Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

PC69: Tai Gwledig

Cynllun i'w archwilio gan y cyhoedd

Hydref 2024

This document is also available in English.

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor: www.conwy.gov.uk/rldp . Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld ym mhrif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir cael copi gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Coed Pella, Ffordd Conwy, Bae Colwyn, LL29 7AZ neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech siarad â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol am unrhyw agwedd o'r ddogfen hon cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 576311 / 575445 / 575432 / 574232 / 575447.

Gellir darparu'r ddogfen hon ar gryno-ddisg, yn electronig neu mewn print bras a gellir ei chyfieithu i ieithoedd eraill. Cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.

Cewch drwydded anghyfyngedig, ddirymiadwy, heb freindal i'r unig bwrpas o weld y Data Trwyddedig i ddibenion anfasnachol yn ystod y cyfnod y mae ar gael gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy;
Nid oes gennych hawl i gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu, gwerthu na darparu'r Data Trwyddedig i drydydd parti mewn unrhyw gyfrwng; a
Bydd hawliau trydydd parti i orfodi telerau'r drwydded hon yn cael eu cadw ar gyfer Arolwg Ordnans.

CONWY
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
COUNTY BOROUGH COUNCIL

Sir Conwy, yr amgylchedd iawn i fyw, gweithio a darganfod

Conwy County, the right environment to live, work and discover

Cynnwys

1 Cyflwyniad 4

2 Polisïau, canllawiau a deddfwriaeth 4

2.1 Polisi, canllawiau a deddfwriaeth cynllunio cenedlaethol 4

2.2 Canllawiau a strategaethau rhanbarthol 7

2.3 Canllawiau a strategaethau lleol 8

2.4 Dull Polisi Parc Cenedlaethol Eryri 9

3 Adolygiad o ddull CDLl Conwy a fabwysiadwyd 10

3.1 Polisi tai'r farchnad agored at angen lleol 10

3.2 Anheddau Menter Wledig 11

3.3 Amod meddiannaeth C3 12

4 Strategaeth CDLlN a dolenni polisi 13

4.1 Strategaeth dwf y CDLl 13

4.2 Polisïau cyflogaeth yn yr ardaloedd gwledig 13

5 Data a dangosyddion 13

5.1 Poblogaeth 13

5.2 Tai 20

5.3 Y Gymraeg 41

5.4 Ysgolion 43

5.5 Anabledd a gofal 45

5.6 Yr economi wledig 49

6 Canfyddiadau data 51

7 Argymhellion ar gyfer polisïau CDLlN 54

7.1 Tai'r farchnad agored at anghenion lleol 54

7.2 Dull Annedd Menter Wledig 57

7.3 Amod meddiannaeth C3 58

1 Cyflwyniad

1.1 Mae hwn yn un o gyfres o Bapurau Cefndir (PC) sydd yn gysylltiedig â'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN). Pan fydd y Cyngor yn cyhoeddi ei Gynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd, mae'n rhaid iddo hefyd egluro sut mae'r polisi wedi'i lunio ar sail y dystiolaeth sydd ar gael i'r Cyngor ar y pryd.

1.2 Pwrpas y papur cefndir hwn yw ystyried ymagwedd y Cyngor tuag at dai'r farchnad agored at anghenion lleol (lle mae meddiannaeth wedi'i chyfyngu i ddeiliaid gyda chysylltiad lleol yn unig) a gosod amodau meddiannaeth C3 yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig (ASDG). Mae'r papur hefyd yn ystyried y dull polisi lleol ar gyfer Anheddau Menter Wledig a sut mae'n sefyll ochr yn ochr â chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

1.3 Paratowyd y papur hwn ochr yn ochr â PC2: Adroddiad Opsiynau Dosbarthu Gofodol, PC4: AG/AAS, PC9: Asesiad o'r Farchnad Dai Leol, PC16: Cynllunio a'r Economi Wledig a PC52: Ail Gartrefi a Llety Gwyliau Tymor Byr.

2 Polisïau, canllawiau a deddfwriaeth

2.1 Polisi, canllawiau a deddfwriaeth cynllunio cenedlaethol

2.1.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn amlinellu y dylai awdurdodau cynllunio ddeall eu marchnad dai leol a'r ffactorau sy'n dylanwadu arni (paragraff 4.2.3). Mae angen dull cydweithredol rhwng cynlluniau datblygu a strategaethau tai lleol, sy'n cynnwys budd-ddeiliaid tai a chynllunio yn y sectorau cyhoeddus a phreifat a chymunedau.

2.1.2 Er mwyn nodi strategaeth briodol ar gyfer darparu tai yn yr ardal, mae angen ystod eang o dystiolaeth, yn cynnwys amcanestyniadau aelwydydd, Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (PC9) a'r Cynllun Lles. Mae angen ystyried y rhain ochr yn ochr â thystiolaeth arall yn ymwneud ag amcanion y CDLIN i sicrhau cymunedau cynaliadwy a chydlynol.

2.1.3 Mae paragraff 4.2.9 PCC yn nodi bod yn rhaid i awdurdodau lleol: "ddatblygu polisïau i fodloni'r heriau a'r amgylchiadau hynny sy'n benodol i'w

hardaloedd”. Gall polisïau “wyro o’r polisïau cenedlaethol er mwyn diwallu anghenion penodol lleol am dai ar y farchnad agored na chyfyngir fel rheol ar feddiannaeth”. Rhaid cael sail dystiolaeth gadarn a chlir i gefnogi hynny. Mae rhai o’r enghreifftiau a roddwyd yn cynnwys: cyflenwad tir, effeithiau amgylcheddol neu gymdeithasol a’r arfarniad o gynaliadwyedd, yn cynnwys yr Asesiad Amgylcheddol Strategol (PC04).

2.1.4 Mae cyfyngu meddiannaeth anheddau ar sail y Gymraeg yn cael ei atal gan bolisi cynllunio cenedlaethol (paragraff 2.6.4 o Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg).

2.1.5 Caiff datblygiadau preswyl newydd yng nghefn gwlad agored eu cyfyngu gan y polisi cynllunio cenedlaethol (PCC 3.60). Un o’r ychydig amgylchiadau lle mae modd caniatáu datblygu tai newydd oddi wrth aneddiadau sefydledig yw i ddarparu tai i weithwyr sydd eu hangen ar gyfer yr Anheddau Menter Wledig presennol neu newydd arfaethedig fel y nodir yn PCC 4.2.37-4.2.38.

2.1.6 Mae’r gefnogaeth mewn egwyddor ar gyfer Anheddau Menter Wledig wedi’i hategu gan Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy sy’n nodi nifer o brofion sy’n rhaid eu hystyried wrth asesu ceisiadau ar gyfer Anheddau Menter Wledig. Mae Anheddau Mentrau Gwledig: Canllawiau yn darparu mwy o wybodaeth a chanllawiau i gefnogi ymgeiswyr a’r rhai sy’n gwneud penderfyniadau.

2.1.7 Mae’r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn nodi y dylai awdurdodau lleol ddeall: “sut mae lleoedd yn gweithredu ar lefel strategol a lleol” ac y dylai hyn ddylanwadu ar sut mae cynlluniau yn cael eu paratoi a’u rhoi ar waith (paragraff 5.2). Tai ar gyfer anghenion lleol yw un o’r ffactorau angen a galw y dylid rhoi ystyriaeth iddo (tabl 13). Mae paragraff 5.22 yn nodi ei bod yn ofynnol i’r polisi hierarchaeth anheddau fynegi'n glir pa fath o ddatblygiad a ganiateir ym mhob haen o’r hierarchaeth. Mae hyn yn cynnwys y math o dai (preifat, fforddiadwy, anghenion lleol).

2.1.8 Mae Cymru’r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040 yn gynllun datblygu cenedlaethol, sy’n nodi strategaeth i fynd i’r afael â blaenoriaethau

cenedlaethol allweddol. Mae Polisi 1 - Ble bydd Cymru yn tyfu yn berthnasol ac yn nodi: “Dylai mesurau datblygu a thwf mewn trefi a phentrefi mewn ardaloedd gwledig fod yn briodol o ran maint a chefnogi dyheadau ac anghenion lleol”. Mae Polisi 4 - Cefnogi Cymunedau Gwledig hefyd yn berthnasol ac yn ei gwneud yn ofynnol i gynlluniau datblygu nodi eu cymunedau gwledig a gosod polisïau sy'n eu cefnogi, yn cynnwys cydbwyso strwythurau oedran, diboblogi a rôl tai fforddiadwy a thai’r farchnad agored.

2.1.9 Mae Rheoliadau Ardreth Seilwaith Cymunedol 2010 a Rheoliadau Ardreth Seilwaith Cymunedol (Diwygio) 2011 yn berthnasol. Mae Rheoliad 122 yn nodi bod yn rhaid i rwymedigaethau, sy’n cynnwys cyfyngiadau meddiannaeth, fod:

i) yn angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio;
ii) yn ymwneud yn uniongyrchol â’r datblygiad; ac
iii) yn gymharol berthnasol o ran graddfa a’r math o ddatblygiad.

2.1.10 Mae Rhwymedigaethau Cynllunio (Cylchlythyr 13/97) yn darparu canllawiau ar ddefnydd rhwymedigaethau cynllunio, y gellir eu defnyddio i weithredu cyfyngiadau meddiannaeth, megis y rheiny a gynigir yn y papur tystiolaeth hwn. Mae Paragraff 7 yn nodi bod yn rhaid i rwymedigaethau cynllunio, yn cynnwys cyfyngu meddiannaeth anheddau newydd, fod:

a) yn angenrheidiol;
b) yn berthnasol i gynllunio
c) yn ymwneud yn uniongyrchol â’r datblygiad arfaethedig;
d) yn gymharol berthnasol o ran graddfa a’r math o ddatblygiad arfaethedig;
e) yn rhesymol ym mhob agwedd arall.

2.1.11 Mae’r rhwymedigaethau a grëwyd yn mynd gyda’r tir ac felly gellir eu gorfodi yn erbyn y cyfamodwr gwreiddiol ac unrhyw un sy’n caffael y tir.

2.1.12 Mewn rhai achosion, gellir hefyd rheoli meddiannaeth anheddau drwy ddefnyddio amodau cynllunio. Mae’n rhaid i unrhyw gynigion sy’n cael

caniatâd cynllunio gydag amodau gydymffurfio gyda [defnyddio amodau cynllunio i reoli datblygu (CLIC 016/2014)](). Mae'n rhaid i'r amodau a roddir fod yn:

a) angenrheidiol;
b) perthnasol i gynllunio;
c) perthnasol i'r datblygiad y ceisir caniatâd ar ei gyfer;
d) gorfodadwy;
e) manwl gywir; a
f) rhesymol ym mhob agwedd arall.

2.1.13 Mae paragraffau 5.85- 92 ynglŷn ag amodau meddiannaeth breswyl ac Anheddau Menter Wledig yn berthnasol. Mae'r Cylchlythyr yn darparu amodau enghreifftiol ar gyfer cyfyngu meddiannaeth ar gyfer Anheddau Menter Wledig a Datblygiadau Un Blaned (98-100). Mae'r Cylchlythyr hefyd yn darparu amodau enghreifftiol ar gyfer dileu hawliau datblygu a ganiateir (104-106), sy'n berthnasol i unrhyw gyfyngiadau ar gyfer dosbarth defnydd C3 yn unig.

2.2 Canllawiau a strategaethau rhanbarthol

2.2.1 Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn ei gwneud yn statudol ofynnol i bob Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus gynhyrchu Cynllun Lles Lleol ar gyfer eu hardal. Amcan Cynllun Lles Conwy a Sir Ddinbych (2023-2028) yw gwneud Conwy a Sir Ddinbych yn lleoedd mwy cyfartal gyda llai o amddifadedd. Mae'r Cynllun hefyd wedi dynodi pedair thema allweddol i ategu hyn:

- Lles – Mae cymunedau'n hapusach, yn fwy iach ac yn fwy gwydn i wynebu heriau, fel yr Argyfwng Newid Hinsawdd a Natur, neu'r cynnydd mewn costau byw.
- Economi – Mae'r economi'n llewyrchus, wedi'i chefnogi gan weithlu medrus sy'n barod at y dyfodol.
- Cydraddoldeb – Mae rhai sydd â nodweddion gwarchodedig yn wynebu llai o rwystrau.

- Tai - Mae gwell mynediad at dai o ansawdd da.

2.2.2 Mae'n nodi argaeledd tai fel maes allweddol i helpu i ddarparu'r nod cyffredinol o 'Gymru sy'n fwy cyfartal'. Mae'n nodi'r cam canlynol, sy'n berthnasol:

> "Adolygu faint o dai sydd ar gael yn ein sir i sicrhau bod yna ddarpariaeth o ansawdd sy'n ateb anghenion preswylwyr, eu cynorthwyo i arwain bywydau annibynnol mewn llety priodol am gymaint â phosibl".

2.3 Canllawiau a strategaethau lleol

2.3.1 Nodir y canlyniadau perthnasol o Gynllun Corfforaethol Conwy 2022-27 isod:

- Canlyniad 4) Mae gan bobl yng Nghonwy fynediad at lety fforddiadwy ac addas o safon uchel sy'n gwella safon eu bywyd

2.3.2 Mae'r Strategaeth Tai Lleol 2018-2023 yn nodi gweledigaeth a blaenoriaethau strategol Conwy ar gyfer tai a gwasanaethau sy'n gysylltiedig â thai. Gweledigaeth Conwy yw: 'Mae gan bobl yng Nghonwy fynediad at lety fforddiadwy, priodol ac o safon dda sy'n gwella safon eu bywyd'.

2.3.3 Mae Strategaeth Cartrefi Gwag Conwy 2019 yn amlinellu sut fydd y Cyngor yn mynd i'r afael â lefel y cartrefi gwag yn y Fwrdeistref Sirol, drwy ddod â nhw yn ôl i ddefnydd a darparu llety felly.

2.3.4 Mae Cicdanio Cynllun Cynefin yng Nghonwy Wledig yn archwilio llunio cynllun dan arweiniad y gymuned ar gyfer cymunedau gwledig. Mae'n ystyried yr heriau a wynebir gan gymunedau gwledig, a'r opsiynau sydd ar gael i'w cefnogi. Mae'n crynhoi'r canlynol o ran heriau tai yn yr ardal:

> "Mae diddordeb cynyddol i fyw yng nghefn gwlad wedi cynyddu prisiau a rhenti tai ac mae cartrefi gwledig yn cael eu troi'n llety gwyliau. Mae'r diffyg tai i bobl leol yn cael effeithiau difrifol ar gymunedau gwledig, busnesau gwledig, a'r economi mewn

ardaloedd gwledig a chaiff ei ystyried fel cyfrannwr allweddol i brinder gweithwyr.

Fe allai poblogaeth gyda mwy o amrywiaeth o ran oedran gefnogi ystod ehangach o wasanaethau a busnesau lleol, ond mae hyn yn dibynnu ar gael cyflenwad o dai sy'n ddigon amrywiol. Caiff hyn ei gydnabod gan y system gynllunio, sy'n annog ac yn galluogi datblygu gwledig, yn enwedig ar gyfer tai fforddiadwy. Fodd bynnag, gall darparu ystadau o faint anghymesur ar aneddiadau gwledig mwy effeithio ar gymeriad, felly mae angen ymagwedd ofalus a chytbwys. Mae diddordeb cynyddol mewn anheddau menter wledig, datblygiadau un blaned a chynlluniau tai a arweinir gan y gymuned."

2.3.5 Mae yna hefyd Gynllun Kickstarter Llanrwst (2023). Mae diffyg tai a thai fforddiadwy, ynghyd â'r angen i wneud defnydd gwell o dai gwag wedi'u hamlygu fel heriau gan gymuned Llanrwst.

2.4 Dull Polisi Parc Cenedlaethol Eryri

2.4.1 Mae gan Barc Cenedlaethol Eryri eu hawdurdod cynllunio eu hunain ac maent wedi mabwysiadu eu CDLl eu hunain. Mae Polisi Strategol G: Tai yn nodi: "Bydd angen i dai newydd yn y Parc Cenedlaethol gwrdd ag angen cymunedau lleol". Ar hyn o bryd, nid oes ganddynt bolisi penodol ar gyfer tai'r farchnad agored at angen lleol. Lle caniateir tai'r farchnad agored, nid yw meddiannaeth fel arfer yn cael ei chyfyngu mewn unrhyw ffordd. Mae hyn yn golygu y gallai fod gwahaniaeth o ran dull yn yr aneddiadau a rennir, os bydd CBSC yn datblygu polisi i reoli hyn drwy'r CDLlN.

2.4.2 Mae Polisi Datblygu 17 yn darparu canllawiau ar dynnu cyfyngiadau cynllunio ar gyfer meddiannaeth amaethyddol a llety gwyliau. Fe allai amodau meddiannaeth amaethyddol gael eu disodli gydag amodau ar gyfer Annedd Menter Wledig neu dai fforddiadwy at anghenion lleol os oes tystiolaeth i gyfiawnhau hynny. Fe allai cyfyngiadau llety gwyliau gael eu disodli gan amod ar gyfer tai fforddiadwy at anghenion lleol.

3 Adolygiad o ddull CDLl Conwy a fabwysiadwyd

3.1 Polisi tai'r farchnad agored at angen lleol

3.1.1 Nid oes gan CDLl Conwy (2007-22) bolisi tai'r farchnad agored at angen lleol yn ardal y cynllun, ac felly nid ydynt yn cael eu caniatáu. Mae polisïau HOU/1 a HOU/2 yn caniatáu 100% o anheddau tai fforddiadwy at angen lleol ym mhrif bentrefi Haen 2, pentrefi bach a phentrefannau. Caniateir anheddau marchnad agored dan amgylchiadau eithriadol mewn prif bentrefi Haen 2, lle mae'n cynorthwyo â hyfywedd ariannol cynllun.

3.1.2 Mae ceisiadau wedi cael eu cymeradwyo gan y pwyllgorau cynllunio ar gyfer anheddau marchnad agored, yn groes i argymhellion y swyddog a pholisi lleol. Dyma restr o'r rhai sydd wedi cael eu cymeradwyo ers mabwysiadu'r CDLl (2007-22):

- 0/45820 Plot 6 Ffordd Nebo Pentrefoelas Betws Y Coed LL24 0AT
  Cymeradwywyd gydag amodau 29-07-2020
- 0/48299 Llifon Aber Pwll Pentrefoelas LL24 0LE
  Cymeradwywyd gydag amodau 21-06-2021
- 0/50081 Lliwedd Llangernyw i Rydeden Llangernyw LL22 8PP
  Cymeradwywyd gydag amodau 05-10-2022
- 0/46167 Tir ger Gogr Ganol Ffordd Gogr Llansannan Abergele LL16 5HS
  Cymeradwywyd gydag amodau 25-04-2019

3.1.3 Mae'r rhesymau dros gymeradwyo yn gysylltiedig â'r ffaith fod gan yr ymgeisydd gysylltiad lleol â'r aneddiad, ac nid yw'n gymwys am dai fforddiadwy. Mae'r safleoedd hyn wedi'u lleoli mewn aneddiadau llai yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig, gan awgrymu y gallai polisi CDLlN i lywio cyfyngiadau meddiannaeth fod yn fuddiol yn yr ardal hon.

3.1.4 Mae ceisiadau hefyd wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i dynnu amodau meddiannaeth sy'n nodi cysylltiad lleol.

- 0/46879 Muriau Clyd, Cae Haidd i Bentrefoelas, Pentrefoelas, Conwy, LL24 0AT
  Rhoddwyd Gweithred Ryddhau 29-11-2019

3.1.5 Mae apeliadau cynllunio perthnasol hefyd wedi cael eu cyflwyno mewn awdurdodau cynllunio cyfagos i gael gwared ar amodau meddiannaeth. Mae arolygwyr cynllunio wedi gwrthdroi'r penderfyniadau ac wedi tynnu'r cyfyngiad meddiannaeth ar y sail nad oes diben defnyddiol iddo, ac felly nid yw'n cydymffurfio â Chylchlythyr 13/97 a'r Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol.

3.1.6 Dylid nodi, fodd bynnag, bod yr apeliadau hyn mewn ardaloedd lle nad oes gofyniad polisi ar gyfer tai at angen lleol. Mae polisïau tai fforddiadwy at angen lleol y cynlluniau yn berthnasol i leoliadau cynigion, fodd bynnag, dangoswyd gan yr ymgeiswyr nad oedd modd ystyried yr anheddau fel tai fforddiadwy, ac felly nid oedd y polisïau hyn yn berthnasol.

3.1.7 Bydd angen rhoi ystyriaeth ofalus i unrhyw bolisi arfaethedig i sicrhau bod unrhyw gyfyngiad meddiannaeth yn bodloni gofynion canllawiau cenedlaethol.

3.2 Anheddau Menter Wledig

3.2.1 Nid oes polisi penodol yn y CDLl (2007-2022) ar gyfer Anheddau Menter Wledig. Mae polisi HOU/1 y CDLl a dogfennau ategol yn darparu rhywfaint o arweiniad. Mae'r canllawiau cynllunio cenedlaethol yn darparu'r prif arweiniad. Mae ceisiadau cynllunio'n ymwneud ag anheddau gweithwyr amaethyddol/coedwigaeth ac anheddau menter wledig yn dangos bod angen polisi lleol i arwain cynigion ar gyfer yr anheddau hyn er mwyn iddynt gefnogi busnesau gwledig yn y tymor hir. Yn seiliedig ar dystiolaeth leol, mae dau faes allweddol o bolisi Anheddau Menter Wledig a fyddai'n elwa o bolisi ychwanegol:

- rheoli Anheddau Menter Wledig lle nad oes meddianwyr cymwys am gyfnod dros dro;
- y broses ar gyfer tynnu cyfyngiadau meddiannaeth.

3.2.2 Gall newidiadau i amgylchiadau teuluol arwain at Anheddau Menter Wledig a adeiladwyd oherwydd angen gwirioneddol ar y pryd, ond nid oes eu hangen mwyach. O dan y dull polisi cenedlaethol presennol, gall diffyg galw am Anheddau Menter Wledig, hyd yn oed dros dro, arwain at dynnu cyfyngiadau meddiannaeth a chreu annedd marchnad agored. Mae hyn yn groes i'r amcanion cenedlaethol o'r cyfyngiad cyffredinol o anheddau marchnad agored yng nghefn gwlad, ac y dylai Anheddau Menter Wledig gael eu cadw i gefnogi'r mentrau gwledig y cawsant eu hadeiladu ar eu cyfer.

3.2.3 Roedd cais blaenorol ac apêl (0/42414) yn tynnu sylw at fwlch posibl yn y polisi. Y dull a argymhellir yn CDLIN Conwy yw i ehangu ar ofynion NCT6 a Chanllawiau Ymarfer Anheddau Menter Wledig i gefnogi (lle gellir cyfiawnhau) defnydd dros dro o Anheddau Menter Wledig fel llety gwyliau. O ran ffermydd teuluol lle mae'r genhedlaeth iau yn debygol o ymuno â'r busnes yn y dyfodol, ac angen cartref eu hunain maes o law, mae'n bosib na fydd yn briodol i farchnata Annedd Menter Wledig ar werth. Fe allai gwneud cais i'w ddefnyddio fel llety gwyliau dros dro gefnogi anghenion preswyl yr aelwyd yn y dyfodol, tra'n gwneud defnydd o'r eiddo yn y tymor byr. Fe allai polisi ar lefel leol fod o fudd i reoli'r sefyllfaoedd hyn o ran cynllunio, i sicrhau bod ein cymunedau gwledig yn cael eu cefnogi ac i atal unrhyw waith adeiladu tai newydd yng nghefn gwlad agored.

3.2.4 Mae ceisiadau wedi cael eu cyflwyno i gael gwared ar gyfyngiadau meddiannaeth presennol ar gyfer gweithwyr amaeth neu goedwigaeth. Mae polisi cenedlaethol yn cefnogi disodli'r rhai gydag amodau Annedd Menter Wledig, ond mae canllawiau cenedlaethol yn brin ar gyfer y maes polisi hwn. Felly, ystyrir y byddai polisi ar lefel leol o fudd i lywio'r ceisiadau hyn.

3.3 Amod meddiannaeth C3

3.3.1 Nid oedd y newidiadau i'r Gorchymyn Dosbarth Defnydd, a gyflwynodd ddosbarthiadau defnydd ar wahân ar gyfer C5 ail gartrefi a C6 llety gwyliau yn weithredol ar adeg paratoi'r CDLI mabwysiedig. Felly nid yw polisïau'r CDLI presennol yn gwneud unrhyw gyfeiriad at gyfyngu anheddau ar gyfer defnydd

C3 yn unig. Hyd yma, nid yw cynigion ar gyfer anheddau newydd wedi derbyn caniatâd gyda meddiannaeth wedi'i chyfyngu ar y sail hon.

4 Strategaeth CDLIN a dolenni polisi

4.1 Strategaeth dwf y CDLI

4.1.1 Mae strategaeth dwf y CDLIN yn anelu i gyflawni 10% o dwf tai a chyflogaeth yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig (ASDG). Mae'r rhan fwyaf o'r twf gwledig yn canolbwyntio ar Llanrwst, y Ganolfan Gwasanaeth Allweddol, lle mae dyraniad Safle Strategol. Ni fydd dyraniadau'n cael eu gwneud yn yr aneddiadau llai. Yn hytrach, bydd dull polisi hyblyg i gefnogi lefel gynaliadwy o dwf drwy gynlluniau tai defnydd cymysg (marchnad a fforddiadwy) o fewn ffiniau'r aneddiad, neu safleoedd eithriadau tai fforddiadwy 100% gerllaw iddynt. Bydd polisïau hefyd yn arwain cynigion ar gyfer Anheddau Menter Wledig a thrawsnewid adeiladau gwledig i adeiladau defnydd preswyl.

4.2 Polisïau cyflogaeth yn yr ardaloedd gwledig

4.2.1 Mae'r dull polisi newydd arfaethedig yn yr ASDG wedi'i gynnwys drwy bolisïau hyblyg ar sail meini prawf, a fydd yn cefnogi datblygiad safleoedd cyflogaeth newydd yn ogystal ag ehangu'r safleoedd cyflogaeth presennol yn yr ardal. Mae PC16 Yr Economi Wledig yn berthnasol.

5 Data a dangosyddion

5.1 Poblogaeth

5.1.1 Cyfanswm y boblogaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy ar ddiwrnod y Cyfrifiad yn 2021 oedd 114,741. Mae'r gyfran o'r boblogaeth dros 65 mlwydd oed yn uwch ym Mwrdeistref Sirol Conwy na'r hyn sy'n arferol ar gyfer Cymru. Mae edrych yn fanwl ar ein Cynghorau Tref a Chymuned gwledig yn dangos bod y gyfran hon yn amrywio ar draws yr ardaloedd. Caerhun sydd â'r gyfran uchaf gyda 32.1% o bobl. Llanfihangel Glyn Myfyr sydd â'r isaf gyda 20.3% o bobl. Yn yr un modd, mae lefelau'r preswylwyr dan 16 mlwydd oed hefyd yn amrywio o gymharu â chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol (16%).

Ffigur 1: tabl yn dangos strwythurau oedran mewn Cynghorau Tref a Chymuned gwledig (2021)

Ardal	Cyfanswm	0-15 oed	16-64 oed	65 oed neu'n hŷn
Bwrdeistref Sirol Conwy	114,741	16.0%	56.6%	26.0%
Ardal wledig	15,081	15.9%	58.4%	25.7%
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	11,948	15.4%	58.7%	25.9%
Betws-yn-Rhos	965	16.5%	58.9%	24.7%
Bro Garmon	672	16.1%	61.8%	22.2%
Caerhun	1,276	13.3%	54.5%	32.1%
Cerrigydrudion	722	15.8%	55.8%	28.4%
Dolgarrog	436	17.2%	59.9%	22.9%
Eglwysbach	912	17.9%	55.2%	27.0%
Henryd	657	12.8%	58.0%	29.2%
Llanddoged a Maenan	604	12.7%	63.2%	24.0%
Llanfairtalhaearn	969	13.2%	59.3%	27.5%
Llanfihangel Glyn Myfyr	202	15.3%	64.4%	20.3%
Llangernyw	1,115	17.8%	57.6%	24.7%
Llangwm	475	15.2%	59.8%	25.1%
Llannefydd	536	13.1%	64.9%	22.0%
Llanrwst	3,133	18.0%	57.1%	24.9%
Llansannan	1,252	16.9%	59.7%	23.4%
Pentrefoelas	350	16.0%	53.4%	30.6%
Trefriw	805	14.9%	61.7%	23.4%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 tablau TS007 a PP012

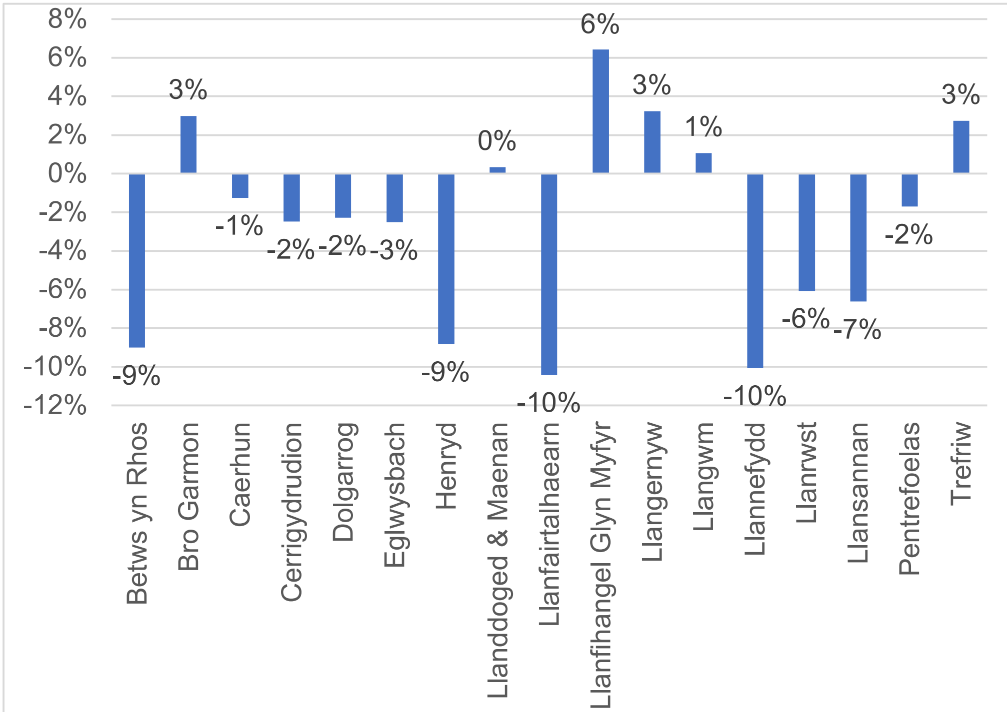
5.1.2 Mae'r tabl a'r siart isod yn dangos y newid yn y boblogaeth dros 10 mlynedd. Amcangyfrifwyd bod y boblogaeth wedi gostwng 0.4% (-487 o breswylwyr) ym Mwrdeistref Sirol Conwy rhwng 2011 a 2021. Mae'r newid mewn rhai cymunedau yn sylweddol uwch, gyda newid o -10% yn Llanfairtalhaearn a Llannefydd. Roedd rhai ardaloedd wedi gweld cynnydd yn y boblogaeth dros y 10 mlynedd, yn cynnwys Llanfihangel Glyn Myfyr (6%), Bro Garmon (3%), Llangernyw (3%) a Threfriw (3%).

Ffigur2: tabl yn dangos y newid yn y boblogaeth mewn Cynghorau Tref a Chymuned gwledig (2011 a 2021)

Ardal	Nifer 2011	Nifer 2021	Newid (rhif)	Newid (%)
Bwrdeistref Sirol Conwy	115,228	114,741	-487	-0.4%
Ardal wledig	15,629	15,081	-548	-4%
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	12,306	11,948	-358	-3%
Betws-yn-Rhos	1,052	965	-87	-9%
Bro Garmon	652	672	20	3%
Caerhun	1,292	1,276	-16	-1%
Cerrigydrudion	740	722	-18	-2%
Dolgarrog	446	436	-10	-2%
Eglwysbach	935	912	-23	-3%
Henryd	715	657	-58	-9%
Llanddoged a Maenan	602	604	2	0%
Llanfairtalhaearn	1,070	969	-101	-10%
Llanfihangel Glyn Myfyr	189	202	13	6%
Llangernyw	1,079	1,115	36	3%
Llangwm	470	475	5	1%
Llannefydd	590	536	-54	-10%
Llanrwst	3,323	3,133	-190	-6%
Llansannan	1,335	1,252	-83	-7%
Pentrefoelas	356	350	-6	-2%
Trefriw	783	805	22	3%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 tabl KS101EW a Chyfrifiad 2021 tablau TS007 a PP012

Ffigur3: siart yn dangos y newid yn y boblogaeth mewn Cynghorau Tref a Chymuned gwledig (2011 a 2021)



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 tabl PP012

5.1.3 Mae'r rhan fwyaf o bobl yn byw mewn cartref: un unigolyn yn byw ar ei ben ei hun, neu grŵp o bobl yn byw yn yr un cyfeiriad gyda threfniadau cyffredin ar gyfer cadw tŷ – hynny yw, rhannu naill ai ystafell fyw neu o leiaf un pryd y dydd (diffiniad y Swyddfa Ystadegau Gwladol).

5.1.4 Mae'r tabl isod yn dangos y mathau o gartrefi y mae pobl yn byw ynddynt a maint aelwyd cyfartalog. Mae gan bob cymuned wledig feintiau aelwydydd cyfartalog sy'n fwy na chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol o 2.16. Mae gan y Fwrdeistref Sirol gyfran uchel o aelwydydd un unigolyn (34%). Mae'r rhan fwyaf o gymunedau gwledig yn is na hyn, gyda'r isaf yn 19% yn Llanddoged a Maenan. Mae'r gyfran o aelwydydd teulu sengl hefyd yn uwch mewn cymunedau gwledig na chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol. Mae mathau eraill o aelwydydd yn amrywio.

Ffigur 4: tabl yn dangos aelwydydd yng Nghynghorau Tref a Chymuned gwledig (2021)

Ardal	Cyfanswm	Maint aelwyd cyfartalog	Aelwyd un unigolyn	Aelwyd teulu sengl	Mathau eraill o aelwydydd
Bwrdeistref Sirol Conwy	52,237	2.16	34%	61%	4%
Ardal wledig	6,488	2.31	28%	67%	5%
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	5,092	2.34	27%	68%	5%
Betws-yn-Rhos	405	2.43	23%	71%	6%
Bro Garmon	272	2.47	24%	71%	6%
Caerhun	575	2.19	28%	67%	5%
Cerrigydrudion	314	2.24	32%	62%	6%
Dolgarrog	194	2.21	31%	67%	2%
Eglwysbach	379	2.45	26%	67%	7%
Henryd	301	2.23	29%	66%	5%
Llanddoged a Maenan	242	2.48	19%	75%	7%
Llanfairtalhaearn	433	2.23	31%	64%	6%
Llanfihangel Glyn Myfyr	84	2.37	29%	70%	1%
Llangernyw	455	2.39	21%	73%	5%
Llangwm	207	2.33	27%	71%	3%
Llannefydd	213	2.56	25%	67%	8%
Llanrwst	1,396	2.21	35%	62%	3%
Llansannan	531	2.39	27%	69%	4%
Pentrefoelas	136	2.31	29%	67%	4%
Trefriw	351	2.30	28%	64%	8%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 tablau TS001, TS003 a PP007

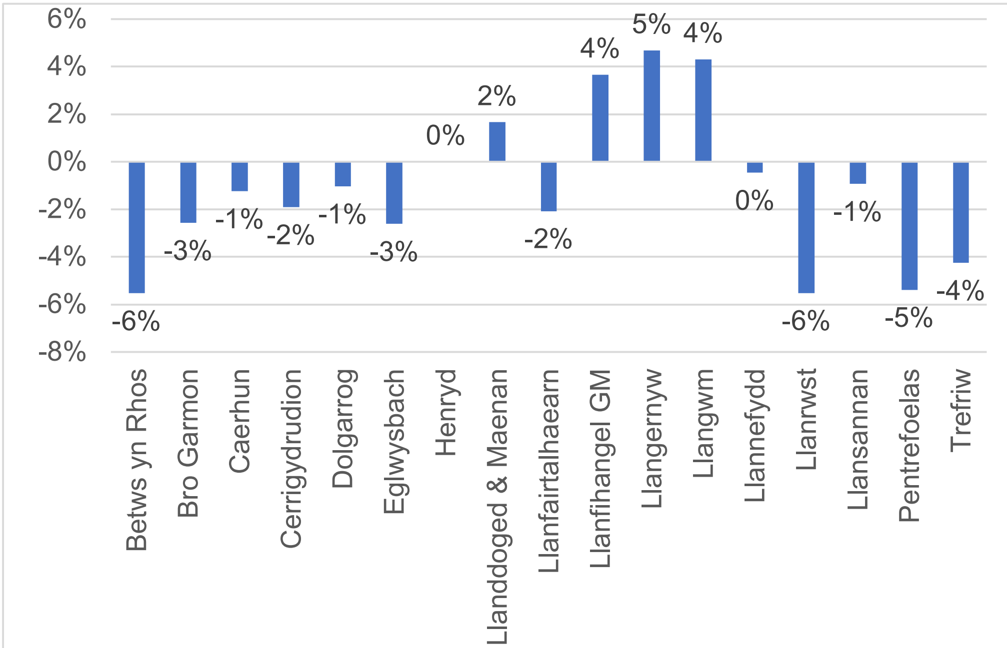
5.1.5 Mae'r tabl isod yn dangos newid mewn niferoedd aelwydydd dros amser (rhwng 2011 a 2021). Er nad yw'r boblogaeth wedi cynyddu yn ystod y cyfnod o 10 mlynedd, mae niferoedd yr aelwydydd wedi cynyddu ar draws y Fwrdeistref Sirol gyfan. Mae hyn oherwydd newidiadau i faint aelwyd cyfartalog a thueddiadau hirdymor ar gyfer aelwydydd llai. Mae'r tabl isod yn dangos bod y newid i nifer yr aelwydydd mewn cymunedau gwledig yn amrywio, gyda rhai yn gweld gostyngiad o hyd at 10%. Mae nifer fach wedi gweld cynnydd.

Ffigur 5: tabl yn dangos newidiadau o ran aelwydydd yng Nghynghorau Tref a Chymuned gwledig (2011 a 2021)

Ardal	Nifer 2011	Nifer 2021	Newid (rhif)	Newid (%)
Bwrdeistref Sirol Conwy	51,177	52,237	1,060	2%
Ardal wledig	6,638	6,506	-132	-2%
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	5,166	5,111	-55	-1%
Betws-yn-Rhos	1,052	965	-87	-9%
Bro Garmon	652	672	20	3%
Caerhun	1,292	1,276	-16	-1%
Cerrigydrudion	740	722	-18	-2%
Dolgarrog	446	436	-10	-2%
Eglwysbach	935	912	-23	-3%
Henryd	715	657	-58	-9%
Llanddoged a Maenan	602	604	2	0%
Llanfairtalhaearn	1,070	969	-101	-10%
Llanfihangel Glyn Myfyr	189	202	13	6%
Llangernyw	1,079	1,115	36	3%
Llangwm	470	475	5	1%
Llannefydd	590	536	-54	-10%
Llanrwst	3,323	3,133	-190	-6%
Llansannan	1,335	1,252	-83	-7%
Pentrefoelas	356	350	-6	-2%
Trefriw	783	805	22	3%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2011 tabl KS105EW a Chyfrifiad 2021 tabl PP001

Ffigur6: siart yn dangos y newid yn y boblogaeth mewn Cynghorau Tref a Chymuned gwledig (2011 a 2021)



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 tabl PP001

5.2 Tai

Mathau o dai

5.2.1 Fe wnaeth Cyfrifiad 2021 hefyd gasglu gwybodaeth ynglŷn â mathau o dai. Mae'r tabl isod yn dangos cyfrannau'r mathau gwahanol o dai sydd ar gael yn yr ardaloedd gwledig. Mae gan y rhan fwyaf o gymunedau gyfrannau llawer uwch o dai sengl o gymharu â chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol. Dolgarrog a Llanrwst yw'r unig eithriadau. Mae'r cyfrannau o dai teras yn amrywio, ond mae gan lawer o gymunedau gyfrannau is na'r hyn sy'n arferol ar gyfer y Fwrdeistref Sirol. Mae lefel y fflatiau yn llawer is ar draws yr holl gymunedau gwledig ac eithrio Llanrwst, lle mae'n debyg i'r Fwrdeistref Sirol.

Ffigur 7: tabl yn dangos mathau o dai yng Nghynghorau Tref a Chymuned gwledig (2021)

Ardal	Cyfanswm	Tŷ sengl	Tŷ pâr	Tŷ teras	Fflatiau	Arall
Bwrdeistref Sirol Conwy	52,235	36%	32%	14%	11%	6%
Ardal wledig	6,509	55%	27%	13%	3%	2%
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	5,111	63%	25%	9%	1%	1%
Betws-yn-Rhos	415	72%	20%	5%	1%	0%
Bro Garmon	272	71%	21%	6%	1%	2%
Caerhun	565	56%	29%	14%	0%	1%
Cerrigydrudion	313	48%	27%	21%	1%	2%
Dolgarrog	194	14%	78%	7%	1%	1%
Eglwysbach	383	73%	17%	8%	0%	2%
Henryd	315	62%	17%	14%	0%	2%
Llanddoged a Maenan	241	78%	17%	5%	0%	0%
Llanfairtalhaearn	435	56%	29%	11%	1%	2%
Llanfihangel Glyn Myfyr	83	81%	19%	0%	0%	0%
Llangernyw	446	73%	19%	7%	1%	1%
Llangwm	209	74%	21%	5%	0%	0%
Llannefydd	214	77%	18%	4%	0%	0%
Llanrwst	1,398	24%	33%	25%	10%	6%
Llansannan	541	71%	23%	4%	0%	1%
Pentrefoelas	130	61%	27%	12%	0%	0%
Trefriw	355	50%	29%	14%	2%	4%

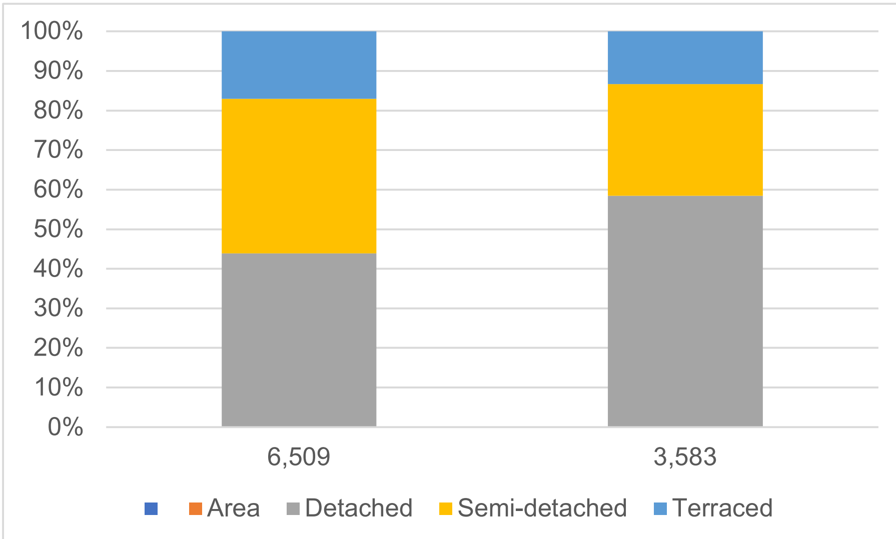
Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 tabl TS044

Sylwer: Mae ardal Cyngor Tref Llanrwst wedi'i chyfrifo o'r data lefel Ardal Cynnyrch Ehangach Is; mae Cynghorau Cymuned eraill wedi'u cyfrifo o Ardaloedd Cynnyrch y Cyfrifiad.

Mae arall yn cynnwys rhannu tai, adeiladau masnachol, carafanau neu strwythurau dros dro.

5.2.2 Mae'r siart isod yn dangos y cyfrannau o bob math o dŷ ar gyfer yr ASDG gyfan, o gymharu â'r gyfran ar gyfer y Fwrdeistref Sirol. Mae'n dangos bod eiddo sengl, sydd fel arfer yn ddrutach, yn fwy cyffredin yn yr ADSG na'r Fwrdeistref Sirol yn ei chyfanrwydd.

Ffigur 8: siart yn dangos mathau o dai yng Nghynghorau Tref a Chymuned gwledig (2021)



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 tabl TS044

Sylwer: mae arall yn cynnwys rhannu tai, adeiladau masnachol, carafanau neu strwythurau dros dro.

Bandiau Treth y Cyngor

5.2.3 Ar draws y rhan fwyaf o'r ardaloedd cynnyrch ehangach haen is gwledig, mae cyfran lai o eiddo Band A a B o gymharu â chyfartaledd Bwrdeistref Sirol Conwy. Mae gan rai hefyd gyfran lai o eiddo Band C. Mae hyn yn awgrymu fod cyfran lai o eiddo gwerth isaf yn y stoc anheddau na sydd i'w gael ar draws rhannau eraill o'r Fwrdeistref Sirol.

Ffigur 9: tabl yn dangos band treth y cyngor mewn ACEHI gwledig (2024)

Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is	Pob band	Band A	Band B	Band C	Band D	Band E	Band F	Band G	Band H	Band I
BS Conwy	57,510	9%	14%	27%	21%	16%	9%	3%	1%	0%
Ardal wledig	7,820	6%	15%	24%	17%	20%	12%	4%	1%	0%
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	6,250	3%	11%	17%	14%	19%	11%	4%	1%	0%
Caerhun	1,010	2%	7%	22%	20%	23%	14%	10%	3%	1%
Betws-yn-Rhos	920	4%	11%	21%	14%	23%	17%	9%	1%	0%
Llangernyw	660	3%	12%	18%	21%	27%	14%	3%	0%	0%
Llansannan	810	4%	12%	15%	17%	26%	19%	6%	0%	0%
Uwchaled	670	4%	21%	18%	25%	22%	9%	1%	0%	0%
Crwst	1,060	17%	14%	39%	15%	9%	5%	1%	0%	0%
Eglwysbach	700	1%	6%	16%	13%	34%	23%	6%	0%	1%
Gower	510	14%	31%	31%	10%	6%	6%	0%	0%	0%
Trefriw	640	5%	22%	36%	14%	13%	8%	3%	0%	0%
Uwch Conwy	840	7%	26%	23%	17%	18%	8%	2%	0%	0%

Ffynhonnell: Treth y Cyngor: stoc eiddo, Asiantaeth y Swyddfa Brisio

Cartrefi gwag

5.2.4 Mae'n rhaid cael rhywfaint o lety gwag o fewn y stoc dai i ganiatáu ar gyfer newidiadau o fewn y farchnad dai. Nid oes lefel optimwm o lety gwag, gan fod y farchnad dai ym mhob ardal yn wahanol ac yn newid dros amser. Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn galw ar awdurdodau cynllunio lleol i roi ystyriaeth i hyn yn eu targed anheddau. Defnyddir 8.9% yn amcanestyniadau CDLIN Conwy i adlewyrchu tueddiadau blaenorol. Mae'n cynnwys pob gofod aelwyd gwag fel y diffiniwyd yng Nghyfrifiad 2011, ac nid cartrefi gwag yn unig. Mae PC01 yn darparu mwy o fanylion.

5.2.5 Mae'r tabl isod yn dangos yr eiddo hynny a ystyrir yn wag yn hirdymor ac y mae'n rhaid talu premiwm treth y cyngor arno. Mae yna ddosbarthiadau eraill o anheddau gwag, ond nid yw'r rhain wedi'u cynnwys isod. Yn gyffredinol, mae cyfrannau'n uwch o fewn cymunedau gwledig o'i gymharu â chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol. Mae rhai yn is, ond fe allai hyn fod oherwydd y niferoedd bychan sy'n gysylltiedig â rhai cymunedau, fodd bynnag, wrth edrych ar yr is-ardal wledig gyfan (yn cynnwys cymunedau ym Mharc Cenedlaethol Eryri),

mae cyfran y cartrefi gwag hirdymor yn 2.8%, sy'n uwch na chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol (1.9%).

Ffigur 10: tabl yn dangos tai gwag hirdymor sy'n atebol am bremiwm treth y cyngor yng Nghynghorau Tref a Chymuned gwledig (2024)

Ardal	Pob annedd	Nifer	%
Bwrdeistref Sirol Conwy	58,217	1,097	1.9%
Ardal wledig	8,468	233	2.8%
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	6,897	194	2.8%
Betws-yn-Rhos	461	9	2.0%
Bro Garmon	321	11	3.4%
Caerhun	659	17	2.6%
Cerrigydrudion	349	8	2.3%
Dolgarrog	210	4	1.9%
Eglwysbach	427	14	3.3%
Henryd	350	19	5.4%
Llanddoged a Maenan	264	5	1.9%
Llanfairtalhaearn	483	10	2.1%
Llanfihangel Glyn Myfyr	93	0	0.0%
Llangernyw	488	18	3.7%
Llangwm	230	3	1.3%
Llannefydd	238	4	1.7%
Llanrwst	1,571	39	2.5%
Llansannan	591	16	2.7%
Pentrefoelas	151	9	6.0%
Trefriw	413	8	1.9%

Ffynhonnell: Cofrestr premiwm Treth y Cyngor, CBSC

5.2.6 Mae'r Cyngor yn darparu cefnogaeth i berchnogion cartrefi gwag sydd eisiau dod ag eiddo gwag yn ôl i ddefnydd.

Ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr

5.2.7 Mae Bwrdeistref Sirol Conwy yn gyrchfan gwyliau poblogaidd sydd wedi arwain at lefelau perchnogaeth ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr sy'n uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol. Mae rhai cymunedau gwledig wedi'u heffeithio'n benodol gan lefelau ail gartrefi a llety gwyliau. Mae LIC wedi cyflwyno pwerau cynllunio newydd i reoli hyn. Gweler PC52 am ragor o fanylion.

5.2.8 Mae'r tabl isod yn dangos nifer a lefel yr ail gartrefi a'r llety gwyliau yn y cymunedau gwledig. Nid yw pob llety gwyliau yn addas ar gyfer preswylwyr parhaol. Mae'r rhai hynny gydag amod cynllunio i gyfyngu meddiannaeth i ddefnydd gwyliau yn unig wedi'u heithrio o'r ffigyrau isod. Mae cyfrannau'n amrywio ar draws y cymunedau. Fe allai ardaloedd lle mae cyfrannau'n isel barhau i gael eu heffeithio'n negyddol, oherwydd bod nifer yr eiddo hyn yn lleihau'r cartrefi sydd ar gael i'w prynu neu rentu ar gyfer y boblogaeth leol.

Ffigur 11: tabl yn dangos ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr mewn Cynghorau Tref a Chymuned gwledig (2024)

Ardal	Cyfanswm anheddau*	Cyfanswm ail gartrefi a llety gwyliau**	Ail gartrefi (rhif)	Ail gartrefi %	Llety gwyliau** (rhif)	Llety gwyliau %
Bwrdeistref Sirol Conwy	59,566	4.9%	1,567	2.6%	1,349	2.3%
Ardal wledig	8,783	8.0%	386	4.4%	315	3.6%
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	7,198	9.2%	359	5.0%	301	4.2%
Betws-yn-Rhos	465	2.4%	7	1.5%	4	0.9%
Bro Garmon	360	18.6%	28	7.8%	39	10.8%
Caerhun	684	10.8%	49	7.2%	25	3.7%
Cerrigydrudion	356	4.2%	8	2.2%	7	2.0%
Dolgarrog	212	1.9%	2	0.9%	2	0.9%
Eglwysbach	437	4.3%	9	2.1%	10	2.3%
Henryd	362	7.7%	16	4.4%	12	3.3%
Llanddoged a Maenan	283	9.2%	7	2.5%	19	6.7%
Llanfairtalhaearn	493	4.1%	10	2.0%	10	2.0%
Llanfihangel Glyn Myfyr	94	5.3%	4	4.3%	1	1.1%
Llangernyw	498	4.8%	14	2.8%	10	2.0%
Llangwm	239	7.5%	9	3.8%	9	3.8%
Llannefydd	244	3.7%	3	1.2%	6	2.5%
Llanrwst	1,585	2.6%	27	1.7%	14	0.9%
Llansannan	600	3.3%	11	1.8%	9	1.5%
Pentrefoelas	157	7.6%	6	3.8%	6	3.8%
Trefriw	430	9.3%	23	5.3%	17	4.0%

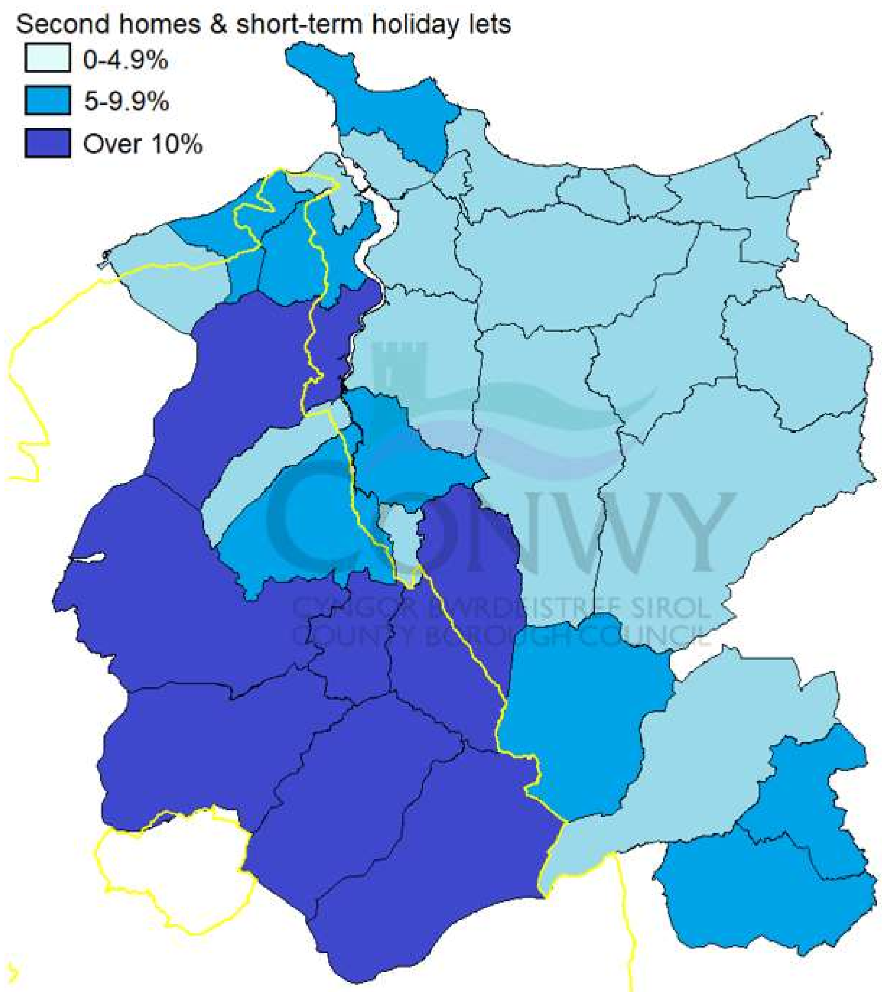
Ffynonellau: Ail gartrefi o Dreth y Cyngor; llety gwyliau tymor byr o'r gofrestr Ardrethi Annomestig, CBSC

* yn cynnwys yr holl anheddau ar gofrestr treth y cyngor ac eiddo ar y gofrestr ardrethi annomestig a allai fod yn anheddau parhaol

** ac eithrio unrhyw ardrethi annomestig llety gwyliau gydag amodau cynllunio yn cyfyngu meddiannaeth i ddefnydd gwyliau yn unig o fewn ardal cynllun CBSC.

5.2.9 Mae'r map isod yn dangos lefelau ail gartrefi a llety gwyliau o fewn Cynghorau Tref a Chymuned. Yn gyffredinol, mae'r rhai hynny gyda chyfrannau uwch o fewn a gerllaw ffin Parc Cenedlaethol Eryri.

Ffigur 12: map yn dangos ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr mewn Cynghorau Tref a Chymuned gwledig (2024)



Contains OS data © Crown copyright and database right 2024.
Contains Natural Resources Wales information © Natural Resources Wales and Database Right. All rights Reserved. Contains Ordnance Survey Data. Ordnance Survey Licence number AC0000809654. Crown Copyright and Database Right.

Ffynonellau: Ail gartrefi o Dreth y Cyngor; llety gwyliau tymor byr o'r gofrestr Ardrethi Annomestig, CBSC

Nodiadau: gweler ffigur 10 uchod

5.2.10 Mae PC52 Ail Gartrefi a Llety Gwyliau yn darparu dadansoddiad pellach o'r defnyddiau hyn ac effeithiau posibl ar gymunedau.

Adeiladu tai newydd

5.2.11 Mae polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol yn eithaf cyfyngol ar adeiladu tai yng nghefn gwlad agored er mwyn ei ddiogelu rhag datblygiad amhriodol. Caiff gwaith datblygu preswyl mewn aneddiadau llai ei reoli er mwyn sicrhau ei fod ar raddfa briodol i osgoi unrhyw effaith niweidiol i'r cymeriad lleol. Mae gan bentrefi mwy agwedd fwy hyblyg tuag at waith datblygu preswyl.

5.2.12 Mae'r tabl isod yn dangos nifer yr anheddau newydd y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddynt yn ôl math o annedd. Nid yw'n cynnwys cynlluniau ar gyfer disodli anheddau. Dros gyfnod o 5 mlynedd, rhoddwyd caniatâd cynllunio i 62 cartref newydd mewn cymunedau gwledig. Roedd 25 o'r rhain yn Llanrwst.

Ffigur 13: tabl yn dangos cymeradwyaethau cynllunio mewn Cynghorau Tref a Chymuned gwledig (2019-24)

Ardal	Pob Cymeradwyaeth	Fforddiadwy	Y Farchnad Agored	Angen Lleol	Menter Wledig
Ardal wledig	67	12	42	4	9
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	42	5	24	4	9
Betws-yn-Rhos	4	0	3	0	1
Bro Garmon	2	0	1	0	1
Caerhun	2	1	1	0	0
Cerrigydrudion	5	3	1	0	1
Dolgarrog	4	0	4	0	0
Eglwysbach	3	0	3	0	0
Henryd	0	0	0	0	0
Llanddoged a Maenan	0	0	0	0	0
Llanfairtalhaearn	1	0	0	0	1
Llanfihangel Glyn Myfyr	1	1	0	0	0
Llangernyw	4	0	0	1	3
Llangwm	1	0	0	0	1
Llannefydd	1	0	1	0	0
Llanrwst	25	7	18	0	0
Llansannan	9	0	7	1	1
Pentrefoelas	2	0	0	2	0
Trefriw	3	0	3	0	0

Ffynonellau: Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, CBSC a Pholisi Cynllunio Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Deiliadaeth

5.2.13 Mae deiliadaeth yn cyfeirio at b'un a yw aelwyd yn rhentu neu'n berchen ar eu llety. Y ffynhonnell wybodaeth fwyaf cadarn sydd ar gael ar hyn o bryd mewn perthynas â hyn yw'r Cyfrifiad. Mae'r tabl isod yn dangos deiliadaeth ar gyfer ardaloedd gwledig. Mae'n dangos bod perchen-feddiannaeth, yn cynnwys y rhai hynny ar gynllun cyd-berchnogaeth, yn fwy cyffredin ar draws y rhan fwyaf o gymunedau gwledig o gymharu â chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol. Mae cyfrannau ychydig is yng Ngherrigydrudion a Llanrwst. Pentrefoelas sydd â'r gyfran isaf (43%). Mae'r canrannau rhent cymdeithasol yn llawer is na chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol mewn rhai cymunedau. Mae'r tabl isod yn dangos nad oes unrhyw aelwydydd mewn tai rhent cymdeithasol yn Llanfihangel Glyn Myfyr. Dylid nodi nad yw hyn yn cyd-fynd â rhestr tai fforddiadwy y Cyngor ar gyfer yr ardal hon (gweler ffigur 21).

5.2.14 Mae cyfran yr aelwydydd sy'n byw mewn eiddo rhent preifat ychydig yn is yn y cymunedau gwledig o gymharu â chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol. Mae lefelau'r eiddo rhent preifat neu fyw yn ddi-rent yn llawer uwch ym Mhentrefoelas (44%) na'r Fwrdeistref Sirol (19%). Yn 2023, bu i'r Galluogwyr Tai Gwledig gynnal astudiaeth o'r angen am dai ym Mhentrefoelas a gwelwyd lefelau uchel o rentu preifat. Daeth yr adroddiad i'r casgliad bod hyn fwy na thebyg oherwydd bod sawl fferm a thyddyn yn eiddo i'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol yn lleol.

Ffigur 14: tabl yn dangos deiliadaeth yng Nghynghorau Tref a Chymuned gwledig (2021)

Ardal	Cyfanswm aelwydydd	Yn berchen neu gyd-berchnogaeth	Rhent cymdeithasol	Rhent preifat neu'n byw heb rent
Bwrdeistref Sirol Conwy	52,235	69%	12%	19%
Ardal wledig	6,493	71%	11%	18%
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	5,097	74%	8%	17%
Betws-yn-Rhos	404	74%	7%	20%
Bro Garmon	272	75%	7%	18%
Caerhun	575	79%	9%	12%
Cerrigydrudion	314	60%	16%	24%
Dolgarrog	195	80%	6%	14%
Eglwysbach	381	71%	6%	23%
Henryd	301	79%	4%	17%
Llanddoged a Maenan	239	85%	2%	14%
Llanfairtalhaearn	436	71%	12%	17%
Llanfihangel Glyn Myfyr	84	88%	0%	12%
Llangernyw	456	76%	7%	17%
Llangwm	207	72%	5%	23%
Llannefydd	213	76%	9%	15%
Llanrwst	1,396	61%	18%	21%
Llansannan	532	78%	10%	13%
Pentrefoelas	136	43%	13%	44%
Trefriw	352	77%	11%	12%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 tablau TS054 a PP008

Perchen-feddiannaeth

5.2.15 Perchen-feddiannydd yw'r ddeiliadaeth tai fwyaf cyffredin mewn cymunedau gwledig (gweler yr adran ddeiliadaeth uchod am fwy o fanylion). Mae'r Gofrestrfa Tir yn cyhoeddi data trosglwyddo ar lefel uned ar gyfer gwerthiannau tai. Mae cyfyngiadau gyda'r data hwn, ond dyma'r gofrestr fwyaf cyflawn o brisiau tai sydd ar gael yn y DU. Dim ond yr eiddo newydd sydd wedi cofrestru fel newid perchnogaeth tir sydd wedi'u cynnwys, ac felly bydd rhai eiddo hunan-adeiladu wedi'u hepgor. Nid yw bob tŷ a gaiff ei werthu'n cael ei gofnodi drwy'r Gofrestra Tir ac mae'n bosibl y bydd oedi o ran cofrestru.

5.2.16 Mae'r tabl isod yn dangos cyfanswm nifer y gwerthiannau fesul ardal ar gyfer 2023. Mae nifer y gwerthiannau yn yr ardaloedd gwledig yn isel iawn.

Ffigur 15: tabl yn dangos nifer y gwerthiannau a gofrestrwyd yn ôl math o lety yng Nghynghorau Tref a Chymuned gwledig (2023)

Ardal	Pob math o dŷ	Tŷ sengl	Fflatiau	Tŷ pâr	Tŷ teras
Bwrdeistref Sirol Conwy	1,441	474	273	461	233
Ardal strategaeth wledig	130	52	3	38	37
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	100	47	1	27	25
Betws-yn-Rhos	4	4	0	0	0
Bro Garmon	7	3	0	3	3
Caerhun	9	6	0	2	1
Cerrigydrudion	2	1	0	1	0
Dolgarrog	8	3	0	4	1
Eglwysbach	3	3	0	0	0
Henryd	3	2	0	1	0
Llanddoged a Maenan	4	2	0	2	0
Llanfairtalhaearn	6	2	0	2	2
Llanfihangel Glyn Myfyr	0	0	0	0	0
Llangernyw	6	0	0	4	2
Llangwm	0	0	0	0	0
Llannefydd	1	1	0	0	0
Llanrwst	30	5	2	11	12
Llansannan	3	3	0	0	0
Pentrefoelas	3	2	0	1	0
Trefriw	10	5	1	3	1

Ffynhonnell: Data prisiau a dalwyd y Gofrestrfa Tir

5.2.17 Mae'r tabl isod yn dangos y prisiau tai canolrifol ar gyfer y mathau gwahanol o dai yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig. Mae nifer y gwerthiannau yng Nghynghorau Tref a Chymuned yn rhy fach i brisiau gwerthu fod yn ystyrlon mewn ardal lai. Dylid hefyd trin y dadansoddiad yn ôl math o dŷ ar gyfer yr ADSG yn ofalus oherwydd y nifer fach o werthiannau dan sylw. Mae'r gymhariaeth isod ar gyfer pob math o dŷ yn dangos bod gan eiddo yn yr ASDG brisiau uwch na chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol. Dengys bod fflatiau yn llawer iawn llai, fodd bynnag, dim ond 3 sydd wedi'u gwerthu yn yr ADSG ac felly nid yw'n debygol o adlewyrchu hyn.

Ffigur 16: tabl yn dangos prisiau tai (canolrifol) fesul math o lety (2023)

Ardal	Pob math o dŷ	Tŷ sengl	Fflatiau	Tŷ pâr	Tŷ teras
Bwrdeistref Sirol Conwy	£202,000	£295,500	£124,000	£203,500	£155,000
Ardal strategaeth wledig	£228,500	£347,500	£92,000	£203,500	£155,950

Ffynhonnell: Data prisiau a dalwyd y Gofrestrfa Tir

5.2.18 Mae'r tabl isod yn ystyried fforddiadwyedd eiddo â phrisiau tai canolrifol ac yn y chwartel isaf o'i gymharu â'r incwm aelwyd canolrifol. Mae cymhareb (neu luosydd) prisiau tai ac incymau aelwyd yn dangos pa mor fforddiadwy yw tai yn yr ardal ar gyfer prynwyr tro cyntaf. Fel arfer, bydd angen cymhareb o 4 - 4.5 gwaith incwm i fedru fforddio morgais. Mae data gan LIC yn dangos bod y gymhareb prisiau tai i incwm ar gyfer y rhai hynny sydd wedi prynu tŷ ym Mwrdeistref Sirol Conwy yn ddiweddar yn 4.4.

5.2.19 Yn 2023, y gymhareb ar gyfer prisiau tai (canolrifol) cyfartalog i incwm canolrif oedd 6.0 ar gyfer Bwrdeistref Sirol Conwy, a 6.5 ar gyfer yr Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig. Mae hyn yn uwch na'r gymhareb o 4.4 ar gyfer eiddo sydd wedi cael eu prynu'n ddiweddar. Hyd yn oed os yw prynwr yn llwyddo i gynilo blaendal o 20% (£45,700 yn yr ASDG; £40,400 yn y Fwrdeistref Sirol), mae'r pris canolrifol allan o gyrraedd pobl gydag incwm aelwyd cyfartalog, oherwydd bod y gymhareb o 5.2 yn uwch na'r ystod fenthyciadau arferol. O gymharu ag incymau aelwydydd, mae prisiau tai yng nghymunedau gwledig yn uchel o gymharu â rhannau eraill o'r Fwrdeistref Sirol. Mae prynwyr tro cyntaf yn debygol o gael eu prisio allan o'r farchnad.

Ffigur 17: tabl yn dangos cymhareb prisiau tai ac incwm aelwydydd canolrifol (2023)

Dangosydd	Bwrdeistref Sirol Conwy	Ardal strategaeth wledig
Pris tŷ canolrifol	£202,000	£228,500
Canolrif incwm aelwyd	£33,750	£34,950
Cymhareb pris tŷ canolrifol heb flaendal	6.0	6.5
Cymhareb pris tŷ canolrifol gyda blaendal o 10%	5.4	5.9
Cymhareb pris tŷ canolrifol gyda blaendal o 20%	4.8	5.2
Pris tŷ yn y chwartel isaf	£150,000	£160,000
Incwm aelwyd chwartel isaf	£19,500	£20,350
Cymhareb pris tŷ yn y chwartel isaf	7.7	7.9

Ffynhonnell: Data CACI Paycheck a phrisiau a dalwyd y Gofrestrfa Tir

5.2.20 Er ei fod ymddangos yn fwy fforddiadwy, mae’r mwyafrif o dai yn y chwartel isaf yn eiddo llai (er enghraifft, eiddo un ystafell wely a/neu fflatiau wedi’u haddasu) neu’n rhai sydd angen eu hailwampio. Mae data arall (gweler yr adrannau perthnasol uchod ac isod) yn dangos bod llai o’r eiddo hyn ar gael yn y cymunedau gwledig. Ni allwn dybio bod yr eiddo rhatach yma yn darparu llety addas i’r holl brynwyr tro cyntaf, neu eu bod ar gael mewn ardaloedd gwledig.

5.2.21 Mae’r dadansoddiad wedi ystyried y sefyllfa i aelwydydd gydag incwm canolrifol. Yn amlwg, mae unigolion ac aelwydydd ag incwm is na’r lefel hon yn ei chael hi’n anoddach fyth i brynu tŷ, o ran bod yn gymwys ar gyfer morgais yn seiliedig ar eu hincwm a chynilo am flaendal. Mae hyn yn berthnasol i berchnogion tai presennol nad ydynt o bosibl yn gallu symud i lety mwy priodol wrth i’w hamgylchiadau newid yn ogystal â’r rhai sy’n dymuno mentro i’r farchnad dai am y tro cyntaf.

Rhentu preifat

5.2.22 Mae gwybodaeth am gostau rhentu preifat yn anodd iawn i’w chael, ac mae cyfyngiadau sylweddol gyda'r data sydd ar gael. Mae mwy o fanylion am y

cyfyngiadau hyn yn PC09 Asesiad o’r Farchnad Dai Leol (2022-37). Mae'r tabl isod yn dangos y gwerthoedd rhent misol canolrifol ar gyfer y Fwrdeistref Sirol a’r Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig. Mae cyfraddau’n debyg, fodd bynnag, mae’r cyfyngiadau gyda’r data hwn yn golygu y dylid trin y gwahaniaethau hyn yn ofalus. Nid oes data ar gael ar gyfer ardaloedd bach.

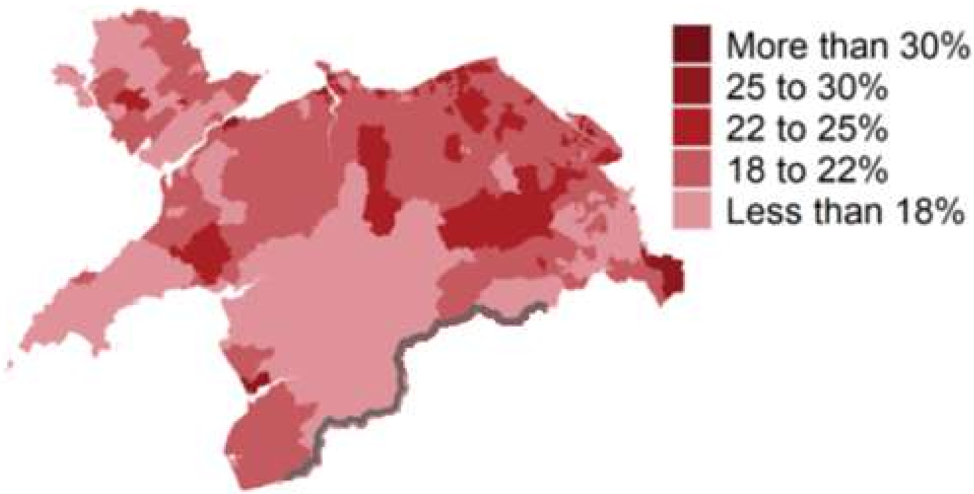
Ffigur 18: tabl yn dangos gwerthoedd rhent misol canolrifol (2022-23)

Maint y tŷ	BS Conwy	Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig
rhent misol 1 ystafell wely	£450	£450
rhent misol 2 ystafell wely	£595	£550
rhent misol 3 ystafell wely	£695	£660
rhent misol 4+ ystafell wely	£945	£945

Ffynhonnell: rhenti sector preifat, Swyddogion Rhenti Cymru

5.2.23 Mae LIC yn awgrymu, er mwyn i rent fod yn fforddiadwy, y dylai aelwyd wario llai na 30% o’u hincwm ar rent. Mae’r map isod yn dangos y gymhareb fforddiadwyedd fesul Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is. Mae’n dangos amrywiadau ar draws y Fwrdeistref Sirol. Mae gan rai rhannau o’r ASDG fforddiadwyedd gwaeth nag eraill o ran costau rhentu preifat. Mae gan ardaloedd Llangernyw a Phentrefoelas gymarebau fforddiadwyedd uwch (22-25%) na rhannau eraill o’r Fwrdeistref Sirol.

Ffigur 19: map yn dangos cymhareb ffoddiadwyedd ar gyfer y farchnad rentu breifat yn ôl Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is (2023)



Ffynhonnell: Swyddogion Rhenti Cymru (2023) yn Mapio data a delweddu ar y farchnad rhentu tai yng Nghymru (Alma Economics LIC)

Tai fforddiadwy

5.2.24 Mae dau fath o dai fforddiadwy; tai cymdeithasol a thai canolradd. I gofrestru ar gyfer y naill neu'r llall, mae'n rhaid i aelwydydd fodloni meini prawf penodol i fod yn gymwys. Mae tai cymdeithasol yn dai rhent sy'n eiddo i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sydd hefyd yn eu rheoli. Mae cynlluniau tai canolradd yn cynnig cartrefi ar werth neu ar osod am brisiau llai o'r farchnad agored. Mae eiddo rhent canolradd hefyd yn eiddo i landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sydd hefyd yn eu rheoli. Mae lefelau rhent wedi'u gosod ar oddeutu 80% o renti'r farchnad agored leol.

5.2.25 Mae gan y Cyngor ddwy gofrestr tai fforddiadwy: un ar gyfer tai cymdeithasol a thai ac un arall ar gyfer tai canolradd. Mae'r tabl isod yn dangos 'lleoliad dewis cyntaf' aelwydydd sy'n gymwys ac sydd angen tai fforddiadwy yn ôl ardal Cyngor Tref a Chymuned. Mae oddeutu 10% o aelwydydd yn gymwys am dai cymdeithasol a thai canolradd ac felly mae elfen fach o gyfri dwbl yn y niferoedd isod. Mae cyfanswm o 156 o aelwydydd. Mae bron i hanner ohonynt (46%) wedi nodi Llanrwst fel eu dewis ardal cyntaf i gael eu lleoli.

Ffigur 20: tabl yn dangos aelwydydd ar y cofrestrau tai fforddiadwy yn ôl dewis ardal cyntaf yn yr ASDG (2024)

Ardal	Cymdeithasol	Canolradd	Cyfanswm
Ardal wledig	83	73	156
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	41	44	85
Betws-yn-Rhos	7	4	11
Bro Garmon	0	0	0
Caerhun	3	6	9
Cerrigydrudion	1	3	4
Dolgarrog	0	3	3
Eglwysbach	3	2	5
Henryd	3	0	3
Llanddoged a Maenan	0	0	0
Llanfairtalhaearn	3	4	7
Llanfihangel Glyn Myfyr	0	2	2
Llangernyw	1	2	3
Llangwm	0	0	0
Llannefydd	0	4	4
Llanrwst	42	29	71
Llansannan	11	11	22
Pentrefoelas	0	1	1
Trefriw	9	2	11

Ffynhonnell: Cofrestrau Tai SARTH a Tai Teg, Gwasanaethau Tai, CBSC

5.2.26 Gall aelwydydd ddewis hyd at naw lleoliad ar gyfer tai cymdeithasol a hyd at 3 lleoliad ar gyfer tai canolradd. Dylid nodi y gall aelwydydd ddewis lle maent yn fwy tebygol o gael cynnig eiddo cymdeithasol, ac nid ble fyddai'n well ganddynt fyw. Felly, fe allai angen fod yn fwy mewn ardaloedd lle mae stoc fforddiadwy yn isel. Mae'r tabl isod yn dangos nifer yr aelwydydd sydd wedi nodi cymunedau gwledig fel unrhyw un o'r lleoliadau maent yn eu ffafrio. Llanrwst yw'r dewis mwyaf poblogaidd, ond mae yn awr ar 28% o ddewisiadau ardal wledig.

Ffigur 21: tabl yn dangos aelwydydd ar y cofrestrau tai fforddiadwy yn ôl pob dewis ardal yn yr ASDG (2024)

Ardal	Angen am dai cymdeithasol	Angen am dai canolradd	Pob angen am dai fforddiadwy
Ardal wledig	292	159	451
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	208	116	324
Betws-yn-Rhos	33	17	50
Bro Garmon	2	2	4
Caerhun	17	11	28
Cerrigydrudion	4	7	11
Dolgarrog	19	13	32
Eglwysbach	12	5	17
Henryd	14	2	16
Llanddoged a Maenan	2	1	3
Llanfairtalhaearn	22	9	31
Llanfihangel Glyn Myfyr	0	3	3
Llangernyw	13	5	18
Llangwm	1	0	1
Llannefydd	7	7	14
Llanrwst	84	43	127
Llansannan	23	13	36
Pentrefoelas	0	3	3
Trefriw	39	18	57

Ffynhonnell: Cofrestrau Tai Un Llwybr Mynediad at Dai a Tai Teg, Gwasanaethau Tai, CBSC

Sylwer: Mae gan Un Llwybr Mynediad at Dai hyd at naw dewis ardal; mae gan Tai Teg (canolradd) hyd at dri dewis ardal.

5.2.27 Mae'r [Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2022-37)] yn amcangyfrif nifer yr aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy fesul is-ardal. Am y cyfnod pum mlynedd cyntaf, bydd oddeutu 44 aelwyd angen tai fforddiadwy yn yr ASDG (yn cynnwys rhannau ym Mharc Cenedlaethol Eryri). Gan dybio y bydd yr ôl-groniad yn cael ei gyflawni, amcangyfrifir y bydd 7 aelwyd angen tai fforddiadwy bob blwyddyn o fewn y cyfnod deg mlynedd sy'n weddill.

5.2.28 Mae'r tabl isod yn dangos lefelau presennol y stoc o dai fforddiadwy a reolir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn y cymunedau gwledig. Mae bron i hanner y stoc (46%) yn Llanrwst. Mae'r gweddill y stoc wedi'i rhannu ar

draws cymunedau, gyda mwy wedi'u lleoli yn yr aneddiadau mwy. Mae ychydig iawn o stoc ganolradd a reolir gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig.

Ffigur 22: tabl yn dangos y stoc o dai fforddiadwy yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig (2023)

Ardal	Stoc gymdeithasol	Stoc ganolradd	Yr holl stoc fforddiadwy
Ardal wledig	671	27	698
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	376	4	380
Betws-yn-Rhos	33	0	33
Bro Garmon	4	0	4
Caerhun	41	1	42
Cerrigydrudion	50	0	50
Dolgarrog	12	1	13
Eglwysbach	14	0	14
Henryd	16	0	16
Llanddoged a Maenan	3	0	3
Llanfairtalhaearn	40	2	42
Llanfihangel Glyn Myfyr	3	0	3
Llangernyw	22	0	22
Llangwm	10	0	10
Llannefydd	18	0	18
Llanrwst	295	23	318
Llansannan	57	0	57
Pentrefoelas	10	0	10
Trefriw	43	0	43

Ffynhonnell: Gwasanaethau Tai, CBSC

Mae canolradd yn cynnwys Cymorth i Brynu, rhent canolradd a chydberchnogaeth.

Mae'r ffigyrau yn cynnwys stoc a reolir gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig yn unig.

Budd-daliadau'n gysylltiedig â Thai

5.2.29 Mae data am hawlwyr budd-daliadau sy'n gysylltiedig â thai yn ein helpu i ddeall effeithiau costau tai ar ein preswylwyr. Yn y Fwrdeistref Sirol, mae 187 o bob 1,000 o aelwydydd yn hawlio budd-daliadau sy'n gysylltiedig â thai. Mae

cyfraddau hawlio ar gyfer cymunedau gwledig yn amrywio'n sylweddol. Mae gan y ddwy Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is sy'n rhan o Gyngor Tref Llanrwst gyfraddau uwch o gymharu â'r Fwrdeistref Sirol. Mae cyfraddau Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haen Is gwledig eraill yn is na chyfradd y Fwrdeistref Sirol, yn sylweddol is mewn rhai cymunedau (75.2 yn Eglwysbach).

5.2.30 Mae lefel y budd-daliadau tai a delir i hawlwyr yn cyfyngu eu gallu i fforddio eu tai. Bydd rhent tenantiaid cymdeithasol yn cael ei dalu gan amlaf (oni bai ar gyfer y rhai hynny sy'n tanfeddiannu). Mae tenantiaid rhentu preifat yn debygol o orfod dod o hyd i'r gwahaniaeth rhwng y rhent a godir a'r budd-dal. Mae'n anarferol iawn i eiddo rhent preifat gael eu cynnig ar y farchnad am rent sy'n agos at gyfraddau'r lwfans tai lleol.

Ffigur 23: tabl yn dangos yr aelwydydd sy'n derbyn budd-daliadau sy'n gysylltiedig â thai yn y Cynghorau Tref a Chymuned gwledig (Awst 2023)

Ardal	Pob derbyniwr	Cyfradd fesul 1,000 o aelwydydd
Bwrdeistref Sirol Conwy	9,765	187.0
Ardal wledig	892	129.8
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	563	102.8
Betws-yn-Rhos	105	125.7
Caerhun	80	88.6
Crwst	215	229.6
Eglwysbach	45	75.2
Gower	110	248.9
Llangernyw	60	104.2
Llansannan	75	99.2
Trefriw	65	115.4
Uwchaled	80	132.2
Uwch Conwy	55	83.1

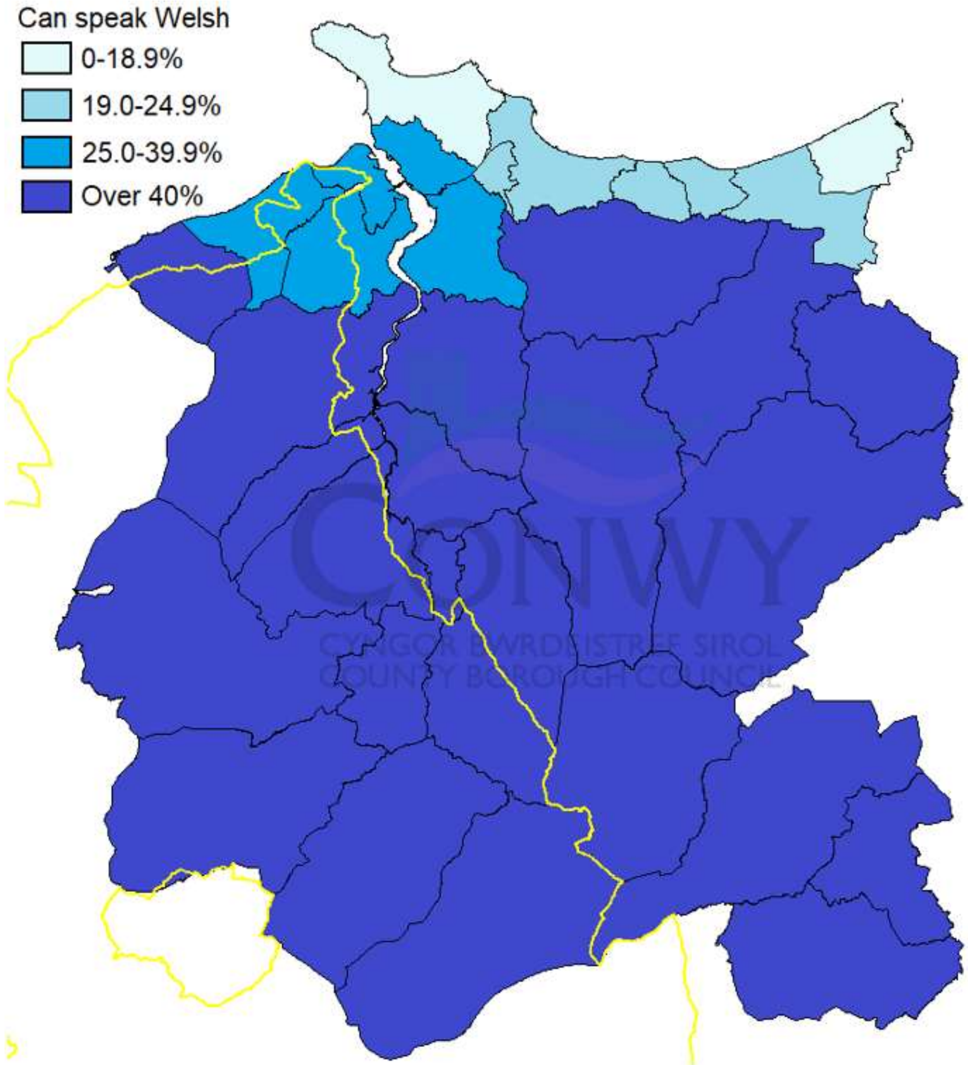
Ffynhonnell: Llwyth Achosion Budd-dal Tai ac Aelwydydd ar Gredyd Cymhwysol, Stat-Xplore, Yr Adran Gwaith a Phensiynau

Sylwer: cyfrifwyd y gyfradd yn defnyddio'r Cyfrifiad 2021, tabl TS041

5.3 Y Gymraeg

5.3.1 Mae’r iaith Gymraeg a’i diwylliant yn rhan bwysig o gymunedau gwledig a’u cymeriad. Mae’r Comisiwn Cymunedau Cymraeg yn gwneud argymhellion polisi gyda’r nod o gryfhau cymunedau Cymraeg yn eu hadroddiad: [Grymuso cymunedau, cryfhau’r Gymraeg] Mae’n argymell bod yr ardaloedd lle mae dros 40% o breswylwyr yn siaradwyr Cymraeg yn cael eu dynodi’n ardaloedd o arwyddocâd ieithyddol dwysedd uwch. Mae'r ardaloedd hyn wedi'u lliwio'n las tywyll yn y map isod ac maent i'w cael yn rhannau gwledig y Fwrdeistref Sirol. Henryd yw’r unig Gyngor Tref a Chymuned gwledig lle mae’r gyfran o breswylwyr sy’n gallu siarad Cymraeg yn is na 40%, ond mae’r ffigwr yn dal yn uwch na chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol, sef 34%. Bydd argymhellion ar gyfer ardaloedd lle mae 25-40% o breswylwyr yn siarad Cymraeg yn cael eu cyflwyno mewn adroddiad diweddarach. Mae’r map isod hefyd yn dangos yr ardaloedd hyn.

Ffigur 24: map yn dangos faint o bobl sy’n gallu siarad Cymraeg ym Mwrdeistref Sirol Conwy (2021)



Contains OS data © Crown copyright and database right 2024.
Contains Natural Resources Wales information © Natural Resources Wales and Database Right. All rights Reserved. Contains Ordnance Survey Data. Ordnance Survey Licence number AC0000809654. Crown Copyright and Database Right.

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 tabl PP014

5.3.2 Mae'r tabl isod yn dangos y cyfrannau o bobl sy'n gallu siarad Cymraeg yn ardaloedd gwledig y Fwrdeistref Sirol. Pentrefoelas sydd â'r gyfran uchaf o bobl sy'n gallu siarad Cymraeg (73%). Mae lefelau ar draws yr holl gymunedau gwledig yn sylweddol uwch na chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol.

Ffigur 25: tabl yn dangos y bobl sy'n gallu siarad Cymraeg yng Nghynghorau Tref a Chymuned gwledig (2021)

Ardal	Cyfanswm (3+ oed)	Yn methu siarad Cymraeg	Yn gallu siarad Cymraeg
Bwrdeistref Sirol Conwy	111,805	74%	26%
Ardal wledig	14,713	6,848	47%
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	11,674	5,585	48%
Betws-yn-Rhos	948	57%	43%
Bro Garmon	650	34%	66%
Caerhun	1,247	58%	42%
Cerrigydrudion	702	32%	68%
Dolgarrog	428	58%	42%
Eglwysbach	894	51%	49%
Henryd	647	66%	34%
Llanddoged a Maenan	596	41%	59%
Llanfairtalhaearn	950	60%	40%
Llanfihangel Glyn Myfyr	199	33%	67%
Llangernyw	1,083	40%	60%
Llangwm	462	42%	58%
Llannefydd	527	39%	61%
Llanrwst	3,039	42%	58%
Llansannan	1,218	40%	60%
Pentrefoelas	340	27%	73%
Trefriw	783	57%	43%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 tablau TS033 a PP014

5.4 Ysgolion

5.4.1 Mae ysgolion yn rhan hanfodol o gymunedau gwledig. Gall diffyg tai ar gael mewn cymuned gael effaith negyddol ar niferoedd disgyblion. Gall gostyngiad yn niferoedd disgyblion arwain at gau ysgolion, sy’n cael effaith negyddol, nid yn unig ar y gymuned gyfan, ond hefyd ar gynaliadwyedd, oherwydd bydd disgyblion yn gorfod teithio’n bellach i gyrraedd yr ysgol mewn rhai achosion. Gall gostyngiad yn y boblogaeth leol, drwy ddiffyg dewisiadau tai, arwain at anawsterau recriwtio.

5.4.2 Mae’r tabl isod yn dangos capasiti’r ysgolion ar hyn o bryd a niferoedd disgyblion o’i gymharu ag amcanestyniad o niferoedd disgyblion ar gyfer 2029. Caiff yr amcanestyniadau hyn eu cynhyrchu gan Wasanaethau Addysg CBSC. Mae eu methodoleg yn wahanol i’r amcanestyniadau poblogaeth sy’n

cael eu cynhyrchu ar gyfer y CDLIN, oherwydd nid ydynt yn ystyried pobl sy'n symud i mewn ac allan. Nid ydynt ychwaith yn rhoi unrhyw ystyriaeth i ddewis rhieni, ac maent yn tybio y bydd disgyblion yn mynychu ysgol y dalgylch. Dylid nodi bod amcanestyniadau yn newid dros amser. Maent yn rhoi'r amcan gorau yn defnyddio'r data mwyaf diweddar a pherthnasol a'r wybodaeth sydd ar gael i ni ar y pryd.

5.4.3 Mae'r tabl isod yn dangos bod lle yn y rhan fwyaf o ysgolion gwledig. Mewn rhai ysgolion, mae nifer uchel o leoedd gwag. Mae'r amcanestyniadau disgyblion yn dangos darlun cymysg o ran niferoedd disgyblion yn y dyfodol, gyda rhai yn profi gostyngiad mewn niferoedd, ac eraill yn profi cynnydd.

Ffigur 26: tabl yn dangos niferoedd disgyblion a chapasiti mewn ysgolion gwledig (2024)

Ysgol	Capasiti 2024	Lleoedd gwag 2024	Nifer y disgyblion, 2024	Nifer y disgyblion, 2029	Newidiadau a ragwelir 2024-29
Llanddoged	97	61	36	35	-1
Pentrefoelas	71	34	37	35	-2
Bro Aled, Llansannan	94	35	59	55	-4
Llangelynnin	101	34	67	70	3
Llanfairtalhaiarn	60	16	44	21	-23
Eglwysbach	69	15	54	51	-3
Dyffryn yr Enfys, Dolgarrog	120	24	96	85	-11
Betws-yn-Rhos	77	14	63	40	-23
Cerrigydrudion	85	10	75	95	20
Bro Gwydir, Llanrwst	311	17	294	266	-28
Bro Cernyw, Llangernyw	98	2	96	99	3
Dyffryn Conwy, Llanrwst	813	166	647	660	13
Betws-y-coed	100	86	14	17	3
Capel Garmon	46	31	15	13	-2
Dolwyddelan	59	38	21	23	2
Penmachno	56	21	35	41	6
Ysbyty Ifan	40	23	17	14	-3

Ffynhonnell: Cyfrifiad Ysgolion Blynyddol ar Lefel Disgyblion, Gwasanaethau Addysg CBSC, 2024

5.5 Anabledd a gofal

5.5.1 Mae Gofal Cymdeithasol CBSC wedi nodi bod rhai lleoedd cartref gofal preswyl yn ardaloedd gwledig y Fwrdeistref Sirol. Gall recriwtio i gartrefi gofal a gofal yn y gymuned fod yn heriol. Mae gofalwyr di-dâl yn rhan allweddol o ddarparu gofal i lawer o ffrindiau, perthnasau neu gymdogion hŷn, sâl, diamddiffyn neu anabl. Gellir darparu gofal gartref, yng nghartref rhywun arall, neu o bell. Gall gofalwyr di-dâl gynnig gofal dros dro neu ofal parhaol a gall gofalu gynnwys cymorth corfforol, ymarferol, emosiynol a chymorth sy'n ymwneud ag iechyd meddwl. Mae'r gofal a ddarperir yn atal dirywiad yng nghyflwr unigolion a'r gallu i aros gartref (dull gwasanaeth ataliol), sy'n cael ei gydnabod yn Neddf Gwasanaethau Cymdeithasol a Llesiant (Cymru) 2014.

Mae'n hanfodol eu bod hefyd yn gallu aros yn lleol i'w cymuned a theulu estynedig.

5.5.2 Mae'r tabl isod yn dangos nifer yr oriau o ofal di-dâl y mae pobl sy'n byw ym mhob Cyngor Tref a Chymuned yn eu darparu bob wythnos. Er bod cyfran uwch na'r cyfartaledd o breswylwyr gwledig yn y categori 'ddim yn darparu unrhyw ofal di-dâl, mae'r gyfran o bobl sy'n gofalu mwy na 19 awr yr wythnos yn uwch na'r cyfartaledd yng Nghonwy. Mae cyfran y bobl sy'n darparu hyd at 19 awr o ofal di-dâl yn uwch mewn llawer o ardaloedd gwledig, o'i gymharu â chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol. Mae cyfran y bobl sy'n darparu 50+ awr ychydig yn fwy ar draws yr ardaloedd gwledig o'i gymharu â chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol.

Ffigur 27: tabl yn dangos y ddarpariaeth o ofal di-dâl yng Nghynghorau Tref a Chymuned gwledig (2021)

Ardal	Cyfanswm (5+ oed)	Ddim yn darparu unrhyw ofal di-dâl	Darparu llai na 19 awr	Darparu 20 i 49 awr	Darparu 50+ awr
Bwrdeistref Sirol Conwy	109,711	89%	4%	2%	3%
Ardal wledig	14,480	90%	5%	2%	3%
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	11,514	90%	5%	2%	3%
Betws-yn-Rhos	949	89%	7%	2%	2%
Bro Garmon	633	91%	5%	1%	3%
Caerhun	1,234	91%	5%	1%	3%
Cerrigydrudion	684	92%	3%	2%	4%
Dolgarrog	408	90%	4%	3%	3%
Eglwysbach	891	88%	7%	2%	4%
Henryd	659	90%	4%	2%	3%
Llanddoged a Maenan	593	88%	7%	1%	3%
Llanfairtalhaearn	932	89%	4%	2%	4%
Llanfihangel Glyn Myfyr	191	94%	4%	0%	2%
Llangernyw	1,041	90%	5%	2%	3%
Llangwm	460	90%	4%	1%	4%
Llannefydd	530	91%	6%	1%	2%
Llanrwst	2,966	91%	4%	2%	3%
Llansannan	1,214	91%	5%	1%	3%
Pentrefoelas	320	92%	4%	2%	3%
Trefriw	775	89%	6%	2%	3%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 tabl TS039

Sylwer: Mae ardal Cyngor Tref Llanrwst wedi'i chyfrifo o'r data lefel Ardal Cynnyrch Ehangach Is; mae Cynghorau Cymuned eraill wedi'u cyfrifo o Ardaloedd Cynnyrch y Cyfrifiad.

5.5.3 Mae gwybodaeth o Asesiad Anghenion y Boblogaeth Gogledd Cymru 2022 yn nodi bod llawer o gartrefi gofal a darparwyr gofal cartref yn ei chael hi'n anodd i weithredu'r broses o ddarparu siaradwr Cymraeg. Mae dyletswydd ar y sector iechyd a gofal cymdeithasol i sicrhau bod defnyddwyr gwasanaeth yn gallu defnyddio'r gwasanaeth yn eu hiaith ddewisol. Y 'Cynnig Gweithredol' yw'r egwyddor allweddol yn fframwaith strategol Llywodraeth Cymru ar gyfer gwasanaethau Cymraeg 'Mwy Na Geiriau'. Mae hyn yn golygu y dylid cynnig gwasanaethau yn Gymraeg i bobl heb iddynt orfod gofyn. Mae cael gwasanaethau drwy gyfrwng y Gymraeg yn elfen bwysig o ddarpariaeth gofal

a chymorth ar draws pob grŵp claf. Fodd bynnag, mae gan rai grwpiau, yn cynnwys plant, pobl hŷn a phobl gydag anableddau dysgu, fwy o angen i dderbyn eu gwasanaethau drwy gyfrwng y Gymraeg. Ar gyfer y grwpiau hyn, dylai'r Gymraeg gael ei hystyried fel elfen sylfaenol o ddarpariaeth gwasanaeth.

5.5.4 Elfen allweddol o sicrhau bod gwasanaethau ar draws y sector iechyd a gofal cymdeithasol ar gael yn Gymraeg, yn unol ag egwyddor y Cynnig Gweithredol, yw recriwtio a dal gafael ar weithlu sydd â sgiliau Cymraeg. I gyflawni hyn, mae'n rhaid iddynt allu byw yn y gymuned maent yn gweithio ynddi. Mae sicrhau bod dewisiadau tai priodol ar gael i staff gofal mewn ardaloedd gwledig yn allweddol i ddarparu gofal drwy gyfwng y Gymraeg.

5.5.5 Mae'r tabl isod yn dangos y gyfran o bobl anabl sy'n byw yn ein cymunedau gwledig. Mae'r diffiniad o anabledd yn cyd-fynd â diffiniad Deddf Cydraddoldeb (2010): mae person yn anabl os oes ganddynt nam corfforol neu feddyliol sy'n cael effaith negyddol sylweddol a thymor hir ar eu gallu i gyflawni gweithgareddau arferol o ddydd i ddydd. Yn gyffredinol, mae'r cyfrannau o bobl sy'n ystyried eu hunain yn anabl yn is yn yr ardaloedd gwledig o'i gymharu chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol.

Ffigur 28: tabl yn dangos anabledd yng Nghynghorau Tref a Chymuned gwledig (2021)

Ardal	Cyfanswm	Yn anabl dan y Ddeddf Cydraddoldeb	Ddim yn anabl dan y Ddeddf Cydraddoldeb
Bwrdeistref Sirol Conwy	114,741	23%	77%
Ardal wledig	15,081	18%	82%
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	11,947	18%	82%
Betws-yn-Rhos	965	18%	82%
Bro Garmon	670	13%	87%
Caerhun	1,274	19%	81%
Cerrigydrudion	722	18%	82%
Dolgarrog	437	21%	79%
Eglwysbach	915	20%	80%
Henryd	657	18%	82%
Llanddoged a Maenan	605	15%	85%
Llanfairtalhaearn	970	19%	81%
Llanfihangel Glyn Myfyr	200	11%	90%
Llangernyw	1,115	17%	83%
Llangwm	476	14%	86%
Llannefydd	535	14%	86%
Llanrwst	3,134	21%	79%
Llansannan	1,253	20%	80%
Pentrefoelas	349	21%	79%
Trefriw	804	19%	81%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 tablau TS038 a PP003

5.6 Yr economi wledig

5.6.1 Fe wnaeth Cyfrifiad 2021 gasglu gwybodaeth ar ddiwydiant cyflogaeth preswylwyr a oedd yn 16 oed a hŷn. Mae gwahaniaethau yn y cyfrannau sydd wedi'u cyflogi ym mhob diwydiant rhwng cymunedau gwledig a chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol. Mae'r cyfrannau sydd wedi'u cyflogi ym maes amaeth, ynni a dŵr a gweithgynhyrchu yn uwch yn gyffredinol.

Ffigur 29: tabl yn dangos y diwydiannau cyflogaeth yng Nghynghorau Tref a Chymuned gwledig (2021)

Ardal	Cyfan swm	Amaethyddiaeth, ynni a dŵr	Gweithgynhyrchu	Adeiladu	Dosbarthu, gwestai a bwytai	Cludiant a chyfathrebu	Gweithgareddau ariannol, eiddo tirol, proffesiynol a	Gweinyddiaeth gyhoeddus, addysg ac iechyd	Arall
Bwrdeistref Sirol Conwy	48,723	4%	5%	9%	24%	61%	12%	37%	5%
Ardal wledig	7,345	9%	9%	10%	19%	45%	11%	32%	5%
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	5,905	11%	9%	10%	17%	47%	11%	32%	5%
Betws-yn-Rhos	495	9%	9%	11%	17%	60%	16%	27%	5%
Bro Garmon	372	16%	10%	7%	18%	30%	12%	27%	9%
Caerhun	550	6%	8%	9%	21%	49%	12%	35%	4%
Cerrigydrudion	350	11%	11%	12%	13%	58%	9%	31%	5%
Dolgarrog	199	3%	6%	11%	19%	55%	13%	35%	7%
Eglwysbach	422	9%	5%	10%	16%	34%	13%	37%	5%
Henryd	317	4%	5%	12%	19%	54%	18%	34%	2%
Llanddoged a Maenan	316	9%	8%	9%	19%	23%	12%	36%	4%
Llanfair-talhaearn	459	10%	9%	12%	19%	47%	9%	33%	3%
Llanfihangel Glyn Myfyr	120	11%	17%	9%	9%	73%	11%	31%	6%
Llangernyw	572	15%	12%	10%	17%	42%	7%	31%	3%
Llangwm	249	13%	9%	8%	16%	80%	11%	29%	8%
Llannefydd	294	15%	13%	4%	14%	133%	13%	33%	4%
Llanrwst	1,440	4%	6%	11%	28%	39%	10%	33%	5%
Llansannan	639	13%	11%	12%	11%	34%	11%	35%	3%
Pentrefoelas	177	20%	11%	11%	18%	10%	8%	27%	3%
Trefriw	374	6%	9%	9%	24%	47%	10%	29%	9%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 tablau PP009 a TS060

5.6.2 Mae'r tabl isod yn dangos y pellteroedd y mae preswylwyr yn eu teithio i'r gwaith yn yr ardaloedd gwledig. Yn gyffredinol, mae'r rhai hynny mewn ardaloedd gwledig yn teithio pellteroedd hirach o gymharu â chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol. Mae cyfran y bobl sy'n gweithio o gartref yn uwch yn y cymunedau gwledig.

Ffigur 30: tabl yn dangos pellter teithio i'r gwaith mewn Cynghorau Tref a Chymuned gwledig (2021)

Ardal	Pawb (18+ oed)	Llai na 5km	5-20km	20km +	Gweithio o adref yn bennaf	Arall
Bwrdeistref Sirol Conwy	48,723	24%	24%	13%	23%	16%
Ardal wledig	7,359	11%	25%	15%	30%	19%
Ardal wledig ac eithrio Llanrwst	5,922	7%	25%	15%	34%	19%
Betws-yn-Rhos	513	7%	27%	9%	39%	18%
Bro Garmon	374	12%	11%	16%	43%	18%
Caerhun	350	8%	17%	29%	25%	22%
Cerrigydrudion	543	5%	32%	12%	34%	18%
Dolgarrog	196	8%	36%	15%	16%	24%
Eglwysbach	428	6%	26%	14%	35%	19%
Henryd	322	9%	23%	14%	37%	17%
Llanddoged a Maenan	320	11%	23%	11%	38%	18%
Llanfairtalhaearn	461	7%	32%	9%	34%	20%
Llanfihangel Glyn Myfyr	120	4%	19%	28%	31%	18%
Llangernyw	556	4%	32%	11%	34%	20%
Llangwm	247	4%	15%	28%	36%	17%
Llannefydd	299	7%	27%	14%	35%	17%
Llanrwst	1437	28%	23%	17%	13%	18%
Llansannan	649	3%	29%	16%	34%	18%
Pentrefoelas	166	8%	17%	19%	35%	20%
Trefriw	378	12%	21%	17%	31%	18%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 tablau TS058

Sylwer: Mae ardal Cyngor Tref Llanrwst wedi'i chyfrifo o'r data lefel Ardal Cynnyrch Ehangach Is; mae Cynghorau Cymuned eraill wedi'u cyfrifo o Ardaloedd Cynnyrch y Cyfrifiad. Diffiniad arall: Gweithio yn bennaf mewn gosodiad ar y môr, heb unrhyw leoliad sefydlog neu du allan i'r DU

5.6.3 Mae manylion pellach ynghylch yr economi wledig yng Nghonwy a sut mae hyn yn ymwneud â materion cynllunio, megis y tir sydd ei angen ar gyfer cyflogaeth, twristiaeth, arallgyfeirio ar ffermydd a thai gwledig, ar gael ym Mhapur Cefndir 16 Cynllunio a'r Economi Wledig.

6 Canfyddiadau data

6.1 Mae'r penawdau allweddol ar gyfer y dangosyddion data fel a ganlyn:

Poblogaeth ac aelwydydd

- Mae strwythur poblogaethau yn amrywio ar draws y cymunedau gwledig. Mae rhai yn debyg i gyfartaledd y Fwrdeistref Sirol ac mae gan eraill broffiliau oedran iau neu hŷn.
- Mae'r newid yn y boblogaeth rhwng 2011 a 2021 hefyd yn amrywio ar draws y cymunedau gwledig. Mae rhai wedi gweld gostyngiadau sylweddol o ran cyfran (10%). Mae eraill wedi aros yn sefydlog ac eraill wedi gweld cynnydd.
- Mae meintiau aelwydydd yn fwy mewn cymunedau gwledig o gymharu â chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol.
- Mae'r mathau o aelwydydd yn wahanol yn y cymunedau gwledig o gymharu â'r Fwrdeistref Sirol yn ei chyfanrwydd. Mae gan y rhan fwyaf o gymunedau lai o aelwydydd person sengl a theulu sengl. Mae Llanrwst yn fwy tebyg i gyfartaledd y Sir.
- Er i'r boblogaeth leihau, bu i nifer yr aelwydydd yn y Fwrdeistref Sirol gynyddu rhwng 2011 a 2021. Fe welodd y rhan fwyaf o gymunedau gwledig ostyngiad. Fe welodd rhai ostyngiad sylweddol o 9-10%.

Tai

- Mae gan gymunedau gwledig gyfrannau llawer uwch o dai sengl o gymharu â'r cyfartaledd lleol, ac eithrio cymunedau Llanrwst a Dolgarrog. Ychydig iawn o fflatiau sydd mewn ardaloedd gwledig, ac eithrio Llanrwst, sy'n debyg i gyfartaledd y Fwrdeistref Sirol.
- Wrth edrych ar fandiau treth y cyngor, yn gyffredinol, mae gan gymunedau gwledig lai o'r bandiau tâl is, ac eithrio Llanrwst, sydd â mwy.
- Mae cyfran yr eiddo sy'n gorfod talu premiwm treth y cyngor ar gartrefi gwag hirdymor yn uwch yn yr is-ardal wledig o gymharu â'r Fwrdeistref Sirol.
- Mae gan lawer o gymunedau gwledig lefelau uwch o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr o gymharu â chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol.
- Mae lefel y cartrefi newydd sydd wedi cael caniatâd cynllunio yn isel ar draws yr ardal wledig y tu allan i Llanrwst, hyd yn oed yn y pentrefi

mwy, lle mae'r polisi CDLl presennol yn caniatáu ar gyfer mwy o hyblygrwydd.

- Perchen-feddiannaeth yw'r ddeiliadaeth fwyaf cyffredin yng nghymunedau gwledig; mae cyfrannau'n uwch na chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol. Mae gan rai cymunedau lefelau isel iawn o aelwydydd rhent cymdeithasol.
- Mae nifer y gwerthiannau tai yn isel iawn ar draws yr ardal wledig. Yn 2023, roedd cyfanswm o 130 ar draws yr ardal strategaeth wledig, gyda 30 o'r rheini yn Llanrwst. Ni welwyd unrhyw werthiannau mewn rhai cymunedau.
- Mae prisiau tai cyfartalog (canolrifol) yn uwch ar gyfartaledd yn yr ardal strategaeth wledig o gymharu â'r Fwrdeistref Sirol.
- Mae'r gymhareb pris tŷ cyfartalog (canolrifol) i incwm canolrifol yn 6.6 yn yr ardaloedd gwledig; sy'n uwch na chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol (6.0) a'r swm a argymhellir gan fenthycwyr ar gyfer morgeisi.
- Mae rhent misol cyfartalog mewn cymunedau gwledig yn debyg i gyfartaledd y Fwrdeistref Sirol. Wrth eu dadansoddi ochr yn ochr ag incymau aelwydydd gwledig, roedd eiddo rhent preifat yn llai fforddiadwy mewn rhai ardaloedd. Mae ffigyrau yn seiliedig ar sampl bach a dylid eu trin yn ofalus.
- Mae 156 o aelwydydd wedi cofrestru ar gyfer tai fforddiadwy gyda chymunedau lleol wedi'u nodi fel eu dewis cyntaf o ran lleoliad. Mae 451 o aelwydydd wedi cofrestru gyda chymunedau gwledig fel unrhyw ddewis.
- Ar hyn o bryd mae 698 o dai fforddiadwy yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig. Mae'r rhan fwyaf o'r rhain yn denantiaethau cymdeithasol. Mae bron i hanner yr holl stoc dai fforddiadwy yn Llanrwst.
- Mae cyfraddau'r aelwydydd sy'n hawlio budd-daliadau sy'n ymwneud â thai yn is na'r Fwrdeistref Sirol yn y rhan fwyaf o gymunedau gwledig, oni bai am Llanrwst, lle mae'r gyfradd yn uwch.

Y gymuned a dangosyddion eraill

- Mae cyfrannau uchel i siaradwyr Cymraeg ar draws yr holl gymunedau gwledig, yn cynnwys ‘cadarnleoedd’ Cymru, lle mae dros 50% yn siarad Cymraeg.
- Mae gan ysgolion gwledig gapasiti, mae gan rai nifer uchel o leoedd gwag heb eu llenwi. Mae’r amcanestyniadau o ran pobl yn gymysg, rhagwelir y bydd niferoedd disgyblion yn cynyddu mewn rhai ysgolion ond yn gostwng mewn eraill.
- Gall darparu gofal cymdeithasol i breswylwyr gwledig fod yn heriol. Mae’r ddarpariaeth o ofalwyr di-dâl yn debyg i gyfartaledd y Fwrdeistref Sirol, ond mae lefel y gofalwyr sy’n darparu 0-19 awr yn uwch.
- Mae’r gyfran o breswylwyr anabl yn is mewn cymunedau gwledig o gymharu â chyfartaleddau’r Fwrdeistref Sirol.
- Mae lefel y bobl a gyflogir ym maes amaethyddiaeth, ynni a dŵr a gweithgynhyrchu yn uwch mewn cymunedau gwledig o’i gymharu â chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol.
- Yn gyffredinol, mae gan breswylwyr gwledig fwy o waith teithio i’r gwaith o gymharu â chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol.

7 Argymhellion ar gyfer polisïau CDLIN

7.1 Tai’r farchnad agored at anghenion lleol

7.1.1 Ystyrir y byddai dull polisi ar gyfer tai’r farchnad agored at anghenion lleol yn fuddiol i sicrhau darpariaeth Amcan Strategol 2 CDLIN mewn ardaloedd gwledig:

“Hyrwyddo strategaeth cyflogaeth a thwf tai gyfannol ac wedi’i chyd-leoli trwy ddarparu cartrefi newydd, gan gynnwys cartrefi fforddiadwy ac anghenion llety sipsiwn a theithwyr mewn lleoliadau cynaliadwy a hygyrch, a sicrhau bod yr amrywiaeth gywir o fathau, meintiau a deiliadaeth tai yn cael eu cyflwyno ochr yn ochr â’r isadeiledd cymunedol angenrheidiol”.

7.1.2 Dadansoddwyd dangosyddion data i asesu a oedd cymunedau yn ardal y CDLIN lle y byddai’n gyfiawn ac yn fuddiol i weithredu’r ymdriniaeth bolisi hon.

Mae hyn yn adlewyrchu gofynion yn y polisi cynllunio cenedlaethol PCC paragraff 4.2.9.

7.1.3 Argymhellir bod y dull polisi hwn yn cael ei ddefnyddio gydag aneddiadau llai yr ASDG yn unig (prif bentrefi haen 2, pentrefi bach a phentrefannau). Y canfyddiadau sy'n berthnasol i gyfiawnhau hyn yw:

- Mae meintiau tai yn fwy yn gyffredinol; mae eiddo sengl ac eiddo band D treth y cyngor ac uwch yn fwy cyffredin.
- Mae cyfartaledd prisiau tai yn uwch o ganlyniad. Mae incwm cyfartalog aelwydydd hefyd yn uwch, ond mae cymarebau fforddiadwyedd yn golygu bod y rhan fwyaf o aelwydydd yn cael eu prisio allan o'r farchnad.
- Mae'r cyflenwad tai yn is; mae llai o eiddo newydd eu hadeiladu ar gael, mae gwerthiannau tai yn isel, mae lefelau eiddo gwag, ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn uwch.
- Mae gostyngiad yn y boblogaeth yn fwy amlwg mewn rhai cymunedau gwledig. Mae'r dystiolaeth sydd wedi'i chynnwys mewn ceisiadau cynllunio yn dangos bod pobl leol yn ei chael hi'n anodd prynu cartrefi mewn cymunedau gwledig llai.
- Mae'r economi wledig yn wahanol i honno ar yr arfordir ac mae'r pellter teithio i'r gwaith yn hirach.
- Mae rhai heriau o ran darparu gofal cymdeithasol ar gyfer preswylwyr mewn ardaloedd gwledig ac mae lefel y preswylwyr anabl yn is.

7.1.4 Mae'r canfyddiadau amlygwyd uchod yn dangos bod cyfiawnhad mwy cyfyngedig ar gyfer gweithredu'r dull polisi hwn yn Llanrwst. Mae'r mathau o dai a bandiau treth y cyngor yn cyd-fynd yn well â chyfartaleddau'r Fwrdeistref Sirol yma. Mae Llanrwst yn aneddiad mwy nag eraill yn yr ASDG sy'n golygu nifer fwy o gartrefi heb unrhyw gyfryngiad o ran meddiannaeth. Mae buddion y dull polisi hwn felly yn fwy tebygol o fod yn wannach yma, oherwydd bod gan ddarpar brynwyr ddewis o eiddo eraill ar werth gerllaw. Yn ogystal, bydd cyfyngu meddiannaeth yn cael effaith ar hyfywedd cynlluniau preswyl yn yr ardal, a fydd yn golygu y bydd llai o dai fforddiadwy yn cael eu darparu drwy'r

system gynllunio. Mae Safle Strategol wedi'i ddyrannu yn Llanrwst. Nid oes dyraniadau yn yr aneddiadau llai ac felly mae hyfywedd yn llai o ystyriaeth. Mae cofrestrau tai fforddiadwy yn dangos bod angen mawr am dai fforddiadwy yn Llanrwst, felly argymhellir bod hyn yn cael ei flaenoriaethu dros gyfyngu meddiannaeth eiddo newydd yn yr ardal hon.

7.1.5 Mae AoG/AAS y CDLIN yn cefnogi cynnwys y polisi hwn yn y CDLIN. Mae'n cyfrannu'n gadarnhaol tuag at amcanion AoG, yn enwedig tai, cydraddoldeb a chynhwysiad cymdeithasol a chreu lleoedd cynaliadwy.

7.1.6 Argymhellir y meini prawf polisi canlynol i sicrhau bod darpariaeth tai'r farchnad agored yn unol â'r sail dystiolaeth a gofynion y polisi cynllunio cenedlaethol:

- Aneddiadau/ardaloedd lle bydd y polisi'n berthnasol.
- Meini prawf cymhwyso ar gyfer meddiannaeth, yn cynnwys diffiniad o gysylltiad lleol. Bydd hyn yn cynnwys meini prawf ar gyfer y rhai hynny sydd wedi byw a/neu weithio yn yr ardal leol am nifer penodol o flynyddoedd. Bydd hefyd yn cynnwys y rhai hynny sy'n symud i'r ardal ar gyfer cyflogaeth leol, neu ar gyfer darpariaeth gofal cymdeithasol gan deulu estynedig.
- Meini prawf ar gyfer ceisiadau yn ceisio llacio neu ddiwygio cyfyngiadau meddiannaeth.

7.1.7 Fe allai'r polisi gael effaith gadarnhaol ar yr iaith Gymraeg mewn cymunedau gwledig drwy alluogi pobl leol i aros. Ni fydd y meini prawf cysylltiadau lleol yn manylu ynghylch cysylltiad ieithyddol oherwydd polisi cynllunio cenedlaethol (gweler TAN20 uchod).

7.1.8 Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wrthi'n adolygu eu CDLl ac efallai y byddant yn ystyried cyflwyno polisi tai'r farchnad agored at angen lleol yn y dyfodol. Bydd angen parhau i weithio'n agos i sicrhau bod ymagwedd briodol tuag at bolisïau preswyl yn yr aneddiadau a rennir (Dolgarrog, Trefriw, Tal y Bont, Llanbedr y Cennin a Nebo).

7.1.9 Er eglurder, bydd y polisi hwn yn berthnasol i'r aneddiadau canlynol:

- Prif bentrefi haen 2: Betws yn Rhos, Cerrigydrudion, Dolgarrog, Eglwysbach, Llanfair TH, Llangernyw, Llansannan, Trefriw, Tal y Bont/Castell.
- Pentrefi bach: Groes, Henryd, Llanbedr y Cennin, Llanddoged, Llanelian, Llangwm, Llannefydd, Pentrefoelas, Tal y Cafn, Tyn y Groes.
- Pentrefannau: Bryn Rhyd-yr-Arian, Brymbo, Bylchau, Cefn Berain, Cefn Brith, Dinmael, Glasfryn, Groesffordd, Gwytherin, Hendre, Llanfihangel GM, Maerdy, Melin y Coed, Nebo, Pandy Tudur, Pentre Isa, Pentre Llyn Cymmer, Pentre Tafarn y Fedw, Rhydlydan, Tan y Fron.

7.2 Dull Annedd Menter Wledig

7.2.1 Mae'r dangosyddion data uchod yn amlygu prisiau tai uchel a phroblemau fforddiadwyedd yn ASDG y CDLIN (a hefyd y Fwrdeistref Sirol gyfan). Mae paragraff 8.28 Arweiniad Ymarferol - Anheddau Mentrau Gwledig yn awgrymu bod prisiadau y mathau hyn o gartrefi sy'n cyfyngu meddiannaeth fel arfer rhwng 70 a 75% eu gwerth ar y farchnad agored.

7.2.2 Mae'r polisi cynllunio cenedlaethol yn caniatáu meddiannaeth anheddau menter wledig ar gyfer tai fforddiadwy. Mae'r gostyngiad a roddir ar dai'r farchnad agored ar gyfer eiddo Adran 106 gostyngol yn 44% yn yr ASDG. Oherwydd lefelau is o dai fforddiadwy, angen uchel am dai fforddiadwy a materion fforddiadwyedd eraill yn yr ardaloedd gwledig, ystyrir bod cyfiawnhad i geisio swm gohiriedig yn unol â gostyngiadau Adran 106 a roddir ar yr ardal marchnad dai leol y mae safle'r cais ynddi.

7.2.3 Mae ceisiadau wedi cael eu derbyn i lacio neu ddiwygio'r amodau ar gyfer anheddau gweithwyr amaethyddol neu debyg. Er mwyn sicrhau cysondeb ar draws ardal y cynllun, fel rheol, bydd ceisiadau i lacio'r cyfyngiadau meddiannaeth hyn a dod â nhw yn unol â'r polisi cenedlaethol diweddaraf yn cael eu cefnogi. Ystyrir ei bod yn fuddiol i'r meini prawf yn y CDLIN ddarparu arweiniad clir ar gyfer ceisiadau o'r natur yma.

7.2.4 Mae'r bylchau yn y polisi a amlygwyd yn Adran 3 yn debygol o fod yn berthnasol i ardal gyfan y cynllun. Nid yw'n bosib allosod data y tu allan i

aneddiadau cydnabyddedig yn yr ASD Arfordirol i ymgymryd â gwaith dadansoddi ystyrlon. Mae'r data a amlygwyd uchod ac yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol (2022-37) ar gyfer ardaloedd eraill o'r CDLIN yn dangos bod galw uchel am dai fforddiadwy, prinder stoc fforddiadwy i ddiwallu'r angen a nodwyd ac anawsterau fforddiadwyedd cyffredinol hefyd yn broblemau yn rhannau eraill o ardal y cynllun. Felly, argymhellir bod y polisi hwn yn cael ei ddefnyddio gyda phob Annedd Menter Wledig yn ardal y CDLIN.

7.3 Amod meddiannaeth C3

7.3.1 Dylid ystyried yr adran hon ochr yn ochr â chanfyddiadau yn PC52 Ail Gartrefi a Llety Gwyliau.

7.3.2 Mae'r data uchod yn dangos y byddai o fudd i aneddiadau bach yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig osod cyfyngiadau meddiannaeth C3 ar eiddo newydd. Mae'r dangosyddion uchod yn dangos bod diffyg cyflenwad tai yn yr aneddiadau hyn, sy'n cael effaith negyddol ar fforddiadwyedd a gallu aelwydydd lleol i brynu ar y farchnad agored. Felly, byddai sicrhau bod unrhyw dai'r farchnad agored a thai'r farchnad agored at angen lleol sy'n cael eu hadeiladu yn y dyfodol yn aros yn y stoc tai parhaol yn fuddiol iawn. Ni fyddai'n berthnasol yn ôl-weithredol, felly ni fydd yn effeithio ar anheddau presennol.

7.3.3 Os bydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 i reoli ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn cael ei roi ar waith yn Llanrwst, bydd angen gweithredu amod meddiannaeth C3 ar gyfer pob adeilad newydd ar y cam hwn. Tan hynny, argymhellir na ddylid gosod amod C3 ar adeiladau newydd o fewn ffin anheddiad y Ganolfan Gwasanaethau Allweddol (Llanrwst), oherwydd yr effaith gyfyngedig y byddai hyn yn ei gael. Mae nifer fwy o anheddau yn Llanrwst na'r aneddiadau gwledig eraill. Byddai'r amod hwn ond yn berthnasol i gyfran fach iawn, ac felly ychydig iawn o effaith fyddai'n ei gael ar y cyflenwad tai. Mae safle wedi'i ddyrannu fel rhan o'r CDLIN. Mae'n debygol y bydd effaith negyddol ar hyfywedd ariannol y safle hwn, os bydd unedau'r farchnad agored yn cael eu cyfyngu i C3 yn unig. Byddai hyn wedi yn cael effaith negyddol ar y ddarpariaeth fforddiadwy ar y safle. Mae nifer sylweddol o aelwydydd ar y

cofrestrau tai fforddiadwy ar gyfer Llanrwst. Bydd angen gwneud y mwyaf o ddarpariaeth tai fforddiadwy ar y dyraniad Safle Strategol i ddiwallu'r angen lleol a nodwyd.

7.3.4 Bydd amod C3 yn cael ei roi ar rai mathau o eiddo newydd neu newydd eu trawsnewid yn Llanrwst, fel yr amlinellir ym Mhapur Cefndir 52.