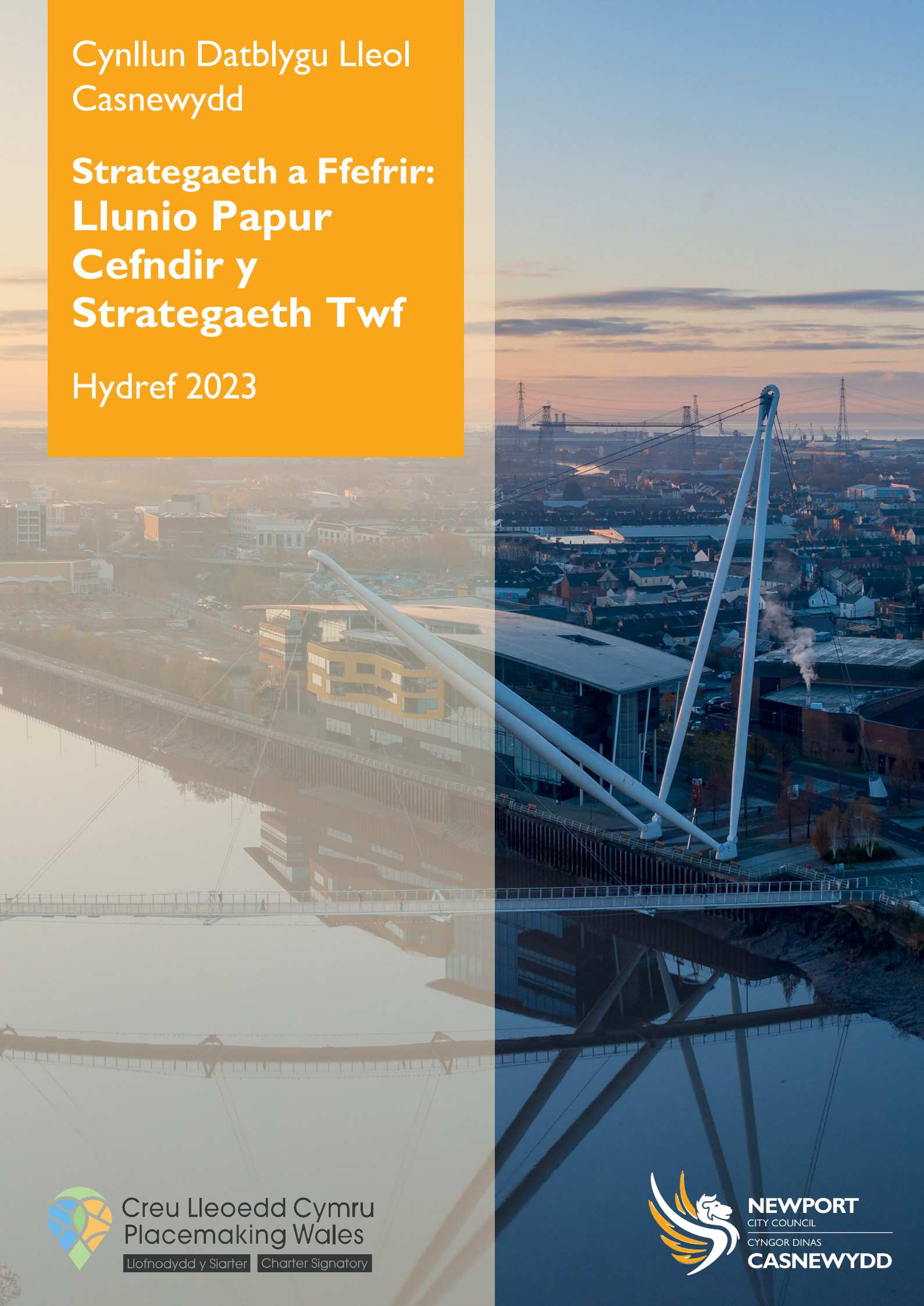
Cynllun Datblygu Lleol
Casnewydd

Strategaeth a Ffefrir: Llunio Papur Cefndir y Strategaeth Twf

Hydref 2023



Creu Lleoedd Cymru
Placemaking Wales
Llofnodydd y Siarter | Charter Signatory

NEWPORT
CITY COUNCIL
CYNGOR DINAS
CASNEWYDD

Cynnwys

Cyd-destun Cynllunio Cenedlaethol 3
Polisi Cynllunio Cymru 3
Cymru'r Dyfodol 3
Llawlyfr Cynlluniau Datblygu 3
Sylfaen Dystiolaeth 4
Adolygiad Cyflenwad Tai Casnewydd 2022 4
Penderfynu ar y Strategaeth Twf a Ffefrir 4
Tystiolaeth Ddemograffig 4
Dadansoddiad Lefel Uchel 5
Arfarniad Cynaliadwyedd Integredig 5
Adborth ar yr Ymgynghoriad 7
Opsiynau wedi'u Mireinio 9
Rôl a swyddogaeth Casnewydd fel Ardal Dwf Genedlaethol ac Anghenion Tai Rhanbarthol 10
Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 11
Gweithio Trawsffiniol 12
Lwfans Hyblygrwydd 12
Casgliadau ac Argymhellion 12

Cyd-destun Cynllunio Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru

Mae darparu cartrefi a swyddi i ddiwallu anghenion a nodwyd dros gyfnod penodol yn elfen sylfaenol o Gynllun Datblygu Lleol. Mae adran 4.2 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) yn ymwneud â darpariaeth tai. Nodir tair agwedd allweddol ar hyn fel y gofyniad, y cyflenwad a'r ddarpariaeth. Dylai'r strategaeth twf geisio cyflawni'r gofyniad tai. Yn benodol o ran y gofyniad tai, mae PCC yn amlinellu:

- Angen i'r gofyniad tai gael ei lywio gan ddealltwriaeth o'r farchnad dai leol a ffactorau sy'n dylanwadu ar y gofyniad tai.
- Rhaid i ofynion tai fod yn realistig, yn gyflawnadwy, ac wedi'u nodi'n glir mewn Cynllun Datblygu Lleol.

Mae paragraff 4.2.6 yn amlinellu bod amcanestyniadau tai lefel awdurdod lleol Llywodraeth Cymru ar gyfer Cymru yn fan cychwyn ar gyfer pennu'r gofyniad tai. Mae hyn yn cyd-fynd â'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a Chynllun Llesiant Gwent fel darnau allweddol o'r sylfaen dystiolaeth sy'n llywio'r gofyniad, yn ogystal ag ystyriaeth o'r Gymraeg a ffactorau cymdeithasol, economaidd, amgylcheddol a diwylliannol ehangach.

Cymru'r Dyfodol

Mae Polisi 1 – Ardal Dwf Genedlaethol yn y De-ddwyrain yn nodi Caerdydd, Casnewydd a'r Cymoedd yn benodol fel ardaloedd ar gyfer twf cenedlaethol. Mae'r testun ategol yn ychwanegu:

"mae pob un o'r ardaloedd trefol hyn yn unigryw yn economaidd, yn cefnogi amrywiaeth o fusnesau, mentrau a phrifysgolion, ac yn cynnig ffyrdd o fyw sy'n ddiwylliannol gyfoethog i drigolion ac ymwelwyr. Maent yn llefydd o bwys rhyngwladol a chenedlaethol ac mae'r strategaeth hon yn hyrwyddo eu twf a'u hadfywiad parhaus."

Mae Polisi 33 yn ymwneud ag Ardal Dwf Genedlaethol De-ddwyrain Cymru ac yn amlygu Casnewydd fel lleoliad annatod yn nhwf y rhanbarth. Noda, *"Mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi rôl strategol fwy i Gasnewydd fel ffocws ar gyfer twf a buddsoddiad cynaliadwy, hirdymor."*

Mae Polisïau 2, 3, 6 ac 8 yn sail i Bolisi 33 ac yn ymwneud â llywio twf ac adfywiad trefol trwy Greu Lleoedd strategol, gan gefnogi twf ac adfywiad trefol trwy arweinyddiaeth sector cyhoeddus, y dull Canol Trefi yn Gyntaf a pheryglon llifogydd. Bydd mynd i'r afael â'r polisïau hyn drwy'r strategaeth ofodol, a fydd yn cyflawni'r gofyniad am dai a fframwaith strategol y Cynllun Datblygu Lleol Newydd, yn hanfodol er mwyn cyflawni gofynion twf.

Llawlyfr Cynlluniau Datblygu

Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu (LlCD) yn darparu canllawiau ar gyfer cynllunio ar gyfer tai a thwf economaidd ac yn annog aliniad rhwng cartrefi a swyddi. Mae Paragraff 5.25 yn nodi:

"Er nad oes cydberthynas uniongyrchol rhwng swyddi a chartrefi bob amser, mae angen eu hystyried ar y cyd wrth asesu lefelau twf a datblygu strategaeth gynaliadwy; y nod yw sicrhau cydbwysedd rhwng cartrefi a swyddi a thrwy hynny leihau'r angen i gymudo."

Canlyniad hyn yw bod y gofyniad tai i'w gyplu â gofyniad swyddi. Bydd hyn yn cael ei gyflawni'n bennaf trwy dir cyflogaeth newydd ac ailddatblygedig a bydd hefyd yn cael ei gyflawni drwy gynnal a thyfu'r economi sylfaenol.

Mae'r LlCD yn darparu egwyddorion arweiniol pellach ar gyfer nodi a chyfiawnhau gofynion, gan gynnwys cydbwyso angen anghyfyngedig yn erbyn ffactorau cyflenwi. Mae hyn yn cynnwys nodi angen neu linell sylfaen a dealltwriaeth o dueddiadau fel man cychwyn, gyda hyn wedi'i gydbwyso â chyflawni, cyfyngiadau a dewisiadau polisi.

Sylfaen Dystiolaeth

Adolygiad Cyflenwad Tai Casnewydd 2022

Mae adolygiad cyflenwad tai wedi'i gynnal i ddeall heriau a chyfleoedd o ran y cyflenwad tai yng Nghasnewydd. Mae'r adroddiad hwn yn ystyried yn benodol y gwaith o gyflawni strategaeth CDLl 2011-2026. Canfuwyd bod Casnewydd yn ail i Gaerdydd yn Ne Cymru o ran y nifer flynyddol a chyffredinol o dai sydd wedi'u cwblhau ers 2011. Effeithiwyd ar y ddarpariaeth tai yng Nghasnewydd gan Covid-19, a fu'n broblem i awdurdodau lleol yn genedlaethol. Mae effaith y pandemig i'w gweld ymhellach gan dwf diweddar mewn cyfraddau cyflawni, ar bwynt yng nghyfnod y cynllun lle byddai disgwyl i lefelau cyflawni fod yn lleihau, sy'n dangos sut mae ffactorau allanol yn dylanwadu ar ddarpariaeth tai.

Penderfynu ar y Strategaeth Twf a Ffefrir

Tystiolaeth Ddemograffig

Cyfarwyddodd Cyngor Dinas Casnewydd Edge Analytics i gynhyrchu tystiolaeth ddemograffig a fyddai'n gallu llywio'r gofynion tai a swyddi dros gyfnod y cynllun 2021-2036. Mae'r adroddiad yn ystyried proffiliau demograffig a chyflogaeth presennol Casnewydd ac yn amlinellu ystod o senarios twf tai a chyflogaeth, gan ddefnyddio 2021 fel dyddiad sylfaen. Y sail ar gyfer y senarios hyn yw amcanestyniadau swyddogol Llywodraeth Cymru, senarios tuedd amgen yn seiliedig ar hanes mudo amgen, senarios a arweinir gan anheddau sy'n gysylltiedig â chyfraddau cwblhau yn y gorffennol, neu senarios a arweinir gan gyflogaeth. Mae'r adroddiad yn darparu un ar ddeg senario twf ag angen diffiniedig am anheddau a swyddi cyfartalog fesul blwyddyn dros y cyfnod 2021-2036. Nodir y senarios hyn yn Adran 4 yr adroddiad.

Mae'r adroddiad yn fan cychwyn ar gyfer ystyried y senarios hyn ymhellach. Wrth ystyried yr un senario ar ddeg a nodir yn yr adroddiad, roedd cyfle i brofi ymhellach y senarios sy'n cael eu hystyried yn ddewisiadau amgen rhesymol. Mae'r senarios a arweinir gan gyflogaeth yn tueddu i arwain at angen negatif am dir cyflogaeth dros gyfnod y cynllun, gan ragweld twf cyflogaeth wedi'i flaenlwytho yn gynnar yng nghyfnod y cynllun a dirywiad wedi hynny[1]. Yr allbwn yw senarios sy'n llawer is na'r strategaeth twf fabwysiedig o 10,350 o gartrefi a 7,400 o swyddi dros y cyfnod 2011 i 2026. Nid yw'r senarios hyn yn adlewyrchu rôl Casnewydd fel ardal dwf, a nodir gan Gynllun Cenedlaethol Cymru'r Dyfodol 2040 (Cymru'r Dyfodol). Cymru'r Dyfodol yw lefel uchaf y Cynllun Datblygu ac, o'r herwydd, rhaid i bolisïau cynllunio haen is gydymffurfio â Cymru'r Dyfodol. Polisi 33 yw'r polisi perthnasol sy'n ymwneud ag Ardal Dwf Genedlaethol Caerdydd, Casnewydd a'r Cymoedd. Yn y pen draw, diystyrwyd y senarios Codiad OE+D Cyflogaeth ac OE Cyflogaeth cyn asesiad pellach. Diystyrwyd y senarios LlC-2018-POBISEL a LlC-2014-Prif hefyd gan eu bod yn arwain at dwf yr un mor isel.

Ymhellach, rhoddwyd ystyriaeth i weld a oedd y senarios sy'n weddill yn wahanol iawn i'w gilydd. Roedd y ddwy senario uchaf yn debyg yn eu hallbwn gyda gwahaniaethau o 465 o gartrefi a 285 o swyddi. Felly ystyriwyd bod y ffiniau hyn yn fach o gymharu â'r senarios sy'n weddill, felly maent yn wahanol i'w gilydd naill ai o ganlyniad i'r gyfran o gartrefi i swyddi neu o ganlyniad i'r graddfeydd

[1] Adolygiad Tir Cyflogaeth, BE, Chwefror 2022

cyffredinol. Yn ogystal â chymharu'r strategaeth a fabwysiadwyd, rhoddwyd ystyriaeth i weld a fyddai cyflwyno'r strategaeth hon yn briodol. Penderfynwyd nad oes yr un o'r senarios yn adlewyrchu'r strategaeth twf fabwysiedig yn uniongyrchol a bod hyn yn debygol o fod o ganlyniad i amgylchiadau cyd-destunol newidiol a'r berthynas rhwng cartrefi a swyddi, a berir yn agosach gan y senarios a ddarperir gan yr ymchwil ddemograffig. Mae'r senarios a gyflwynir wedi'u hamlinellu yn Nhabl 1.

Opsiwn	Disgrifiad	Aneddiadau		Swyddi	
		Y flwyddyn	Graddfa gyffredinol	Y flwyddyn	Graddfa gyffredinol
1. Anheddau 5Ml	Yn modelu effaith poblogaeth twf anheddau blynyddol cyfartalog o +838 o anheddau y flwyddyn (ayf), yn seiliedig ar hanes 5 mlynedd o gwblhau tai yng Nghasnewydd cyn COVID-19 (2015/16–2019/20).	838	**12,570**	863	**12,945**
2. LlC-2018-POBUCHEL	Yn efelychu amcanestyniad poblogaeth uchel Llywodraeth Cymru o 2018, wedi'i ail-seilio ar ffigur poblogaeth Cyfrifiad 2021 ac yn ymgorffori rhagdybiaethau ffrwythlondeb, marwolaethau a mudo uchel.	632	**9,480**	713	**10,695**
3. Anheddau 10Ml	Yn modelu effaith poblogaeth twf anheddau blynyddol cyfartalog o +638 ayf, yn seiliedig ar hanes 10 mlynedd o gwblhau tai yng Nghasnewydd cyn COVID-19 (2010/11–2019/20).	638	**9,570**	576	**8,640**
4. LlC-2018-Prif	Yn efelychu prif amcanestyniad poblogaeth Llywodraeth Cymru o 2018, gan ddefnyddio data hanesyddol o'r boblogaeth ar gyfer 2001–2018.	530	**7,950**	627	**9,405**
5. TP-Hirdymor	Yn defnyddio blwyddyn sylfaen ACB 2020 SYG ac yn graddnodi ei ragdybiaethau mudo o gyfnod hanesyddol o 19 mlynedd (2001/02–2019/20).	540	**8,100**	448	**6,720**
6. Codiad OE+U&A Cyflogaeth	Yn modelu'r effaith ar y boblogaeth yn sgil twf cyflogaeth blynyddol cyfartalog o +389 y flwyddyn dros gyfnod y cynllun, gyda chodiad yn cael ei gymhwyso i ragolwg economaidd OE, yn seiliedig ar amcanestyniadau cyflogaeth uniongyrchol ac anuniongyrchol bargen ddinesig Prifddinas-ranbarth Caerdydd (P-RC).	507	**7,605**	389	**5,835**

Tabl 1: Opsiynau ar gyfer Symud Ymlaen

Dadansoddiad Lefel Uchel

Cyn symud ymlaen â'r opsiynau i brofion manylach a chyhoeddi drwy ymgynghori, cynhaliwyd asesiad lefel uchel gan swyddogion i roi syniad o sut y perfformiodd y rhain yn erbyn yr amcanion CDLlN sy'n dod i'r amlwg. Mae gan bob un o'r amcanion gysylltiadau â'r fframwaith cynllunio ehangach, gan gynnwys Nodau Llesiant, Egwyddorion Cynllunio Allweddol a Chanlyniadau Creu Lleoedd Cynaliadwy. Cyhoeddwyd canlyniadau'r asesiad hwn yn y papur ymgynghori Twf ac Opsiynau Gofodol. Ni chafwyd unrhyw gasgliadau o'r dadansoddiad lefel uchel gan mai ei ddiben yw llywio'r broses ymgysylltu.

Arfarniad Cynaliadwyedd Integredig

Mae'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd a'r cynigion a nodir yn y ddogfen yn ddarostyngedig i'r Arfarniad Cynaliadwyedd Integredig (ACI). Cynhaliwyd ACI o'r chwe opsiwn yn gynnar yn 2023. Mae Tabl 2 yn rhoi crynodeb o ganlyniadau'r ACI. Gellir gweld y canlyniadau llawn yn Adran 6 yr Adroddiad ACI Cychwynnol.

Mae canlyniadau'r ACI yn dangos bod opsiynau ar ben uchaf y raddfa yn fwy tebygol o arwain at effeithiau cadarnhaol a negyddol sylweddol o'u hasesu yn erbyn y fframwaith ACI. Opsiynau 1 a 3

sy'n debygol o arwain at y swm uchaf o effeithiau cadarnhaol sylweddol, gyda'r rhain yn cael eu nodi yn erbyn pedwar amcan. Fodd bynnag, mae mwy o botensial ar gyfer effeithiau negyddol sylweddol, gyda'r rhain yn cael eu nodi o dan opsiynau 1, 2 a 3 yn unig. Mae mwy o ansicrwydd hefyd yn cael ei nodi yn erbyn yr opsiynau hyn.

Ar gyfer Opsiwn 1, nodir effeithiau negyddol sylweddol yn erbyn yr amcanion adnoddau naturiol a thirwedd. Y rhesymeg dros hyn yw'r lefel uchel o ddefnydd dŵr a thir y byddai ei hangen i gyflawni Opsiwn 1, yn ogystal â phwysau posibl ar safleoedd maes glas, na fyddai'n dod i'r amlwg trwy opsiynau eraill.

Mae'r canlyniadau'n awgrymu bod Opsiwn 5 yn perfformio'n waeth gan mai dim ond un effaith gadarnhaol sylweddol sy'n cael ei nodi, er bod yr opsiwn yn gydradd gyntaf o dan fioamrywiaeth a geoamrywiaeth. Mae Opsiwn 6 yn perfformio'n dda yn erbyn tri o'r amcanion, gan ddod yn gyntaf neu ail yn erbyn tri arall. Fodd bynnag, mae'n dod yn olaf yn erbyn pedwar o'r amcanion. Mae hyn yn awgrymu ei bod hi'n bosib mai'r opsiwn hwn sydd â'r potensial lleiaf o arwain at effeithiau negyddol sylweddol, ond mae'r effeithiau cadarnhaol yn debygol o fod yn fwy cyfyngedig trwy'r raddfa twf hon.

Nodir mai opsiynau 3 a 4 yw'r rhai sy'n taro'r cydbwysedd gorau. Mae'r opsiynau hyn yn cael eu graddio'n gyson o'u cymharu â'r opsiynau eraill. Nodir un effaith negyddol sylweddol ar gyfer Opsiwn 3 o dan adnoddau naturiol. Daethpwyd i'r casgliad hwn oherwydd y defnydd o dir a dŵr sy'n debygol o fod yn ofynnol o dan yr opsiwn hwn. Mae'r asesiad yn nodi y gallai twf uwch arwain at fwy o gyfleoedd buddsoddi ar gyfer byw'n fwy cynaliadwy a bod Opsiwn 3 yn benodol yn cynnig lefel lai o dwf swyddi, sy'n awgrymu y byddai llai o angen i nodi tir cyflogaeth o dan yr opsiwn hwn. Nodir yr un effeithiau yn erbyn Opsiwn 2.

Tabl 2: Canlyniadau'r Arfarniad Cynaliadwyedd Integredig

Pwnc ACI		Opsiwn 1	Opsiwn 2	Opsiwn 3	Opsiwn 4	Opsiwn 5	Opsiwn 6
Economi a chyflogaeth	Sgôr	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
	Effeithiau sylweddol?	**Oes – cadarnhaol**	**Oes – cadarnhaol**	**Oes – cadarnhaol**	**Oes – cadarnhaol**	**Nac oes**	**Nac oes**
Poblogaeth a chymunedau	Sgôr	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
	Effeithiau sylweddol?	**Oes – cadarnhaol**	**Oes – cadarnhaol**	**Oes – cadarnhaol**	**Nac oes**	**Nac oes**	**Nac oes**
Iechyd a lles	Sgôr	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
	Effeithiau sylweddol?	**Oes – cadarnhaol**	**Oes – cadarnhaol**	**Oes – cadarnhaol**	**Oes – cadarnhaol**	**Oes – cadarnhaol**	**Oes – cadarnhaol**
Cydraddoldeb, amrywiaeth a chynhwysiant	Sgôr	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
	Effeithiau sylweddol?	**Oes – cadarnhaol**	**Nac oes**	**Nac oes**	**Nac oes**	**Nac oes**	**Nac oes**
Trafnidiaeth a symud	Sgôr	**4**	**4**	**2**	**3**	**3**	**1**
	Effeithiau sylweddol?	**Ansicr**	**Ansicr**	**Oes – cadarnhaol**	**Ansicr**	**Nac oes**	**Oes – cadarnhaol**
Adnoddau naturiol	Sgôr	**4**	**4**	**3**	**2**	**2**	**1**
	Effeithiau sylweddol?	**Oes – negyddol**	**Oes – negyddol**	**Oes – negyddol**	**Nac oes**	**Nac oes**	**Oes – cadarnhaol**
Bioamrywiaeth a geoamrywiaeth	Sgôr	**3**	**2**	**2**	**2**	**1**	**1**
	Effeithiau sylweddol?	**Ansicr**	**Ansicr**	**Ansicr**	**Ansicr**	**Ansicr**	**Ansicr**
Amgylchedd hanesyddol	Sgôr	**3**	**3**	**3**	**1**	**2**	**2**
	Effeithiau sylweddol?	**Ansicr**	**Ansicr**	**Ansicr**	**Ansicr**	**Ansicr**	**Ansicr**

Tirwedd	Sgôr	**4**	**5**	**4**	**3**	**2**	**1**
	Effeithiau sylweddol?	**Oes – negyddol**	**Ansicr**	**Ansicr**	**Ansicr**	**Ansicr**	**Ansicr**
Newid yn yr hinsawdd	Sgôr	**6**	**5**	**4**	**1**	**2**	**3**
	Effeithiau sylweddol?	**Ansicr**	**Ansicr**	**Ansicr**	**Nac oes**	**Nac oes**	**Nac oes**

Adborth ar yr Ymgynghoriad

Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus ar Opsiynau Twf a Gofodol am chwe wythnos rhwng 25 Ionawr a 08 Mawrth 2023. Pwrpas yr ymgynghoriad oedd cyflwyno opsiynau i amrywiaeth o randdeiliaid i lywio'r strategaeth twf a ffefrir a gaiff ei datblygu gan y Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLlN). Fel rhan o'r ymgynghoriad, cynhaliodd Cymorth Cynllunio Cymru ddigwyddiadau ymgysylltu wedi'u hanelu at wahanol grwpiau ymgynghori. Crynhoir adborth ar opsiynau twf yn ystod y digwyddiadau hyn isod:

- Derbynnir yn gyffredinol fod angen twf yng Nghasnewydd a rôl y Ddinas fel ardal dwf.
- Angen ystyried cyfyngiadau amgylcheddol yn llawn, gan gynnwys newid yn yr hinsawdd.
- Roedd trafnidiaeth a thraffig yn ystyriaethau allweddol. Fel y mae cyfleusterau eraill, fel ysgolion, hybiau cymdogaeth a chanolfannau meddygol.
- Cytundeb eang y gellid diystyru rhai senarios cyn profi, ond roedd rhai yn dadlau y dylid profi popeth.

Mae crynodeb o'r pwyntiau a wnaed drwy sylwadau a gyflwynwyd i'r Cyngor wedi'u hamlinellu isod. Mae'r rhain wedi'u grwpio yn ôl math o randdeiliad er mwyn osgoi dyblygu lle gall safbwyntiau fod yn debyg.

Tabl 3: Crynodeb o'r Sylwadau a Dderbyniwyd ar Opsiynau Twf

Math o Randdeiliad	Sylwadau Cyffredinol ar y Strategaeth Twf	Sylwadau ar Opsiynau
Cyrff Statudol	• Dylid lleoli datblygiad lle gellir ei wasanaethu gan seilwaith dŵr presennol neu arfaethedig. • Dim digon o ystyriaeth i asedau a thirweddau hanesyddol • Eglurhad pellach y dylai asedau hanesyddol, gan gynnwys olion archeolegol claddedig a threftadaeth adeiledig gael eu cadw yn eu lle fel blaenoriaeth. • Cefnogaeth ar gyfer y dull gweithredu a gymerwyd sy'n asesu'r senarios yn erbyn amcanion CDLlN. • Mae pryder nad oes digon o ystyriaeth o dwf o ran Economi Llesiant yn unol â Cymru'r Dyfodol o fewn yr OTG. • Dylid ailadrodd yr ystyrir Perygl Llifogydd, Rhywogaethau Gwarchodedig, Safleoedd Gwarchodedig, a Seilwaith Gwyrdd.	**Opsiwn Twf 6 Codiad OE+U&A Cyflogaeth** • Gwrthwynebiad gan yr ystyrir y byddai'n arwain at strategaeth twf isel ac na fyddai'n cyd-fynd â Cymru'r Dyfodol.
Asiant / Datblygwyr / Tirfeddianwyr	• Cefnogaeth ar gyfer anwybyddu'r opsiynau isaf. • Dylai'r glustog hyblygrwydd fod ymhell uwchlaw'r 12% a ymgorfforir gan y CDLl mabwysiedig. • Gwrthwynebiad i'r matrics a ddefnyddir i asesu rhai o'r effeithiau e.e. iechyd a lles.	**Opsiwn Twf 1 5ML Anheddau** • Cefnogaeth gan ei fod yn adlewyrchu rôl genedlaethol. • Cefnogaeth gan ei fod yn cyflawni Cymru'r Dyfodol. • Mae lleiafrif o'r farn mai dim ond yr opsiwn yma fyddai'n adlewyrchu statws

	• Os oes pryderon gan Lywodraeth Cymru ynglŷn â'r lefel uchel o dwf tai a gynigir yn CDLl Sir Fynwy, yna dylai Casnewydd, fel rhywle mewn Ardal Dwf Genedlaethol, fod yn ganolbwynt. • Mae rhai o'r farn na ddylid ystyried unrhyw beth sy'n darparu llai na'r 690 o anheddau presennol y flwyddyn.	Casnewydd fel rhan o'r Ardal Dwf Genedlaethol. Tra bod y rhan fwyaf yn derbyn 1, 2, a 3 fel opsiynau ymarferol. **Opsiwn Twf 2 LlC-2018-POBUCHEL** • Cefnogaeth gan ei fod wedi'i ail-seilio ar gyfrifiad 2021, gan ddefnyddio amcanestyniadau a chanfyddiadau Cyfrifiad 2018. Codiad pellach yn seiliedig ar dueddiadau ffrwythlondeb, marwolaethau a mudo diweddar. **Opsiwn Twf 3 10ML Anheddau** • Cefnogaeth ar y sail ei fod yn rhoi golwg tymor hwy ar dueddiadau hanesyddol, gan esmwytho copaon a chafnau mewn lefelau gweithgarwch datblygu. **Opsiwn Twf 4 LlC-2018-Prif** • Gwrthwynebiad gan nad yw wedi'i ail-seilio ar gyfrifiad 2021, gan ddefnyddio amcanestyniadau 2018. **Opsiwn Twf 5 TP-Hirdymor** • Gwrthwynebiad gan nad yw twf wedi'i godi ar sail tueddiadau ffrwythlondeb, marwolaethau a mudo diweddar. **Opsiwn Twf 6 Codiad OE+U&A Cyflogaeth** • Gwrthwynebiad gan nad yw twf wedi'i godi ar sail tueddiadau ffrwythlondeb, marwolaethau a mudo diweddar.
Cynghorau Cymuned	• Pryderon ynghylch datblygiad ar y Gwastadeddau a Llansanffraid Gwynllŵg a Llan-bedr Gwynllŵg.	
Awdurdodau Cymdogol	• Dylid ystyried yr angen posibl i ailedrych ar senarios yn amodol ar gyfrifiad 2021. • Angen deall darlun cyffredinol rhanbarthol.	
Cyrff Ymgynghori Cyffredinol	• Mae rhywfaint o gefnogaeth ar gyfer y ddau opsiwn isaf fel y lleiaf niweidiol o ran bioamrywiaeth a newid hinsawdd. Nid yw eraill wedi rhoi unrhyw sylwadau penodol ar wahân i gadarnhau y dylid penderfynu ar dwf yn unol â chapasiti amgylcheddol ardal y cynllun i ddarparu ar gyfer y twf. Mae lleiafrif o'r farn na ddylid rhoi unrhyw gefnogaeth i unrhyw opsiynau oherwydd yr effaith uchod. • Parhau i ddarparu cyflenwad cyson a digonol o ddeunyddiau crai, a sicrhau bod seilwaith yn cael ei ddiogelu. Sicrhau twf a chartrefi o ansawdd uchel.	
Arall (gan gynnwys aelodau'r cyhoedd, sefydliadau amhenodol a chynrychiolwyr gwleidyddol)	• Tystiolaeth o debygrwydd yn y cyfnod cynllunio blaenorol: strategaeth twf uchel a arweinir gan dai, gydag amddifadedd cynyddol yng Nghasnewydd yn ei chyfanrwydd. • Cefnogaeth ar gyfer anwybyddu'r opsiynau isaf. • Bydd angen rhywfaint o gefnogaeth i'r lefel uchaf o dwf er mwyn cyflawni'r Weledigaeth a chyflawni'r dyheadau strategol ar gyfer Casnewydd fel Dinas Porth i Gymru. • Safbwyntiau cymysg ar le dylai ac na ddylai datblygiad fod ar y cyrion.	**Opsiwn Twf 1 5ML Anheddau** • Cefnogaeth fel y prif opsiwn i ganolbwyntio arno oherwydd y gallu i gyflawni Cymru'r Dyfodol a'i fod yn adlewyrchu'r rôl genedlaethol. **Opsiwn Twf 2 LlC-2018-POBUCHEL** • Y mwyaf tebygol o sicrhau twf cynaliadwy dros gyfnod y cynllun cyfan ac, ar y cam dadansoddi hwn, yn awgrymu'r canlyniadau mwyaf cadarnhaol a'r canlyniadau lleiaf negyddol. **Opsiwn Twf 3 10ML Anheddau** • Mân gefnogaeth gan mai hwn sydd â'r ymatebion mwyaf cadarnhaol i'r

	• Safbwyntiau cymysg ynghylch a ddylid ystyried safleoedd tir llwyd yn unig neu gyfuniad o safleoedd tir llwyd a maes glas. • Cefnogaeth ar gyfer cadw'r polisi CDLl ynghylch Gorsaf Reilffordd Caerllion. • Arweinir gan boblogaeth mae angen iddo fod yn uwch. Nid yw'n briodol iddo gael ei arwain gan gyflogaeth oherwydd rôl gysylltol y ddinas.	amcanion a osodwyd, ond roedd dealltwriaeth mai'r anfantais fyddai llai o dai wedi'u cwblhau a llai o gyfleoedd cyflogaeth o bosibl.

Mae'r sylwadau llawn ac ymatebion y Cyngor, yn ogystal â'r Adroddiad Ymgysylltu Opsiynau Twf a Gofodol, a gynhyrchwyd gan Cymorth Cynllunio Cymru, ar gael i'w gweld ar wefan y Cyngor.

Gellir dod i rai casgliadau eang o'r adborth a gafwyd. Y rhain yw bod angen twf yng Nghasnewydd dros gyfnod y cynllun, sy'n adlewyrchu rôl y Ddinas o fewn yr Ardal Dwf Genedlaethol, ond y dylai hyn barchu cyfyngiadau amgylcheddol ac isadeiledd. Yn gyffredinol, cefnogwyd diystyru'r senarios isaf. Mynegwyd pryderon ynghylch opsiynau 4, 5 a 6 a gallu'r opsiynau hyn i gefnogi rôl twf Casnewydd. Ystyriwyd mai'r opsiynau hyn oedd y mwyaf priodol ar gyfer rheoli cyfyngiadau amgylcheddol ardal yr Awdurdod Lleol. Cafodd yr holl opsiynau gefnogaeth a gwrthwynebiad, ond cafodd opsiynau 1, 2 a 3 lefel dda o gefnogaeth, gydag Opsiwn 1 yn cael ei ystyried yr opsiwn mwyaf priodol i gefnogi Cymru'r Dyfodol a'r Ardal Dwf Genedlaethol. Roedd cefnogaeth ar gyfer opsiynau 2 a 3 yn tueddu i dynnu ar gyfleoedd i sicrhau'r buddion mwyaf posibl gyda llai o ganlyniadau negyddol. Rhoddwyd cefnogaeth bellach i opsiwn 2 oherwydd ei sail fethodolegol a gan ei fod yn ymgorffori data cychwynnol Cyfrifiad 2021.

Codwyd pryderon ynghylch y sail feintiol ar gyfer y senarios yng ngoleuni canlyniadau manwl pellach Cyfrifiad 2021 sy'n cael eu cyhoeddi ers cwblhau'r Adroddiad Demograffig ym mis Medi 2022. Codwyd yr angen i ystyried y darlun rhanbarthol ehangach hefyd.

Opsiynau wedi'u Mireinio

Gan ddefnyddio canlyniadau'r ACI a'r adborth a gafwyd yn ystod ymgynghoriad ar yr Opsiynau Twf a Gofodol, gellir dod i gasgliad i bennu pa opsiwn a allai fod y mwyaf priodol i fwrw ymlaen ag ef drwy'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLlN). I ddechrau, mae'n ymddangos yn rhesymegol mireinio'r opsiynau i 1, 2, 3 a 4, gan fod pob un o'r rhain yn cael eu cefnogi naill ai drwy adborth yr ymgynghoriad neu ganlyniadau'r ACI. Ymhellach, gellir ystyried Opsiwn 4 fel senario sylfaenol ac mae'n deillio o ddefnyddio prif amcanestyniadau poblogaeth Llywodraeth Cymru 2018, a ail-seiliwyd i ffigur poblogaeth Cyfrifiad 2021, sy'n atgyfnerthu diystyried unrhyw opsiwn a fyddai'n sicrhau twf is. Er gwaethaf cefnogaeth i Opsiwn 1 drwy'r ymgynghoriad ar opsiynau, yn bennaf gan y gymuned datblygwyr, mae'r ACI yn nodi mwy o botensial ar gyfer effeithiau negyddol o'i gymharu ag opsiynau 2, 3 a 4. Fodd bynnag, mae hepgor yr opsiwn hwn yn diystyru ystyriaeth lawn o'r rôl y mae Casnewydd yn ei chwarae fel Ardal Dwf Genedlaethol fel y nodwyd yn Cymru'r Dyfodol, haen uchaf y Cynllun Datblygu. Ni ellir diystyru'r opsiwn hwn heb ddadansoddiad pellach o rôl a swyddogaeth y dynodiad Ardal Dwf Genedlaethol ac fe'i trafodir ymhellach isod.

Mae opsiynau 2, 3 a 4 yn cael eu hystyried yn fanylach yn gyntaf. Mae adborth yr ymgynghoriad yn dangos bod angen ystyriaeth ychwanegol o sail fethodolegol yr opsiynau. Ail-seiliwyd pob senario yn yr Adroddiad Demograffig i ymgorffori ffigurau poblogaeth ac aelwydydd Cyfrifiad 2021, felly ni ystyrir y gellir diystyru unrhyw un o'r tri opsiwn ar sail defnyddio dyddiad sylfaen 2018.

Cyfyngedig yw'r gwahaniaethau rhwng yr opsiynau hyn yn gyffredinol. Ar lefel uchel, mae adborth yr ACI a'r ymgynghoriad yn awgrymu mai Opsiwn 4 fyddai'n gwneud y cyfraniad mwyaf cyfyngedig i rôl

Casnewydd fel Ardal Dwf Genedlaethol Caerdydd, Casnewydd a'r Cymoedd ac felly fe'i diystyrir gan na fyddai'n arwain at gyfleoedd i sicrhau'r twf tai, cyflogaeth a seilwaith mwyaf. Felly, mae Opsiwn 4 wedi'i ddiystyru.

Mae Opsiynau 2 a 3 yn debyg o ran graddfa'r twf tai, sy'n cyfateb i ofyniad am 9,480 a 9,570 o gartrefi newydd yr un, yn y drefn honno. Mae Opsiwn 2 yn dangos cynnydd mewn twf swyddi, sy'n dod i 10,695 o swyddi newydd o gymharu ag 8,640 o dan Opsiwn 3. Mae Opsiwn 2 yn ei hanfod yn fwy uchelgeisiol gan ei fod yn ymgorffori rhagdybiaethau ffrwythlondeb, marwolaethau a mudo uchel. Mae Opsiwn 3 yn ymgorffori tueddiadau cyflenwi tai'r gorffennol dros y 10 mlynedd cyn y pandemig Covid-19 ac mae ganddo fanteision yn gysylltiedig sefydlogi copaon a chafnau dros gyfnod 15 mlynedd y cynllun.

O ystyried yr ACI ymhellach i sefydlu gwahaniaethau rhwng opsiynau 2 a 3, mae'r ACI yn nodi y byddai'r lefel is o dir cyflogaeth sy'n ofynnol o dan yr opsiwn hwn yn rhoi mwy o gyfle i leihau'r effeithiau ar y defnydd o dir a dŵr. Nododd yr ACI effaith gadarnhaol sylweddol bosibl o dan Opsiwn 3 ar gyfer Trafnidiaeth a Symud, gan nodi effeithiau ansicr o dan Opsiwn 2 at y diben hwn. Dyma'r prif wahaniaeth rhwng yr opsiynau. Er gwaethaf yr effeithiau yn erbyn hyn drwy Opsiwn 3, mae'r ACI yn nodi ei bod yn debygol y bydd llai o alw ar seilwaith ffyrdd presennol a mwy o gyfleoedd i gyfarwyddo datblygiad, gan ei fod yn llai cyffredinol, tuag at leoliadau sydd â chysylltedd trafnidiaeth gynaliadwy presennol o dan Opsiwn 3. Felly, mae Opsiwn 2 wedi'i ddiystyru.

Rôl a swyddogaeth Casnewydd fel Ardal Dwf Genedlaethol ac Anghenion Tai Rhanbarthol

Pe bai Opsiwn 3 yn cael ei ddatblygu, byddai'n golygu bod angen 9,570 o gartrefi newydd ac 8,640 o swyddi newydd dros y cyfnod 2021 i 2036. Mae hyn ychydig yn is na gofyniad CDLl 2011-2026 am 10,350 o gartrefi newydd ac ychydig yn uwch na'r gofyniad ar gyfer 2011-2026 am 7,400 o swyddi newydd. O'r herwydd, mae angen ystyried a allai'r opsiwn hwn gefnogi rôl a swyddogaeth Casnewydd yn ddigonol yn Ardal Dwf Genedlaethol Caerdydd, Casnewydd a'r Cymoedd, sy'n ddynodiad polisi a wneir gan haen uchaf y Cynllun Datblygu.

Mae Casnewydd wedi'i nodi o fewn un o 3 Ardal Dwf Genedlaethol ym Mholisïau 1 a 33 Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040. Mae Polisi 33 yn nodi rôl a swyddogaeth i Gasnewydd, ynghyd â Chaerdydd a'r Cymoedd, fel ffocws ar gyfer twf cenedlaethol cynaliadwy. Mae Cymru'r Dyfodol yn gofyn i Gynlluniau Datblygu Lleol gydnabod yr Ardal Dwf Genedlaethol fel ffocws ar gyfer twf economaidd a thai strategol. Yn unol â Cymru'r Dyfodol, rhagwelir y bydd Casnewydd yn lleoliad lle bydd twf mewn cyfleoedd cyflogaeth a thai a buddsoddiad mewn seilwaith fel rhan o'r clwstwr trefol o fewn De-ddwyrain Cymru. Felly, dylai'r strategaeth twf a gyflwynwyd gan y CDLlN gefnogi twf parhaus yng Nghasnewydd er mwyn sicrhau'r cyfleoedd gorau posibl i gyflawni'r rôl hon hyd at 2036.

Mae Cymru'r Dyfodol yn amlinellu, o fewn y testun ategol i Bolisi 33, y bydd twf strategol yng Nghasnewydd o fewn y Ddinas ei hun ac yn uniongyrchol gyfagos i'r ardal drefol i gefnogi adfywiad tir llwyd, gyda sicrhau'r cyfleoedd datblygu mwyaf posibl ar dir a ddatblygwyd o'r blaen yn bolisi cenedlaethol allweddol ac yn fater a nodwyd drwy'r weledigaeth, y materion a'r amcanion i'r CDLl fynd i'r afael â nhw. Bydd twf pellach yng Nghasnewydd yn helpu i reoli pwysau datblygu ar draws y rhanbarth, sy'n awgrymu y gallai fod angen ystyried gofynion tai rhanbarthol ehangach wrth bennu graddfa'r twf ar gyfer y CDLl. Mae'r testun ategol yn dangos bod perygl llifogydd yn gyfyngiad strategol ac yn her i gyflawni amcanion yr Ardal Dwf Genedlaethol. Mae Polisïau 2, 3, 6 ac 8 Cymru'r Dyfodol yn tanategu Polisi 33 i sicrhau bod datblygiadau cynlluniau datblygu yn cael eu cyfarwyddo tuag at leoliadau priodol. Mae Polisi 2 yn ymwneud â Chreu Lleoedd strategol, mae Polisi 3 yn ymwneud ag arweinyddiaeth sector cyhoeddus, mae Polisi 6 yn ymwneud â Chanol Trefi yn Gyntaf

ac mae Polisi 8 yn ymwneud â llifogydd. Mae Gwastadeddau Gwent hefyd wedi'u nodi o dan Bolisi 9 'Rhwydweithiau Ecolegol a Seilwaith Gwyrdd Gwydn' fel adnodd naturiol cenedlaethol.

Ymhellach, o fewn y testun ategol i Bolisi 33, mae Cymru'r Dyfodol yn rhoi arwydd lefel uchel o'r angen tai rhanbarthol fel 66,400 dros y cyfnod 2020-2039 yn seiliedig ar amcangyfrifon canolog. Mae Cymru'r Dyfodol yn amlinellu ymhellach o fewn y testun ategol y dylid ystyried materion tai strategol ar y lefel ranbarthol ac nid ar sail dyheadau awdurdodau cynllunio lleol unigol. O'r herwydd, mae'n ofynnol i Gynllun Datblygu Strategol fynd i'r afael â dosbarthiad tai i reoli pwysau datblygu ar draws y rhanbarth cyfan. Awgryma hyn y dylai CDLl Casnewydd osgoi bwrw ymlaen â gofyniad tai rhy uchelgeisiol i geisio sicrhau'r buddion mwyaf posibl o dwf ar gyfer yr Ardal Dwf Genedlaethol gyfan, gan yn hytrach geisio rheoli anghenion tai lleol a manteisio i'r eithaf ar gyfleoedd twf gyda dealltwriaeth o'r problemau a'r cyfyngiadau i gyflawni hyn yng Nghasnewydd.

Mae cyfle i gymharu opsiynau 1 a 3 ymhellach, gydag Opsiwn 2 wedi'i ddiystyru. Mae'r ACI a'r adborth i'r ymgynghoriad yn dangos mai Opsiwn 1 sydd â'r buddion mwyaf o ran cyfraniad i'r Ardal Dwf Genedlaethol, ond gallai fod heriau wrth gyflawni hyn gan fod yr ACI yn nodi y gallai fod yn anoddach rheoli'r cyfyngiadau. Serch hynny, yr opsiwn hwn yw'r unig opsiwn sy'n rhagori ar y strategaeth bresennol, sy'n gofyn am lefel uwch o dwf tai a swyddi, tra'n darparu o bosibl y nifer fwyaf o gyfleoedd i wella seilwaith i gefnogi datblygiad, er bod risgiau o ran cyflawni'r strategaeth gan y byddai'n rhagori ar gyfraddau cyflawni'r gorffennol a gallai roi pwysau ychwanegol ar seilwaith presennol.

Mae Opsiwn 3 yn cynnig manteision o ran darparu cyfleoedd i gefnogi twf parhaus o fewn cyfyngiadau Casnewydd a chyfyngu'r effeithiau ar seilwaith, wrth gyfrannu tuag at rôl a swyddogaeth Casnewydd o fewn Ardal Dwf Genedlaethol drwy ddarparu parhad twf sy'n debyg i'r hyn a gyflwynwyd gan strategaeth CDLl 2011-2026. Cynigir bwrw ymlaen ag Opsiwn 3 ar y sail y byddai strategaeth o 9,570 o gartrefi newydd ac 8,640 o swyddi newydd dros y cyfnod 2021-2036 yn gallu cefnogi dinas sy'n tyfu a darparu cyfleoedd i bobl fyw a gweithio yn y ddinas drwy fynd i'r afael ag anghenion a gofynion tai. Gall y strategaeth hon ddarparu cyfleoedd i wella seilwaith, gan osgoi effeithiau niweidiol ar gyfyngiadau seilwaith presennol, amgylcheddol ac adeiledig.

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol

Nid yw'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol drafft wedi bod yn destun ymgynghoriad â rhanddeiliaid allweddol eto, fodd bynnag, mae allbynnau cychwynnol y fethodoleg yn dangos angen uchel am dai fforddiadwy yng Nghasnewydd. Ar hyn o bryd, ni nodir bod unrhyw godiad i'r gofyniad tai yn briodol i gefnogi'r angen i gyflenwi mwy o dai fforddiadwy gan fod yr anghenion wedi'u nodi'n anghenion penodol am lety rhent cymdeithasol. Er nad oes codiad wedi cael ei gymhwyso i ddod â chartrefi ychwanegol i'r farchnad mewn ymateb i angen, mae canlyniadau cynnar yr AFDL yn nodi ymhellach nad yw opsiwn is yn debygol o fod yn briodol.[2]. Oherwydd yr angen i'r AFDL symud ymlaen drwy'r camau nesaf, mae'n anodd mynegi anghenion tai fforddiadwy fel cyfran o'r gofyniad tai.

Bydd targedau tai fforddiadwy yn cael eu hamlinellu ar y raddfa marchnad tai fforddiadwy, mae'r rhain yn tueddu i gyd-fynd â'r wardiau cyn 2021. Bydd angen i sicrhau tai fforddiadwy drwy ddatblygiadau preswyl ar y safle neu drwy symiau gohiriedig ffurfio rhan hanfodol o strategaeth dai'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLlN) a bydd angen rhoi gwerth mawr ar sicrhau tai fforddiadwy ochr yn ochr â darpariaeth seilwaith arall. Bydd cyfleoedd i wneud y mwyaf o dai fforddiadwy yn cael

[2] Mae'r rhain yn destun newid gan fod yr adroddiad yn cael ei gwblhau cyn cymeradwyaeth wleidyddol a'i gyflwyno i Lywodraeth Cymru.

eu cydbwyso ag ystyriaethau hyfywedd i bennu strategaeth dai fforddiadwy realistig a chyraeddadwy ar gyfer cyfnod y cynllun.

Gweithio Trawsffiniol

Mae ymgysylltu trawsffiniol â Chyngor Dinas Caerdydd, Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen, Cyngor Sir Fynwy a Chyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili, wedi'i gynnal i nodi unrhyw oblygiadau trawsffiniol i'r Strategaeth a Ffefrir arfaethedig yn gynnar. Roedd yr adborth yn dangos yn fras y materion tai trawsffiniol canlynol:

- Yr Ardal i'w Hystyried ar gyfer Llain Las. Mae potensial y gallai hyn fod yn gyfyngiad i ddatblygiad cynaliadwy cyn iddo gael ei ddynodi'n ffurfiol, gan gyfyngu ar dwf yn yr isranbarth.
- Mae cyfleoedd i fynd i'r afael ag anghenion trawsffiniol ar gyfer twf sy'n codi yn yr isranbarth yn gyfyngedig h.y. trwy safleoedd adfywio strategol sydd ar gael yn rhwydd mewn ardaloedd trefol presennol.
- Mae cymudo trawsffiniol yn debygol o aros gyda Chasnewydd, Cwmbrân ac, ar raddfa fwy, Caerdydd, sef y canolfannau cyflogaeth ar gyfer yr ardal ehangach.

Lwfans Hyblygrwydd

Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn amlinellu gofyniad i lwfans hyblygrwydd gael ei gynnwys yn strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol. Y rhesymeg dros y lwfans hyblygrwydd yw darparu stoc ddigonol o safleoedd datblygu tai, gan sicrhau bod tai yn cael eu darparu yn erbyn y gofyniad dros gyfnod y cynllun. Mae hyn yn benodol i fynd i'r afael ag unrhyw broblemau tangyflawni gan safleoedd a ddyrannwyd neu faterion annisgwyl sy'n effeithio ar gyflenwad tir tai. Bydd hyblygrwydd o ran cyflenwi tai yn y CDLl yn arwain at y manteision o gynnal cyflenwad cyson o gartrefi drwy gydol cyfnod y cynllun, gan gefnogi cyflenwad digonol o dai newydd i ddiwallu ystod o anghenion tai.

Mae'r Llawlyfr Cynlluniau Datblygu yn argymell y defnyddir lwfans hyblygrwydd o 10% fel man cychwyn. Mae'n annhebygol y byddai unrhyw gynllun yn gallu cefnogi lwfans hyblygrwydd sy'n llai na 10% o'r gofyniad a nodwyd oherwydd rôl yr offeryn hwn yn cynnal cyflenwad yn y farchnad dai, lle gall ansicrwydd fod yn amlwg. Ar hyn o bryd, nid yw lwfans o 10% a ymgorfforir fel tystiolaeth yn dangos bod codiad o ran hyn yn briodol. Bydd y lwfans hyblygrwydd yn cynyddu yn achos ansicrwydd ynghylch darparu dyraniadau newydd, h.y. yn yr achos nad oes datblygwr wedi'i nodi. Mae lwfans methu cyflawni wedi'i gymhwyso i ran o'r cyflenwad tai i fynd i'r afael ag unrhyw ansicrwydd yn y banc tir ac mae'n fwy sensitif i newid os daw sicrwydd i'r amlwg. Mae'r lwfans hyblygrwydd yn cael ei gymhwyso i'r cynllun cyfan ac mae'n llai sensitif i newid, sy'n golygu y bydd unrhyw godiadau o'r 10% yn cael eu hystyried yn ofalus ac yn cael eu tystiolaethu'n glir.

Casgliadau ac Argymhellion

I gloi, cynigir y dylid bwrw ymlaen ag Opsiwn 3, 9,570 o gartrefi newydd a 8,640 o swyddi newydd, fel y strategaeth a ffefrir oherwydd y cyfleoedd i gynyddu cyfleoedd twf a pharchu cyfyngiadau Casnewydd, yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol a gweledigaeth ac amcanion datblygol Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLlN) Casnewydd. Dylid ymgorffori lwfans hyblygrwydd o 10% i sicrhau bod digon o ddarpariaeth yn cael ei chynnal dros gyfnod y cynllun, gan sicrhau bod cymysgedd da o safleoedd ar gael i gyflawni yn erbyn y gofyniad hwn a chynnal cyflenwad da o gartrefi newydd. Bydd gan ddarparu cartrefi newydd drwy'r strategaeth twf a ffefrir arfaethedig rôl i'w chwarae wrth gefnogi swyddi newydd ac arallgyfeirio cyfleoedd cyflogaeth, tra'n gwella sectorau twf.

Argymhellir bod y polisi canlynol yn cael ei ddatblygu gan y Strategaeth a Ffefrir:

PS1 Graddfa Twf

Er mwyn cefnogi gweledigaeth Casnewydd fel cyrchfan lle mae pobl eisiau byw, gweithio ac ymweld â hi, bydd y cynllun yn gwneud darpariaeth ar gyfer:

- *10,530 o gartrefi i gyflawni gofyniad tai o 9,570; a*
- *87.5ha o dir cyflogaeth i fodloni gofyniad tir cyflogaeth o 77ha ac o leiaf 8,640 o swyddi newydd.*