Cryfhau ein cymdeithas Strengthening our communities

LLUNIO CYNLLUN GWEITHREDU TAI

GOSOD Y SYLFAEN GWYBODAETH

Ymgynghoriaeth Burum a'i gymdeithion

Owain Wyn, B.Sc (Econ), M.Sc.(Cynllunio Trefol), MBA, FRTPI.

Iwan Jones, B.A. (Busnes a Gweinyddiaeth Gymdeithasol), M.Sc.(Anrh.) (Busnes a Seicoleg Defnyddwyr)

Dafydd Elfryn

Swyddfa 10.3,
10 - 12 Stryd y Plas
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1RR

01286 662906/07971 288021 post@burum.cymru

Mawrth 2024

Ariennir gan Lywodraeth Cymru
Funded by Welsh Government

Hanes a Statws y Ddogfen

Dyddiad	Cyfeirnod y Ffeil	Statws	Awdur	Gwiriwyd
Mawrth 5 2024	**P448 4 Llan/Adroddiad**	**Drafft 4.0 i'r cleient**	**OW**	**IWJ**
Mawrth 20 2024	**P448 4 Llan/Adroddiad**	**Drafft Terfynol (ôl sylwadau)**	**OW**	**Gweithgor y 4 Llan**
Mawrth 22 2024	**P448 4 Llan/Adroddiad**	**Drafft Terfynol (ôl sylwadau + crynodebau)**	**OW**	**RhI(cyfieithydd)**
Mawrth 28 2024	**P448 4 Llan/Adroddiad**	**Terfynol (Cymraeg a Saesneg)**	**OW**	**WL/GI**
Ebrill 5 2024	**P448 4 Llan/Adroddiad /Terfynol**	**Terfynol (Cymraeg a Saesneg)**	**OW**	

Datganiad Cyfreithiol

Paratowyd y ddogfen hon yn unol â chwmpas apwyntiad Ymgynghoriaeth BURUM(BURUM) gyda'i gleient ac mae'n ddarostyngedig i delerau'r penodiad. Mae'n cyfarch gofynion y briff ac ar gyfer defnydd cleient BURUM yn unig. Nid yw BURUM yn derbyn unrhyw atebolrwydd am unrhyw ddefnydd o'r ddogfen hon ac eithrio gan ei gleient. Ni all unrhyw berson heblaw 'r cleient gopïo (yn gyfan gwbl neu yn rhannol) ddefnyddio, neu ddibynnu ar gynnwys y ddogfen hon, heb ganiatâd ysgrifenedig blaenorol BURUM. Dylid darllen unrhyw gyngor, barn, neu argymhellion o fewn y ddogfen hon - a dibynnu arno - yng nghyd-destun y ddogfen yn unig yn ei chyfanrwydd. Nid yw cynnwys y ddogfen hon i'w dehongli fel darparu cyngor neu farn gyfreithiol, busnes neu dreth.

Cefndir BURUM

Mae'r enw yn adlewyrchu gwerth craidd ein busnes. Fel gyda phobi neu wneud gwinoedd, cenhadaeth BURUM yw gweithio gyda chleientiaid i wneud rhywbeth mwy a/neu wahanol i'r cynhwysion gwreiddio gan greu synergedd ac ychwanegu gwerth i'w gwaith. Mae BURUM yn darparu ymchwil, cyngor a gwerthusiadau sy'n tynnu ar ein dealltwriaeth ddofn dros nifer o flynyddoedd – yn aml gyda phobl eraill o'r un anian - o gynllunio defnydd tir, datblygu ac adfywio economaidd a chymunedol ac rheoli busnes.

Diolchiadau

Hoffwn ddiolch i Mr Gareth Ioan a Mr Wayne Lewis o Weithgor Ardal y 4 Llan ac i Ms Carys Purches-Phillips o Wasanaeth Tai Gyngor Sir Ceredigion am eu cydweithrediad i gynhyrchu'r adroddiad hwn

TUAG AT GYNLLUN GWEITHREDU TAI

GOSOD Y SYLFAEN GWYBODAETH

RHESTR TABLAU	
RHESTR FFIGYRAU	
RHESTR BLYCHAU	
CRYNODEB GWEITHREDOL	i
CYFLWYNIAD	1
RHAN 1 METHODOLEG	3
RHAN 2 PROFFIL DEMOGRAFFIG AC ECONOMAIDD O'R ARDAL Nodweddion Demograffig Nodweddion yr Economi a Chyflogaeth Nodweddion Tai ac Aelwydydd Nodweddion Eraill o Ddiddordeb Negeseuon Allweddol	10
RHAN 3 TROSOLWG O'R ANGEN AM GARTREFI Y Darlun Cyffredinol yng Ngheredigion Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn y 4 Llan Canfyddiadau Arolwg Gweithgor y 4 Llan Negeseuon Allweddol	43
RHAN 4 AROLWG O'R CYFLENWAD TAI, TIR AC EIDDO I DDIWALLU'R ANGEN Y Sefyllfa Gyffredinol yng Ngheredigion Y Sefyllfa Gynllunio o fewn Ardal y 4 Llan Y Cynllun Datblygu Lleol Newydd (2022 – 2037) Adnabod Eiddo a Thir Eraill Negeseuon Allweddol	54
RHAN 5 CRYNODEB A CHLOI	71
Atodiadau Atodiad 1 Dolen i'r Tablau manwl Atodiad 2 Cynllun Datblygu Lleol Newydd Ceredigion - Safleoedd Ymgeisio 2019	

Rhestr Tablau

Tabl 1.1 Y Fframwaith Proffilio

Tabl 2.1 Oedran y Boblogaeth

Tabl 2.2 Newid yn y Boblogaeth, 2011-2021 (%)

Tabl 2.3 Cyfansoddiad Aelwyd

Tabl 2.4 Hunaniaeth Genedlaethol

Tabl 2.5 Sgiliau Iaith Gymraeg

Tabl 2.6 Newid i ganrannau sgiliau iaith Gymraeg rhwng 2011 a 2021

Tabl 2.7 Y Ganran sy'n gallu Siarad Cymraeg fesul grŵp oedran

Tabl 2.8 Iechyd Cyffredinol

Tabl 2.9 Pwysau Geni Isel

Tabl 2.10 Gweithgaredd Economaidd

Tabl 2.11 Sectorau a Diwydiannau Cyflogaeth

Tabl 2.12 Amddifadedd Incwm

Tabl 2.13 Oedolion 25-64 oed heb unrhyw gymhwyster (%)

Tabl 2.14 Math o Lety

Tabl 2.15 Daliadaeth

Tabl 2.16 Cymhariaeth tai a adeiladwyd cyn 1919 a thai a adeiladwyd ar ôl 2000

Tabl 2.17 Eiddo fesul band Tystysgrif Perfformiad Ynni (EPC)

Tabl 2.18 Prisiau Tai, 2019-2023

Tabl 2.19 Ail Gyfeiriadau

Tabl 2.20 Gofod Aelwyd Gwag

Tabl 2.21 Pobl mewn Aelwydydd Gorlawn (%)

Tabl 2.22 Cyfradd llenwi ystafelloedd gwely

Tabl 2.23 Amser teithio i wasanaethau (detholiad o ddangosyddion)

Tabl 2.24 Argaeledd Band Eang, Medi 2021

Tabl 2.25 Agosatrwydd at Ofod Gwyrdd Naturiol Hygyrch

Tabl 2.26 Bwrgleriaeth wedi ei gofnodi gan yr Heddlu

Tabl 2.27 Digwyddiadau Tân

Tabl 3.1 Y Galw am Dai

Tabl 3.2 Ymgeiswyr ar y Gofrestr aros Fesul Anheddle a'r Isafswm Nifer o

Ystafelloedd Angenrheidiol

Tabl 3.3 Ymgeiswyr ar y Gofrestr Tai sydd gydag Anghenion Mynedfa Hygyrch

Tabl 4.1 Hierarchaeth Aneddleoedd Ardal y 4 Llan

Tabl 4.2 Dadansoddiad o'r Hicyn "12%" fesul Aneddleoedd y 4 Llan

Tabl 4.3 Capasiti Sbâr yn Aneddleoedd y 4 Llan

Tabl 4.4 Ardal Y 4 Llan Rhestr Argaeledd Tir 5 Uned Neu Fwy

Rhestr Ffigyrau

Ffigur 1.1 Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Ganol Cei Newydd a Phenbryn

Ffigur 1.2 Ardal y 4 Llan

Ffigur 1.3 Cymharu'r Ardaloedd

Ffigur 2.1 Y Ganran o'r Boblogaeth sydd wedi Ymddeol fesul Ardal Gynnyrch

Ffigur 2.2 Newid yn y Nifer o Breswylwyr 65 a throsodd 2011 - 2021

Ffigur 2.3 Canran Teuluoedd Un Rhiant fesul Ardal Gynnyrch

Ffigur 2.4 Sgiliau Siarad Cymraeg fesul Ardal Gynnyrch

Ffigur 2.5 Y Newidyn y sy'n Siarad Cymraeg 2011 – 21 fesul Ardal Gynnyrch

Ffigur 2.6 Canran y Tai Sydd ar Wahân

Ffigur 2.7 Rhentu

Ffigur 2.8 Prisiau Chwartel Isaf Tai fesul Cymuned

Ffigur 2.9 Argaeledd Tai

Ffigur 2.10 Canran o'r Stoc a Gofnodwyd yn Wag

Ffigur 2.11 Tan Feddiannaeth

Ffigur 2.12 Diffyg Argaeledd Band Eang ar 30Mb/e (2019)

Ffigur 3.1 Y Math o Opsiynau Tai Sydd eu Hangen

Ffigur 3.2 Ardal y 4 Llan Dosbarthiad yr Angen fesul Grŵp Oedran yr Ymgeisydd Arweiniol

Ffigur 3.2 Grŵp Oedran yr Angen fesul Ymgeisydd Arweiniol

Ffigur 3.4 Cyfeiriad yr Ymgeisydd Arweiniol

Ffigur 4.1 Y Fframwaith Cynllunio yng Nghymru

Ffigur 4.2 Map Cynigion Llanarth

Rhestr Blychau

Blwch 3.1 Arolwg Tai Ardal y 4 Llan Casgliadau

Blwch 4.1 Polisi Isrannu

Blwch 4.2 Ailddefnyddio Hen Furddun

Blwch 4.3 Ailddefnyddio llety twristiaeth gyda gwasanaethau

Blwch 4.4 Ailddefnyddio Siopau

Blwch 4.5 Ailddefnyddio Cyfleusterau Cymunedol

GWEITHGOR Y 4 LLAN

TUAG AT GYNLLUN GWEITHREDU TAI

GOSOD Y SYLFAEN GWYBODAETH

CRYNODEB GWEITHREDOL

Mae craidd yr adroddiad hwn wedi ei rannu'n dair rhan. Yn gyntaf fe gyflwynir proffil o brif nodweddion Ardal y 4 Llan

Nodweddion Demograffig

- Mae poblogaeth preswyl arferol Ardal y 4 Llan wedi lleihau ychydig dros 5% rhwng 2011 a 2021.
- Bu gostyngiad o 120 yn y nifer o blant oed 14 neu lai tra bu gostyngiad o 253 yn y boblogaeth 15 i 44 oed dros yr un cyfnod. Collodd cymuned Llangrannog 137 o'i phoblogaeth dan 45 oed.
- Bu cynnydd o 200 yn y boblogaeth 65 a throsodd gyda 58% o'r cynnydd (116) yng nghymuned Llanarth.
- Mae canran uwch o aelwydydd yr ardal â phawb yn 66 oed a drosodd (33.5%) o'i gymharu â Cheredigion 29.3% a Chymru 24.8%. Mae'r ganran yng nghymuned Llanllwchaearn yn sylweddol uwch (169 allan o 410 = 41.2%).
- O ran sgiliau ieithyddol mae'r ganran sy'n gallu siarad Cymraeg yn Ardal y 4 Llan (46.5%) ychydig yn uwch na Cheredigion gyfan (45.3%). Mae amrywiaeth o fewn yr ardal gyda llai na 41% yn gallu siarad Cymraeg yn Llanllwchaiarn o'i gymharu â bron i 50% yn Llandysiliogogo.
- Mae'r gwahaniaeth rhwng gallu pobl 16-49 oed a phobl 50+ oed i siarad Cymraeg yn fwy amlwg o fewn yr ardal (-25 pwynt canran) nac ar draws y sir (-4.3 pwynt canran) a Chymru gyfan (-4.1 pwynt canran)
- O ran iechyd mae'r ganran o'r boblogaeth sydd mewn iechyd da iawn neu da rhywbeth yn debyg i weddill Cymru. Mae'r ganran o enedigaethau â phwysau geni isel yn is o fewn yr ardal (3.5%) nac yng Ngheredigion (4.8%) a Chymru (5.5%).

Nodweddion Yr Economi a Chyflogaeth

- O ran gweithgaredd economaidd mae'r ganran sy'n economaidd weithgar yn uwch yn Ardal y 4 Llan (50.2%) nag yng Ngheredigion (46.8%), ac yn debycach i'r ffigwr ar gyfer Cymru (51.9%).
- Mae diweithdra yn eithaf isel o fewn yr ardal (1.6%, Ceredigion 1.8%, Cymru 2.5%), ac yn enwedig yn Llangrannog (0.8%).
- Mae'r ganran sydd wedi ymddeol yn uwch yn Ardal y 4 Llan (34.4%) o'i gymharu â Cheredigion (27.7%) a Chymru (24.7%).
- Mae cyflogaeth o fewn y diwydiant amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota yn uwch o fewn yr ardal (11%) nag o fewn y sir (8%) a'r wlad (2%) ar y cyfan.
- Mae cyflogaeth o fewn y diwydiant llety a gweithgareddau gwasanaethau bwyd hefyd yn gymharol uchel (10%, Ceredigion 7%, Cymru 5%).

Nodweddion Tai a Lletya

- Mae'r nifer o dai ar wahân fel canran o stoc tai yr ardal yn sylweddol uwch o fewn Ardal y 4 Llan (73%) nag yng Ngheredigion (50.7%) a Chymru (28.5%).

- Mae canran gymharol isel o dai rhent preifat neu gymdeithasol yn yr ardal - mae'r ganran o bobl sy'n berchen ar eu tai (80.5%) yn sylweddol uwch yn Ardal y 4 Llan nag yng Ngheredigion (68.6%) a Chymru (66.1%).
- Mae bron i hanner (49.3%) o dai Ardal y 4 Llan wedi eu hadeiladu cyn 1919. Mae hyn i'w gymharu â 43% o dai Ceredigion a 30.4% o dai Cymru.
- O safbwynt effeithlonrwydd ynni dim ond 15.3% o eiddo Ardal y 4 Llan â sgorau sydd o fewn bandiau A i C o gymharu â Cheredigion (25.3%). O fewn yr ardal, mae'r sgorau'n amrywio rhwng 8.1% yn Llangrannog a 21.3% yn Llanllwchaearn.
- Defnyddir cyfartaledd prisiau chwartel isaf fel pris lefel mynediad i'r farchnad tai). Mae'r cyfartaledd chwartel isel dros y cyfnod 2019 – 23 yn uwch o fewn Ardal y 4 Llan (£180,000 nag o fewn y sir gyfan (£155,000).
- Mae'r ganran o'r holl ofod aelwyd sy'n ail gartrefi yn uwch yn yr Ardal (11.3%) nag yng Ngheredigion (9%) ac yng Nghymru (6.8%).
- Mae tua chwarter (25.3%) o'r holl ofod aelwyd yn wag o fewn Ardal y 4 Llan – ffigwr sylweddol uwch na Cheredigion (15.9%) a Chymru (8.2%). Mae'n uchel iawn yn Llangrannog (33%).
- Mae tan-feddiannu eiddo yn uwch o fewn Ardal y 4 Llan (87.3%) nag o fewn y sir gyfan (80.3%) ac o fewn Cymru gyfan (76.3%).

Nodweddion Eraill o Ddiddordeb

- Mae teithiau gyda thrafnidiaeth gyhoeddus yn cymryd llawer hirach i fynd i ac o siopau bwyd (97 munud ar gyfartaledd) a meddygfeydd (104 munud ar gyfartaledd) o fewn yr Ardal. Mae hyn i'w gymharu â'r cyfartaledd ar gyfer Ceredigion (64 ac 80 munud) a Chymru (32 a 40 munud).
- O ran mynediad at wasanaethau digidol cofnodwyd yn 2019 bod 31.6% o adeiladau Ardal y 4 Llan heb fynediad at fand eang ar 30Mb/e. Mae hyn yn ganran sy'n ffigwr llawer uwch na Cheredigion (18.6%) ac yn enwedig Cymru gyfan (5.8%). O fewn yr ardal, cofnodwyd bod y ganran ar ei uchaf yn Llandysiliogogo (40.6%) a Llanarth (37.7%).
- Mae'r ganran o aelwydydd sydd â mynediad at ofod gwyrdd naturiol hygyrch (29.8%) yn sylweddol is na'r ganran yng Ngheredigion (55.4%) a'r ganran gyfatebol ar gyfer Cymru gyfan (77%).
- O ran ymddygiad gwrthgymdeithasol nid oes gwahaniaethau sylweddol mewn dangosyddion fel bwrgleriaeth a digwyddiadau tân rhwng Ardal y 4 Llan a'r cyfartaledd ar gyfer Ceredigion gyfan.

Mae'r ail ran o'r adroddiad yn archwilio'r dystiolaeth am yr angen am lety. Y prif ganfyddiadau yw:

- Mae ychydig dros 200 o geisiadau ar gyfer tai yn Ardal y 4 Llan ar y Gofrestr Tai ac amcangyfrifir bod rhain gan 152 ymgeisydd arweiniol. Mae 20 o'r rhain yn ymgeiswyr sydd gydag Anghenion Mynedfa Hygyrch.
- Mae tua treian o'r Ymgeiswyr Arweiniol naill ai yn byw ar hyn o bryd o fewn yr ardal neu'n agos iddi.
- Mae dros hanner o'r cyfanswm ceisiadau wedi mynegi blaenoriaeth i gael tŷ yn Cross Inn/Maen y Groes a/neu Llanarth.
- Mae Arolwg y Gweithgor yn 2002, er nad yn ystadegol ddibynadwy, yn awgrymu fod angen cudd nid ansylweddol o ran "dyhead" rhai trigolion i symud i eiddo llai o faint.

Mae'r trydydd rhan o'r adroddiad yn archwilio'r dystiolaeth am argaeledd tir ac eiddo i gyfarfod â'r angen. Y Prif ganfyddiadau yw:

- Mae datblygu a defnyddio tir i bwrpas adeiladau tŷ newydd neu addasu adeilad sydd eisoes yn bodoli yn cael ei arwain gan ofynion y cynllun datblygu lleol oni bai fod ystyriaethau o bwys yn goresgyn rhain.
- Mae'r Cynllun Datblygu Lleol gweithredol presennol (2007 – 22) yn adnabod Llanarth fel yr unig Canolfan Wasanaeth Wledig o fewn Ardal y 4 Llan, sef anheddle gyda ffin datblygu o'i chwmpas a thir wedi ei ddyrannu ar gyfer tai oddi mewn iddi.
- Mae 12 "anheddle cyswllt" a 6 "lleoliad arall" wedi eu cydnabod a'u categoreiddio lle mae'r Cynllun, *ceteris paribus.* yn rhoi ystyriaeth i dŷ neu dai fforddiadwy newydd os y gellir profi'r angen, ei fod o fewn trothwy twf y cyfnod y cynllun datblygu ac y byddai'n cydweddu â'r ffurf adeiledig presennol yr anheddiad. Fodd bynnag, mae naw o'r aneddleoedd eisoes wedi cyrraedd eu trothwy twf ar gyfer y Cynllun presennol.
- Mae nifer o bosibiliadau eraill lle gellir ystyried ail bwrpasu tir neu eiddo sydd eisoes wedi ei ddatblygu i adeiladu tai fforddiadwy. Byddai unrhyw gynnig o'r fath yn cael ei fesur yn erbyn y polisi neu bolisïau perthnasol.
- Maes o law bydd yn fwriad gan Gyngor Sir Ceredigion i ailafael mewn darparu Cynllun Datblygu Lleol newydd ond bydd polisi cynllunio cenedlaethol yn debygol iawn o gyfyngu ar allu'r Cyngor i ddilyn polisïau lleoliad twf sylweddol wahanol o'r hierarchaeth aneddleoedd presennol.

GWEITHGOR Y 4 LLAN
TUAG AT GYNLLUN GWEITHREDU TAI
GOSOD Y SYLFAEN GWYBODAETH

Cyflwyniad

1. Comisiynwyd BURUM (a'i gymdeithion Iwan Jones a Dafydd Elfryn) ddechrau Ionawr 2024 i roi cefnogaeth ymgynghorol i Weithgor y 4 Llan ar agweddau o baratoi sylfaen gwybodaeth am yr ardal. Mae hyn er mwyn galluogi'r Gweithgor i gynllunio'n effeithiol ac effeithlon i'r dyfodol – gan edrych yn bennaf ar ymyraethau ymarferol yn y maes tai.

2. Mae Perthyn yn gynllun sydd wedi ei ariannu gan Lywodraeth Cymru ac yn cael ei weinyddu gan Cwmpas a'i bartneriaid, PLANED a Dolan, Mae Perthyn yn darparu cymorth cyfnod cynnar lleol i gymunedau Cymraeg eu hiaith yng Ngogledd Orllewin a De Orllewin Cymru.

3. Mae'r prosiect hwn yn benodol yn edrych ar lunio:
    - Proffil demograffig ac economaidd o'r ardal.
    - Darparu trosolwg cyffredinol o anghenion tai lleol.
    - Rhoi arolwg cwmpasu o dai, eiddo a thir lleol sydd â photensial i'w datblygu i ddiwallu anghenion tai bobl leol.

4. Mae'r adroddiad wedi ei rannu'n bedair rhan. Mae **Rhan 1** yn trafod y fethodoleg a'r fframwaith a ddefnyddiwyd i lywio'r gwaith ymchwil. Mae'r tair rhan arall yn adlewyrchu ffrydiau'r gwaith maes uchod. Mae **Rhan 2** yn canolbwyntio ar gyflwyno'r proffil demograffig, cymdeithasol ac economaidd gan ganolbwyntio ar dystiolaeth berthnasol, defnyddiol ac amserol a fyddai'n gymorth i'r Gweithgor a'r gymuned ehangach ddeall yn well cyflwr yr ardal. Mae **Rhan 3** yn cyflwyno darlun o'r angen am dai. Mae **Rhan 4** yn cyflwyno ffrwyth yr arolwg o'r cyflenwad tir ac eiddo posibl o fewn terfynau gofynion polisïau cenedlaethol a lleol tuag at gefn gwlad, yn enwedig polisïau yn y meysydd cynllunio defnydd tir a chartrefu.

5. Mae'r prif bwyslais yn yr adroddiad ei hun ar danlinellu'r negeseuon allweddol sy'n deillio o'r dadansoddiad. Mae Atodiadau wedyn yn caniatáu i'r rhai hynny o'r darllenwyr sydd eisiau craffu yn fwy manwl ar y data wneud hynny.

RHAN 1 Methodoleg

Cyflwyniad

6. Fel yr eglurwyd pwrpas y Briff oedd dewis pa ddisgrifiad i'w gynnig ar gyfer proffilio'r Ardal. Roedd eisiau ffocws benodol ar ddewis pa wybodaeth a data i'w gynnig am sefyllfa economaidd a chymdeithasol (ac amgylcheddol a diwylliannol) yr ardaloedd hyn ac yn benodol datblygu sylfaen gwybodaeth am y sefyllfa dai a chartrefu.

7. Un o'r heriau sylfaenol oedd natur yr ardal. Mae'n cynnwys pedair cyngor cymuned gwledig iawn eu natur ac, ar wahân i Lanarth, mae'n gymuned o bentrefi bach a ffermydd gwasgaredig eu natur.

8. Man cychwyn ystyried y fethodoleg oedd ystyried pa broffiliau sydd eisoes yn bodoli ar gyfer Ceredigion a pha broffiliau a wnaed ar gyfer ardaloedd tebyg.

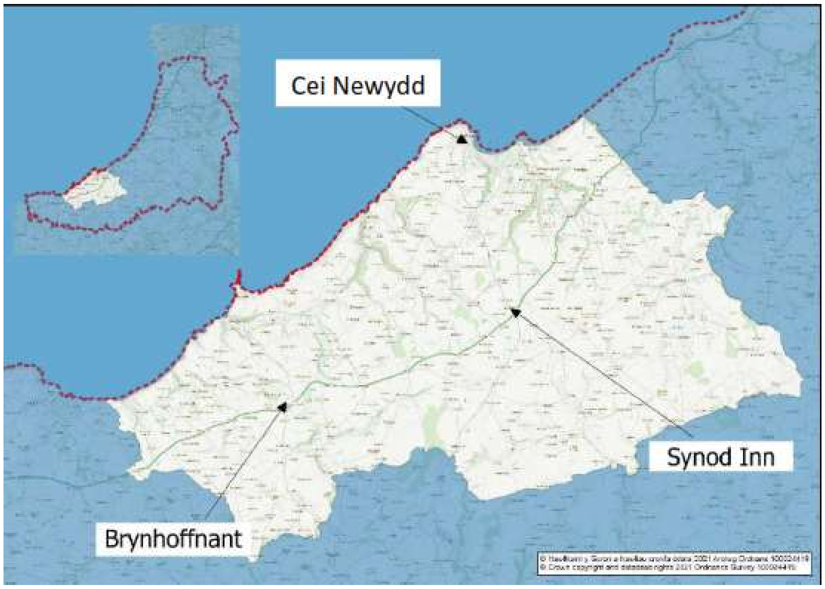
9. Canfuwyd mai'r asesiad mwyaf diweddar o Geredigion oedd yr un a wnaed fel rhan o'r gwaith o baratoi Cynllun Llesiant Ceredigion 2023 – 28[1], sef yr Asesiad Llesiant a wnaed yn 2022[2]. Mae'r Asesiad hwnnw wedi ei seilio ar fethodoleg cyffredin a gytunwyd arno cyd rhwng Byrddau Gwasanaethau Cyhoeddus Ceredigion, Sir Gâr a Phenfro ac y mae'r data wedi ei gasglu ar sail Dull Camau Bywyd.

10. Mewn ymateb i feirniadaeth nad oedd yr ardaloedd daearyddol a ddewiswyd yn wreiddiol yn cyfateb i ofynion Llywodraeth Cymru o ran seilio'r Asesiad ar ardaloedd cymunedol fe ddewisodd y Dair Sir seilio ei ddadansoddiad ar Ardaloedd Cynnyrch Ehangach Haenen Ganol (ACHEHG - MSOA's) i gasglu'r data. Mae **Ffigur 1.1** yn dangos y ddaearyddiaeth berthnasol o safbwynt y 4 Llan. Yr ardal ddaearyddol berthnasol i'r 4 Llan yw Cei Newydd a Phenbryn (WO2000122).

11. Mae hon yn ardal yn broblemus o ran rhoi'r darlun mwy cywir o sefyllfa bresennol y 4 Llan gan fod y data yn cael ei ystumio gan dref Cei Newydd sydd â phoblogaeth o 1,045 allan o gyfanswm poblogaeth ar gyfer y MSOA o tua 6,500.

[1] Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Ceredigion (2023) *Cynllun Llesiant Ceredigion 2023 - 28*
[2] Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Ceredigion (2022) *Asesiad o Lesiant Lleol Ceredigion*

Ffigur 1.1 Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Ganol Cei Newydd a Phenbryn



Ffynhonnell: Bwrdd Gwasanaethau Cyhoeddus Ceredigion (2022) Asesiad Llesiant Lleol Ceredigion, Atodiad 12, tud. 66

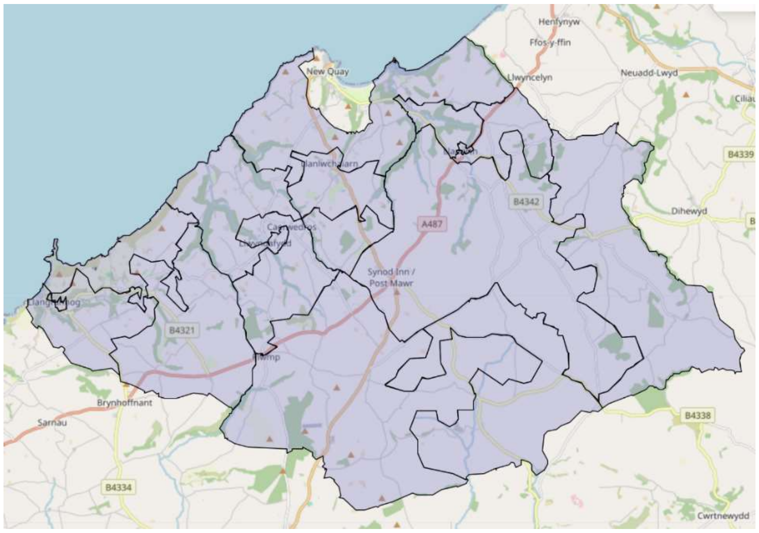
12. Er fod y math o data a gyflwynir yn yr Asesiad yn rhoi rhan o'r darlun teimlad yr awduron yw nad oedd y lefel hwn yn rhoi darlun digon cywir o'r hyn a llai fod yn y 4 Llan. Mae rhai o'r basau data hefyd yn gwneud defnydd o ddata o Gyfrifiad 2011 yn hytrach na Chyfrifiad 2022 oherwydd ar adeg gwneud y gwaith diau nad oedd llawer o ddata Cyfrifiad 2021 ar lefel is na sirol wedi ei gyhoeddi ar y pryd.

13. Yr ail bosibiliad o ran fframwaith a archwiliwyd oedd addasu'r fframwaith a ddefnyddiodd yr awdur ar gyfer creu fframwaith dangosyddion ar gyfer Fframwaith Adfywio Cyngor Sir Gwynedd yn 2021. Mae'r Fframwaith honno wedi ei seilio yn fras ar ddalgylchoedd ysgolion uwchradd gyda'r data wedi ei gasglu ar sail saith nod llesiant Cynllun Corfforaethol Gwynedd ar y pryd (2018 – 223). Mae hwn yn ei dro yn dilyn patrwm ddigon tebyg i saith nod Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Eto, er i'r fethodoleg hon ddefnyddio AHE Haenen Is (LSOAs), mae'r meysydd a ddefnyddiwyd yn adlewyrchu saith nod Cynllun Corfforaethol Cyngor Gwynedd

Y Dewis a Ffafriwyd

14. Mae **Ffigur 1.2** yn atgynhyrchu'r map daearyddol sy'n berthnasol i'r gwaith ymchwil hwn a sut mae'r ardal yn cael ei diffinio yn ôl unedau sylfaenol casglu data'r Cyfrifiad (Ardaloedd Uwch Gynnyrch Haenen Is (LSOA's) ac Ardaloedd Cynnyrch (OA's).

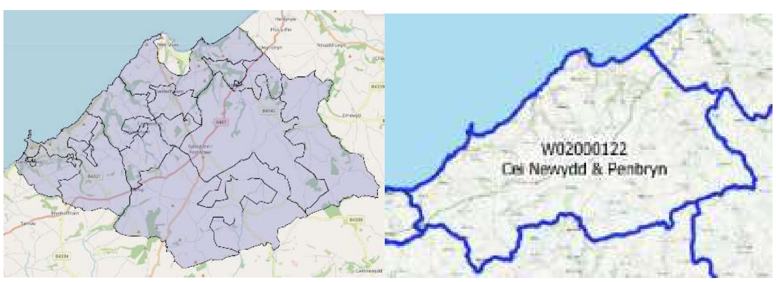
Ffigur 1.2 Ardal y 4 Llan



Ffynhonnell: gwaith yr awduron ar sail mapiau SYG

15. Mae **Ffigur 1.3** yn cymharu Ardal y 4 Llan gydag ardal yr MSOA. Fel y gwelir mae'r MSOA yn cynnwys tref Cei Newydd ac ardal sy'n cynnwys Penbryn, Tresaith a rhannau o Brynhoffnant i'r de orllewin o'r 4 Llan.

Ffigur 1.3 Cymharu'r Ardaloedd



Ffynhonnell: gwaith yr awduron

16. Er fod amrediad da o wybodaeth yn cael ei gyhoeddi ar lefel LSOA ac OA nid yw pob maes yn dilyn patrwm tebyg.

17. Mae dau faes yn gyffredinol yn peri problemau:
    - O safbwynt y dimensiwn **economi** a chyflogaeth mae'r wybodaeth ar lefel llai na Sirol/Etholaeth Seneddol diweddar yn brin;

- Mae gwybodaeth am y maes **amgylcheddol** (a **lleihau allyriadau carbon** yn benodol) yn tueddu i gael ei gyhoeddi ar lefel cenedlaethol/ac weithiau sirol;

18. Un o wendidau eraill yr Asesiad Llesiant Ceredigion yw fod amseriad y cyhoeddiad (2022) yn golygu na chafwyd y cyfle gan y rhai a oedd yn casglu a dadansoddi data i ddefnyddio'r wybodaeth ddiweddaraf o'r Cyfrifiad 2021 mewn rhai meysydd.

19. O ran ffynhonnell y data gwneir defnydd o data Cyfrifiad Poblogaeth 2021 lle mae'r wybodaeth hynny ar gael a chymhariaeth gyda'r sefyllfa yn 2011 lle bo'n bosibl. Gwneir rhywfaint o ddefnydd o ddata Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru 2019.

20. Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (MALIC) yw'r dull swyddogol gan Lywodraeth Cymru o fesur amddifadedd cymharol ar gyfer ardaloedd bach yng Nghymru. Mae'n canfod ardaloedd sydd â'r crynoadau uchaf o fathau gwahanol o amddifadedd. Mae MALlC yn gosod yr holl ardaloedd bach yng Nghymru mewn safleoedd rhwng 1 (mwyaf difreintiedig) a 1,909 (lleiaf difreintiedig).

21. Mae amddifadedd yn gysyniad ehangach na thlodi. Golyga tlodi brinder arian, ond mae amddifadedd yn cyfeirio at broblemau ehangach yr achosir gan brinder adnoddau a chyfleoedd. Mae MALlC yn cynnwys wyth gwahanol fath ar amddifadedd a phenderfynwyd defnyddio rhai meysydd (e.e. incwm) yn yr adroddiad hwn lle mae' llenwi bwlch a/neu ychwanegu gwerth at y proffil.

22. Dylid nodi nad yr 'ardal' ei hun sy'n amddifad ond amgylchiadau a ffordd o fyw pobl yr ardal a dyna sy'n cyfrif am y raddfa amddifadedd. Mae'n bwysig cofio nad pobl amddifad yw pob un sy'n byw mewn ardal o amddifadedd, ac nad mewn ardal o amddifadedd yn unig y mae pobl amddifad yn byw.

23. Dylid nodi hefyd fod tuedd i bobl amddifadus fod fwy ar wasgar yn ddaearyddol mewn ardaloedd gwledig nag mewn ardaloedd trefol. Golyga hyn fod pocedi o amddifadedd mewn ardaloedd gwledig yng Nghymru yn dueddol o fod ar raddfa cryn is na graddfa ddaearyddol fach MALlC.

24. Mae MALLC 2019 yn tueddu i ddefnyddio data AHEHI naill ai o Gyfrifiad 2011 neu ddata a gasglwyd gan Arsyllfa Iechyd Cymru ar gyfer 2016-18 ac felly fe allai'r darlun erbyn heddiw fod yn bur wahanol.

Cwmpas y Proffil

25. O fewn yr amrediad posibl o ddangosyddion y gellir eu defnyddio penderfynwyd y dylid rhoi blaenoriaeth i dri dimensiwn – y boblogaeth, yr economi a thai. Mae pedwerydd dimensiwn wedi ei gynnwys i ddangos dangosyddion eraill a allai fod o ddiddordeb.

26. Mae **Atodiad 1** yn cynnwys dolen i'r Tablau sy'n dangos yr holl wybodaeth a gasglwyd.

27. Mae'r term ystadegol "cymuned" yn cael ei drosi i'r Saesneg fel "parish". Defnyddir y term "parish" yng Nghymru i olygu y plwyf eglwysig ac felly er mwyn osgoi unrhyw ddryswch posibl hepgorwyd y ddisgrifiad ystadegol o'r "Llannau". Felly, mae'r defnydd o'r disgrifiad "Llangrannog" neu "Llandysiologogo", dyweder, yn y tablau yn cyfeirio at y daearyddiaeth ystadegol nid y plwyf eglwysig.

28. Mae **Tabl 1.1** drosodd yn nodi ein cynnig ac opsiynau dangosyddion ar gyfer y fframwaith hon.

Tabl 1.1 Y Fframwaith Proffilio

Pennawd	Maes	Is-faes	Dangosydd	Cyfeireb Tablau	Cyfeireb Ffigyrau
Nodweddion Poblogaeth	Niferoedd		Poblogaeth Preswyl Arferol 2021 (Cyfrifiad 2021) Newid yn y Boblogaeth Breswyl Arferol 2011 – 2021	2.1, 2.2	2.1, 2.2
	Aelwydydd	Nifer yr Aelwydydd	Cyfanswm yr Aelwydydd	2.3	
		Aelwyd un teulu – teulu un rhiant	% Teuluoedd Un Rhiant		2.3
	Hunaniaeth	Hunaniaeth Genedlaethol	Nifer a % sy’n adnabod eu hunain fel Cymry neu yn Gymry a Prydeinig	2.4	
	Siarad Cymraeg	Sgiliau Siarad yn y Gymraeg Dim sgiliau yn y Gymraeg	Newid rhwng 2011 a 2021 y nifer a’r ganran sy’n gallu siarad Cymraeg Newid yn y nifer a’r ganran rhwng 2011 a 2021 yn sydd heb sgiliau Cymraeg	2.5, 2.6, 2.7	2.4,2.5
	Bywyd Iach	Mewn iechyd da neu da iawn	% sy'n mwynhau iechyd da neu da iawn	2.8	
		Babanod dan eu Pwysau	Pwysau Geni Isel, Genedigaethau Sengl (genedigaethau byw sy'n llai na 2.5 Kg) (%)	2.9	

Pennawd	Maes	Is-Faes	Dangosydd	Tablau	Ffigyrau
Nodweddion yr Economi a Chyflogaeth	Bwlch Cynhyrchedd	Lefel gweithgaredd	Nifer a’r % o'r boblogaeth 16- 64 sy'n anweithgar	2.10	
		Y Prif Ddiwydiannau Cyflogaeth	% o’r rhai mewn gwaith sydd yn y 5 prif ddiwydiant cyflogaeth	2.11	
	Cynhwysedd Economaidd	Incwm byw	Pobl oedran gweithio mewn amddifadedd incwm (%)	2.12	
	Capasiti’r Gweithlu	Cymwysterau	Oedolion 25-64 oed Heb Gymwysterau (%)	2.13	

burum

Pennawd	Maes	Is-faes	Dangosydd	Tablau	Ffigurau
Nodweddion Tai	Math o Lety	Cyfran sydd ym mhob categori	Tŷ ar wahân, Tŷ Pâr, tŷ Teras, Fflatiau	2.14	2.6
		Gofod Aelwydydd Gwag	% tai sy’n aelwydydd gwag		
	Cyfansoddiad Aelwydydd	Daliadaeth	% ymhob Categori Daliadaeth	2.15	2.7
			% sy’n rhentu		
	Cartref Addas i Bwrpas	Oedran a Chyflwr y Stoc Tai	Cymhareb Tai a Adeiladwyd cyn 1919 a thai a adeiladwyd ôl 2000	2.16	
			Cyfraddau EPC – Eiddo fesul Band	2.17	2.8
	Mynediad at Dai Fforddiadwy	Fforddiadwyedd Tai			
			% Ail gartrefi a thai gwyliau	2.19	2.9
			% Tai Gwag	2.20	2.10
			Pobl sy'n byw mewn cartrefi gorlawn (%)	2.21	
			Tan-feddiannaeth	2.22	2.11

Pennawd	Maes	Is-Faes	Dangosydd	Tablau	Ffigurau
Nodweddion Eraill o Ddiddordeb	Mynediad at Wasanaethau	Amser teithio ar gludiant cyhoeddus	Amser teithio dwyffordd cyfartalog ar gludiant cyhoeddus i feddygfa Amser teithio dwyffordd cyfartalog ar gludiant cyhoeddus i siop fwyd	2.23	
		Argaeledd Band Eang	% aelwydydd sydd â diffyg argaeledd band eang ar 30MB/e	2.24	2.12
		Pellter at Fannau Gwyrdd	Sgôr ar gyfer agosrwydd at Barc, Ardd Gyhoeddus neu'r Cae Chwarae agosaf	2.25	
	Bywyd Diogel	Troseddau Digwyddiadau Tân	Bwrgleriaethau a Gofnodwyd gan yr Heddlu (cyfradd fesul 100) Digwyddiadau Tân (cyfradd fesul 100)	2.26, 2.27	

RHAN 2 PROFFIL DEMOGRAFFIG AC ECONOMAIDD O'R ARDAL

Cyflwyniad

29. Yn unol â'r briff pwrpas yr adran hon yw "*cyflwyno proffil demograffig ac economaidd o'r ardal ....gan gynnwys* (gwybodaeth a thueddiadau) *a allai fod o ddiddordeb a defnydd i'r gweithgor*".

30. Mae'r adran yn canolbwyntio ar y prif benawdau o dan pedair thema:

- Nodweddion Demograffig
- Nodweddion yr Economi a Chyflogaeth
- Nodweddion Tai ac Aelwydydd
- Nodweddion Eraill o Ddiddordeb

31. . Mae dadansoddiad mwy manwl o'r data i'w weld yn **Atodiad 1**. Mae rhai elfennau sydd yn ymwneud â'r sefyllfa dai a chartrefu wedi eu cynnwys hefyd yn Rhannau 3 a 4 sy'n dilyn.

NODWEDDION DEMOGRAFFIG

Oedran y Boblogaeth

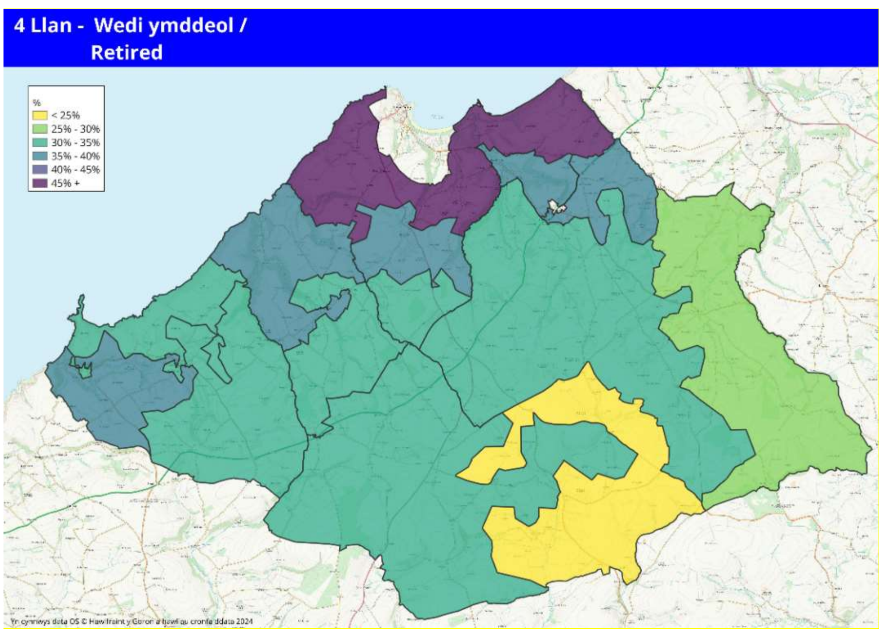
32. Mae T**abl 2.1** drosodd yn rhoi darlun o broffil oedran y boblogaeth. Gwelir bod poblogaeth yr ardal, o'i gymharu gyda Cheredigion a Chymru yn gymharol hŷn, gyda chanran uwch yn 65 oed a drosodd (31.7%) o gymharu â'r darlun sirol (25.7%) a chenedlaethol (21.3%). Mae'r proffil hŷn yn fwy amlwg yn Llanllwchaiarn (39.3%) nag yng ngweddill yr ardal. Mae **Ffigur 2.1** yn dadansoddi'r darlun ymhellach fesul Ardal Gynnyrch.

Tabl 2.1 Oedran y Boblogaeth

Ardal Area	Holl breswylwyr arferol All usual residents	14 oed neu lai Age 0 to 14	15 i 44 oed Age 15 to 44	45 i 64 oed Age 45 to 64	65 oed ac uwch Aged 65 years and over
Llanarth	100.0%	17.3%	27.1%	27.1%	28.5%
Llandysiliogogo	100.0%	13.3%	25.4%	31.9%	29.5%
Llangrannog	100.0%	10.6%	22.3%	34.2%	32.9%
Llanllwchaiarn	100.0%	8.4%	22.2%	30.2%	39.3%
Ardal y 4 Llan Area	100.0%	13.3%	24.9%	30.1%	31.7%
Ceredigion	100.0%	13.2%	34.6%	26.5%	25.7%
Cymru - Wales	100.0%	16.5%	35.6%	26.5%	21.3%

Ffynhonnell: Tabl TS007A, Cyfrifiad 2021

Ffigur 2.1 Y Ganran o'r Boblogaeth sydd wedi Ymddeol fesul Ardal Gynnyrch



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021; Yr Awduron

Newidiadau Rhwng 2011 a 2021

33. Mae **Tabl 2.2** yn dangos y newid a fu yn y boblogaeth rhwng 2011 a 2021. Fe welir o'r Tabl fod poblogaeth arferol Ardal y 4 Llan wedi gostwng o 5.1% rhwng 2011 a 2021, sydd yn ganran ychydig yn is na Cheredigion gyfan (-5.9%). Mae'r gostyngiad

ar ei uchaf yn Llangrannog (-9.8%) a Llandysiliogogo (-8.1%). Gwelodd poblogaeth Cymru gynnydd o 1.4% dros yr un cyfnod.

34. Dros y 10 blwyddyn, bu gostyngiad gymharol fawr i boblogaeth yr ardal sydd o dan 65 oed, yn enwedig i'r boblogaeth dan 45 oed. Bu gostyngiad o 120 yn y nifer o blant oed 14 neu lai tra bu gostyngiad o 253 yn y boblogaeth 15 i 44 oed. Bu cynnydd cymharol uchel o 217 i'r boblogaeth 65 i 84 oed. Bu lleihad arbennig o fawr i boblogaeth o dan 45 oed Llangrannog (2011= 337; 2021= 230), a chynnydd arbennig o fawr i boblogaeth 65 oed ac uwch Llanarth(2011= 334; 2021=448).

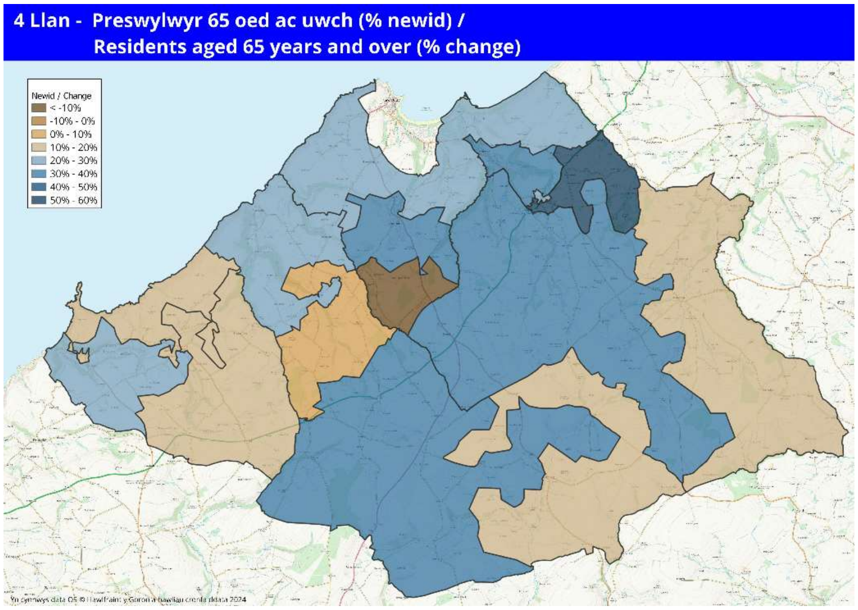
Tabl 2.2 Newid yn y Boblogaeth, 2011-2021 (%)

Ardal	**Holl breswylwyr arferol**	**14 oed neu lai**	**15 i 44 oed**	**45 i 64 oed**	**65 oed ac uwch**
Area	**All usual residents**	**Age 0 to 14**	**Age 15 to 44**	**Age 45 to 64**	**Aged 65 years and over**
Llanarth	-2.8%	-5.6%	-18.5%	-10.0%	34.1%
Llandysiliogogo	-8.1%	-26.6%	-13.7%	-13.8%	20.9%
Llangrannog	-9.8%	-30.8%	-32.2%	-1.2%	17.3%
Llanllwchaiarn	-1.2%	-23.1%	-17.7%	1.2%	17.1%
Ardal y 4 Llan Area	-5.1%	-17.8%	-19.7%	-7.4%	23.4%
Ceredigion	-5.9%	-9.9%	-16.9%	-5.4%	17.1%
Cymru - Wales	1.4%	-1.0%	-5.1%	1.2%	17.7%

Ffynhonnell: Tabl KS102EW, Cyfrifiad 2011 a Thabl TS007A, Cyfrifiad 2021

35. Un agwedd ddiddorol o'r newid a fu yw'r gwahaniaethau daearyddol o fewn Ardal y 4 Llan. Mae **Ffigur 2.2** isod yn dangos y gwahaniaeth a fu fesul Ardal Gynnyrch yn y boblogaeth 65 oed ac uwch. Mae'n amlygu fod y cynnydd mwyaf wedi digwydd ar hyd strimyn mewndirol rhwng Llanarth a Synod Inn.

Ffigur 2.2 Newid yn y Nifer o Breswylwyr 65 a throsodd 2011 - 2021



Ffynhonnell: Cyfrifiadau 2011 a 2021;Yr Awduron

Cyfansoddiad Aelwyd

36. Mae **Tabl 2.3** yn dangos rhai o nodweddion aelwydydd yr ardal. Fe welir o'r Tabl fod canran llai o aelwydydd yr ardal yn rhai un person (26.8%) o'i gymharu â Cheredigion (33%) a Chymru (31.9%). Mae'r ganran o aelwydydd sy'n deuluoedd un rhiant hefyd yn is (4 Llan 6.2%, Ceredigion 8.7%, Cymru 12%). Gan adlewyrchu strwythur oedran y boblogaeth, mae canran uwch o aelwydydd yr ardal â phawb yn 66 oed a drosodd (33.5%, Ceredigion 29.3%, Cymru 24.8%), gyda Llanllwchaiarn yn amlwg yn uwch fyth (41.2%).

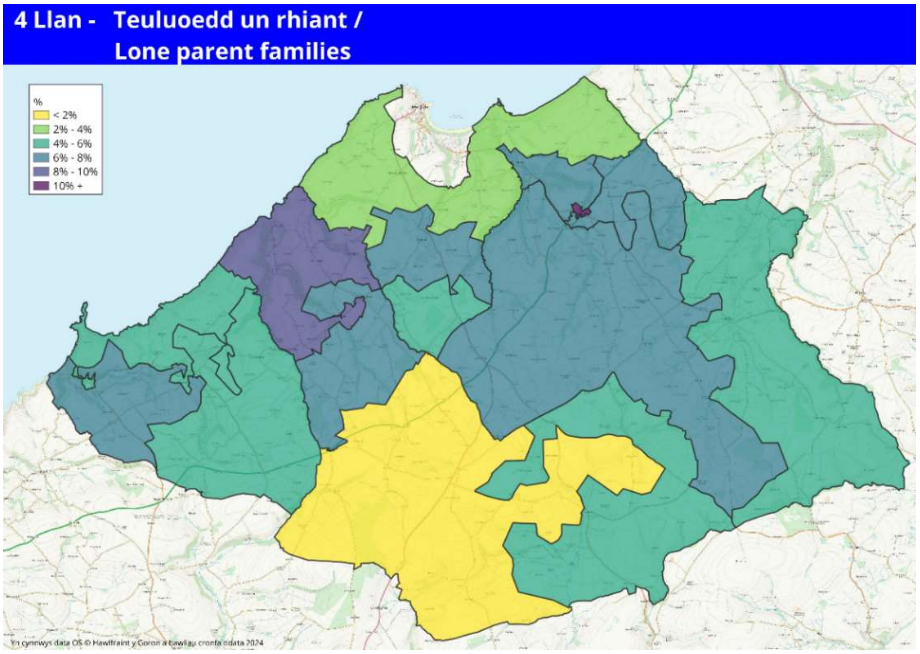
Tabl 2.3 Cyfansoddiad Aelwyd

Ardal Area	Aelwyd un person One person household	Aelwyd un teulu Single family household	Aelwydydd eraill Other household types	Cyfanswm Total	Pawb yn 66 oed neu hŷn All aged 66 years and over	Teulu un rhiant Lone parent family
Llanarth	28.7%	66.4%	5.0%	100.0%	30.4%	8.2%
Llandysiliogogo	23.6%	68.8%	7.6%	100.0%	31.5%	5.6%
Llangrannog	24.5%	69.9%	5.6%	100.0%	32.7%	5.2%
Llanllwchaiarn	28.8%	66.6%	4.6%	100.0%	41.2%	4.1%
Ardal y 4 Llan Area	26.8%	67.6%	5.6%	100.0%	33.5%	6.2%
Ceredigion	33.0%	60.4%	6.6%	100.0%	29.3%	8.7%
Cymru - Wales	31.9%	63.1%	5.0%	100.0%	24.8%	12.0%

Ffynhonnell: Tabl TS003, Cyfrifiad 2021

37. Mae **Ffigur 2.3** yn dangos y gyfran o deuluoedd un rhiant fesul Ardal Gynnyrch.

Ffigur 2.3 Canran Teuluoedd Un Rhiant fesul Ardal Gynnyrch



Ffynhonnell: Cyfrifiadau 2011 a 2021;Yr Awduron

Hunaniaeth genedlaethol

38. Mae **Tabl 2.4** isod yn dangos fod y ganran a nododd hunaniaeth Cymraeg yn unig (47%) neu Cymraeg a Prydeinig yn unig (4.5%) yn adlewyrchu'r darlun sirol (47% a 4.7%), ond yn is na'r darlun cenedlaethol (55% ac 8.1%).

Tabl 2.4 Hunaniaeth Genedlaethol

Ardal Area	Holl breswylwyr arferol All usual residents	Hunaniaeth Cymraeg yn unig Welsh only identity	Hunaniaeth Cymraeg yn unig (%) Welsh only identity (%)	Hunaniaeth Cymraeg a Phrydeinig yn unig Welsh and British only identity	Hunaniaeth Cymraeg a Phrydeinig yn unig (%) Welsh and British only identity (%)
Ward Llandysilio a Llangranog Llandysilio and Llangrannog Ward	1,740	832	48%	69	4.0%
Ward Llannarth Llannarth Ward	1,571	748	48%	62	3.9%
Ward Cei Newydd a Llanllwchaiarn New Quay and Llanllwchaearn Ward	1,738	763	44%	101	5.8%
msoa2021:W02000122 : Ceredigion 007	6,330	2,958	47%	287	4.5%
Ceredigion	71,476	33,359	47%	3,380	4.7%
Cymru - Wales	3,107,490	1,715,975	55%	250,641	8.1%

Ffynhonnell: Tabl TS028 , Cyfrifiad 2021

Sgiliau Iaith Gymraeg

39. Mae **Tabl 2.5** isod yn cofnodi'r modd y disgrifiodd atebydd y Cyfrifiad sgiliau ieithyddol yr aelwyd. Mae sgiliau iaith Gymraeg trigolion Ardal y 4 Llan at ei gilydd yn lled debyg i'r rheini sydd ymysg y boblogaeth y sir gyfan.

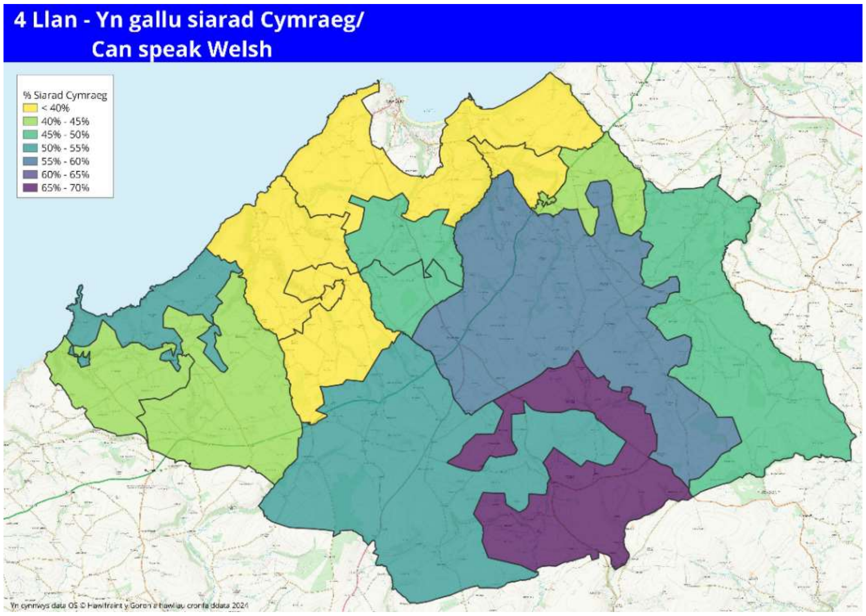
Tabl 2.5 Sgiliau Iaith Gymraeg

Ardal **Area**	**Yn gallu siarad, darllen ac ysgrifennu Cymraeg** **Can speak, read and write Welsh**	**Yn gallu siarad Cymraeg** **Can speak Welsh**	**Yn deall Cymraeg llafar yn unig** **Can understand spoken Welsh only**	**Dim sgiliau yn y Gymraeg** **No skills in Welsh**	**Cyfanswm - poblogaeth arferol 3 oed a drosodd** **Total - all usual residents aged 3 years and over**
Llanarth	41.2%	47.8%	8.8%	41.8%	100.0%
Llandysiliogogo	42.8%	49.8%	7.6%	41.3%	100.0%
Llangrannog	38.2%	44.6%	9.3%	44.6%	100.0%
Llanllwchaiarn	33.8%	40.9%	8.7%	47.9%	100.0%
Ardal y 4 Llan Area	39.6%	46.3%	8.6%	43.4%	100.0%
Ceredigion	37.3%	45.3%	8.5%	43.6%	100.0%
Cymru - Wales	14.2%	17.8%	5.2%	74.8%	100.0%

Ffynhonnell: Tabl TS032, Cyfrifiad 2021

40. Mae'r Tabl, fodd bynnag, yn dangos fod amrywiaeth ieithyddol diddorol ac arwyddocaol o fewn rhwng y pedair cymuned. Cofnodwyd bod llai na 41% yn gallu siarad Cymraeg yn Llanllwchaiarn o'i gymharu â bron 50% yn Llandysiliogogo. Mae'r amrywiaeth ieithyddol rhwng cymunedau yr arfordir a chymunedau mewndirol i'w weld yn gliriach ar **Ffigur 2.4.**

Ffigur 2.4 Sgiliau Siarad Cymraeg fesul Ardal Gynnyrch



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021; Yr Awduron

Newid i sgiliau iaith Gymraeg

41. Cofnodwyd y bu gostyngiad cyffredinol ar draws Cymru i'r ganran o'r boblogaeth 3 oed a drosodd. 'Roedd nifer o dangosyddion eraill a fu'n mesur sgiliau ieithyddol y genedl rhwng 2017 a 2021 fel rhan o'r gwaith o fesur cynnydd tuag Miliwn o Siaradwyr Cymraeg wedi awgrym cynnydd graddol. Mae Llywodraeth Cymru yn cydweithio gyda'r Swyddfa Ystadegau Gwladol i geisio deall yn well paham i'r Cyfrifiad gofnodi fel arall ond mae arwyddion cynnar yn dangos i'r gwahaniaeth ddigwydd yn bennaf yn y modd yr oedd yr atebydd yr aelwyd ddehongli galluoedd siarad Cymraeg eu plant.

42. Mae **Tabl 2.6** drosodd yn dangos y bu gostyngiad gymharol uwch yng Ngheredigion ac o fewn Ardal y 4 Llan na Chymru . Er enghraifft, mae'r ganran sy'n gallu siarad, darllen ac ysgrifennu Cymraeg wedi lleihau o 2.8% yn yr ardal, o 1.4% yng Ngheredigion ac o 0.3% yng Nghymru. Gwelodd Llanllwchaiarn y gostyngiad mwyaf o fewn yr ardal (-6.5%). Mae cynnydd i'r gwrthwyneb i'r canrannau sydd heb sgiliau yn y Gymraeg: Llanllwchaiarn (5.1%), 4 Llan (3.3%), Ceredigion (1.2%) a Chymru (1.5%).

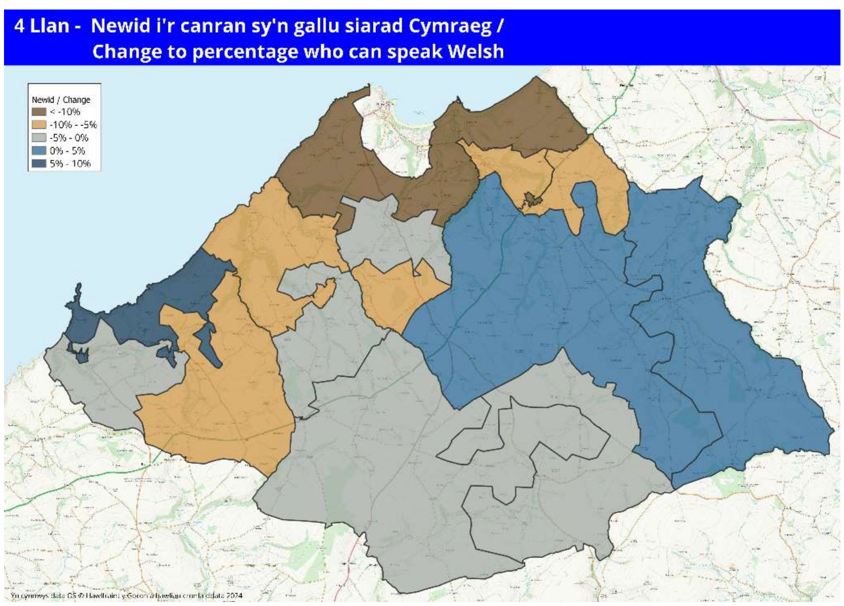
Tabl 2.6 Newid i ganrannau sgiliau iaith Cymraeg rhwng 2011 a 2021

Ardal Area	Yn gallu siarad, darllen ac ysgrifennu Cymraeg Can speak, read and write Welsh	Yn gallu siarad Cymraeg Can speak Welsh	Yn deall Cymraeg llafar yn unig Can understand spoken Welsh only	Dim sgiliau yn y Gymraeg No skills in Welsh
Llanarth	-1.1%	-2.9%	0.4%	2.2%
Llandysiliogogo	-2.5%	-3.7%	0.2%	4.4%
Llangrannog	-2.3%	-2.7%	1.3%	2.0%
Llanllwchaiarn	-6.5%	-5.6%	0.6%	5.1%
Ardal y 4 Llan Area	-2.8%	-3.6%	0.6%	3.3%
Ceredigion	-1.4%	-2.0%	0.4%	1.2%
Cymru - Wales	-0.3%	-1.2%	-0.1%	1.5%

Ffynhonnell: Tabl KS207WA, Cyfrifiad 2011 a Thabl TS032, Cyfrifiad 2021 *1*

43. Mae **Ffigur 2.5** yn dangos y newidiadau a fu ar lefel Ardaloedd Cynnyrch.

Ffigur 2.5 Y Newid yn y % Siaradwyr Cymraeg 2011 – 21 fesul Ardal Gynnyrch



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021; Yr Awduron

Y Gallu i Siarad Cymraeg fesul grŵp oedran

44. Mae **Tabl 2.7** yn cofnodi'r gallu i siarad Cymraeg fesul grŵp oedran. Wrth edrych ar allu'r boblogaeth i siarad Cymraeg ar draws grwpiau oedran mae'r ganran ar gyfer

plant 15 oed ac o dan (75.7%) a phobl rhwng 16 a 49 oed (58.9%) yn Ardal y 4 Llan yn uwch na'r canrannau cyfatebol i'r sir (71.9% a 44%) ac i Gymru (32% a 17.4%).

45. Mae'r ganran o bobl 50 oed ac uwch yr Ardal sy'n gallu siarad Cymraeg (33.9%) yn is na'r ganran ar gyfer Ceredigion (39.7%), ond yn uwch na'r ganran yng Nghymru (13.3%). Mae'r gwahaniaeth rhwng gallu pobl 16-49 oed a phobl 50+ oed i siarad Cymraeg yn fwy amlwg o fewn yr ardal (-25 pwynt canran) nac ar draws y sir (-4.3 pwynt canran) a'r wlad (-4.1 pwynt canran). Mae'n debygol mai'r prif reswm am hyn yw mewnfudo ymysg pobl hŷn sydd yn methu siarad Cymraeg.

Tabl 2.7 Y Ganran sy'n gallu Siarad Cymraeg fesul grŵp oedran

Ardal Area	Cyfanswm Total	15 oed ac o dan Aged 15 years and under	16 i 49 oed Aged 16 to 49 years	50 oed ac uwch Aged 50 years and over
Llanarth	48.3%	68.5%	55.9%	37.5%
Llandysiliogogo	49.9%	85.3%	63.2%	35.4%
Llangrannog	44.5%	88.6%	58.5%	30.6%
Llanllwchaiarn	40.8%	68.9%	60.0%	29.9%
Ardal y 4 Llan Area	46.5%	75.7%	58.9%	33.9%
Ceredigion	45.3%	71.9%	44.0%	39.7%
Cymru - Wales	17.8%	32.0%	17.4%	13.3%

Ffynhonnell: Tabl RM150 , Cyfrifiad 2021

Iechyd Cyffredinol

46. Mae **Tabl 2.8** drosodd yn cofnodi sut y mae'r atebydd yn canfod iechyd y bobl sydd yn rhan o'r aelwyd. At ei gilydd mae'n awgrymu fod iechyd y boblogaeth o fewn Ardal y 4 Llan yn adlewyrchu'r darlun yng Ngheredigion ac yng Nghymru. Er dal yn bositif, mae'r ganran sy'n nodi fod eu hiechyd yn dda iawn ychydig yn is yn Llanllwchaiarn (40.4%, 4 Llan 45.2%, Ceredigion 45%, Cymru 46.3%).

Tabl 2.8 Iechyd Cyffredinol

Ardal Area	Iechyd da iawn Very good health	Iechyd da Good health	Iechyd gweddol Fair health	Iechyd gwael Bad health	Iechyd gwael iawn Very bad health	Cyfanswm - holl breswylwyr arferol Total - all usual residents
Llanarth	45.4%	32.9%	14.9%	4.7%	2.1%	100.0%
Llandysiliogogo	48.6%	31.2%	15.3%	4.1%	0.9%	100.0%
Llangrannog	45.9%	33.9%	13.7%	5.3%	1.3%	100.0%
Llanllwchaiarn	40.4%	36.9%	17.2%	4.1%	1.4%	100.0%
Ardal y 4 Llan Area	45.2%	33.4%	15.3%	4.5%	1.5%	100.0%
Ceredigion	45.0%	33.7%	15.2%	4.7%	1.4%	100.0%
Cymru - Wales	46.2%	32.4%	14.5%	5.3%	1.7%	100.0%

Ffynhonnell: Tabl TS037, Cyfrifiad 2021

Pwysau Geni Isel

47. Defnyddir pwysau geni isel fel un dangosydd o dlodi cymharol mewn ardal. Fe welir o **Dabl 2.9** isod fod y ganran o enedigaethau â phwysau geni isel yn is o fewn yr ardal (3.5%) nac yng Ngheredigion (4.8%) a Chymru (5.5%). Serch hynny, mae'r ffigwr yn gymharol uchel o fewn Ardal Cynnyrch Ehangach Is Cei Newydd (7.1%), ond yn gymharol isel ym Mhenbryn (1.8%) ac yn Llandysiliogogo (1.9%).

Tabl 2.9 Pwysau Geni Isel

Ardal Area	Pwysau geni isel (genedigaethau byw sengl llai na 2.5kg) (%) Low birth weight (live single births less than 2.5kg) (%)
Llanarth	4.3
Llandysiliogogo	1.9
Cei Newydd - New Quay	7.1
Penbryn	1.8
MSOA Ceredigion 007	3.5
Ceredigion	4.8
Cymru - Wales	5.5

Ffynhonnell: Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru 2019

Negeseuon Allweddol o Ran Ymyraethau Posibl yn y Maes Tai

- Mae poblogaeth preswyl arferol Ardal y 4 Llan wedi lleihau ychydig dros 5% rhwng 2011 a 2021.
- Bu gostyngiad o 120 yn y nifer o blant oed 14 neu lai tra bu gostyngiad o 253 yn y boblogaeth 15 i 44 oed dros yr un cyfnod. Collodd cymuned Llangrannog 137 o'i phoblogaeth dan 45 oed.
- Bu cynnydd o 200 yn y boblogaeth 65 a throsodd gyda 58% o'r cynnydd (116) yng nghymuned Llanarth.
- Mae canran uwch o aelwydydd yr ardal â phawb yn 66 oed a drosodd (33.5%) o'i gymharu â Cheredigion 29.3% a Chymru 24.8%. Mae'r ganran yng nghymuned Llanllwchaiarn yn sylweddol uwch (169 allan o 410 = 41.2%).
- O ran sgiliau ieithyddol mae'r ganran sy'n gallu siarad Cymraeg yn Ardal y 4 Llan (46.5%) ychydig yn uwch na Cheredigion gyfan (45.3%). Mae amrywiaeth o fewn yr ardal gyda llai na 41% yn gallu siarad Cymraeg yn Llanllwchaiarn o'i gymharu â bron i 50% yn Llandysiliogogo.
- Mae'r gwahaniaeth rhwng gallu pobl 16-49 oed a phobl 50+ oed i siarad Cymraeg yn fwy amlwg o fewn yr ardal (-25 pwynt canran) nac ar draws y sir (-4.3 pwynt canran) a Chymru gyfan (-4.1 pwynt canran)
- O ran iechyd mae'r ganran o'r boblogaeth sydd mewn iechyd da iawn neu da rhywbeth yn debyg i weddill Cymru. Mae'r ganran o enedigaethau â phwysau geni isel yn is o fewn yr ardal (3.5%) nac yng Ngheredigion (4.8%) a Chymru (5.5%).

NODWEDDION YR ECONOMI A CHYFLOGAETH

Gweithgaredd economaidd

48. Mae cyfraniad y boblogaeth ar weithgaredd economaidd yn cael ei fesur yn rhannol gan y ganran o'r preswylwyr arferol oed 16+ sy'n cyfrannu eu llafur at greu nwyddau neu wasanaethau yn yr economi. Mae **Tabl 2.10** yn cyflwyno'r ganran o'r boblogaeth 16+ oed sydd mewn gwaith. Fe welir bo y ganran yn uwch yn Ardal y 4 Llan (50.2%) nag yng Ngheredigion (46.8%), ac yn debycach i'r ffigwr ar gyfer Cymru (51.9%). Mae diweithdra yn eithaf isel o fewn yr ardal (1.6%, Ceredigion 1.8%, Cymru 2.5%), ac yn enwedig yn Llangrannog (0.8%).

49. Y ffigwr sy'n sefyll allan fwyaf mae'n debyg yw'r ganran sydd wedi ymddeol: Ardal y 4 Llan (34.4%), Ceredigion (27.7%), Cymru (24.7%). Mae'r ganran sydd wedi ymddeol yn Llanllwchaearn (43.5%) yn adlewyrchu oedran cymharol y boblogaeth yno.

Tabl 2.10 Gweithgaredd Economaidd

Ardal	Holl breswylwyr arferol 16+	Mewn gwaith	Yn ddiwaith	Yn economaidd weithgar ac yn fyfyriwr llawn amser	Wedi ymddeol	Yn economaidd anweithgar ac yn fyfyriwr	Yn gofalu am y cartref neu deulu	Salwch hirdymor neu'n anabl	Arall
Area	All usual residents aged 16 years and over	In employment	Unemployed	Economically active and a full-time student	Retired	Economically inactive and a student	Looking after home or family	Long-term sick or disabled	Other
Llanarth	100.0%	50.4%	1.9%	0.7%	31.4%	2.6%	4.7%	6.1%	2.2%
Llandysiliogogo	100.0%	52.8%	1.9%	1.0%	30.9%	3.0%	4.3%	3.2%	2.9%
Llangrannog	100.0%	51.4%	0.8%	0.3%	34.5%	3.0%	3.7%	4.6%	1.7%
Llanllwchaiarn	100.0%	45.7%	1.3%	0.9%	43.5%	1.7%	3.3%	2.2%	1.3%
Ardal y 4 Llan Area	100.0%	50.2%	1.6%	0.8%	34.4%	2.6%	4.1%	4.3%	2.1%
Ceredigion	100.0%	46.8%	1.8%	3.5%	27.7%	10.0%	3.5%	4.4%	2.3%
Cymru - Wales	100.0%	51.9%	2.5%	2.2%	24.7%	5.7%	4.3%	5.9%	2.9%

Ffynhonnell: Tabl TS066, Cyfrifiad 2021

Sectorau a Diwydiannau Cyflogaeth

50. Mae gweithgareddau economaidd hefyd yn cael eu cofnodi drwy'r Dosbarthiad Safonol o Ddiwydiannau. Fe welir o **Dabl 2.11** isod fod cyflogaeth o fewn y diwydiant amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota yn uwch o fewn yr ardal (11%) nag o fewn y sir (8%) a'r wlad (2%) ar y cyfan. Mae cyflogaeth o fewn y diwydiant llety a gweithgareddau gwasanaethau bwyd hefyd yn gymharol uchel (10%, Ceredigion 7%, Cymru 5%). I'r gwrthwyneb, mae cyflogaeth gymharol isel o fewn y diwydiant addysg (9%, Ceredigion 13%, Cymru 10%) a'r diwydiant gweithgareddau iechyd pobl a gwaith cymdeithasol (12%, Ceredigion 15%, Cymru 17%).

Tabl 2.11 Sectorau a Diwydiannau Cyflogaeth

Diwydiant	Industry	Ward Llandysilio a Llangrannog / Llandysilio and Llangrannog Ward	Ward Llannarth / Llannarth Ward	Ward Cei Newydd a Llanllwchaearn / New Quay and Llanllwchaearn Ward	msoa2021: W02000122 : Ceredigion 007	Ceredigion	Cymru / Wales
Y sector cynhyrchu	**Production Sector**	**19%**	**21%**	**13%**	**19%**	**14%**	**12%**
A: Amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota	A: Agriculture, Forestry and fishing	13%	14%	6%	11%	8%	2%
B: Cloddio a chwarela	B: Mining and quarrying	0%	0%	0%	0%	0%	0%
C: Gweithgynhyrchu	C: Manufacturing	6%	5%	6%	6%	5%	9%
D: Cyflenwi trydan, nwy, stêm ac aerdymheru	D: Electricity, gas, steam and air conditioning supply	0%	0%	1%	1%	1%	1%
E: Cyflenwi dwr, carthffosiaeth, rheoli gwastraff	E: Water supply; Sewerage, Waste management and Remediation activities	0%	1%	1%	1%	1%	1%
Adeiladu	**Construction**	**12%**	**10%**	**9%**	**10%**	**9%**	**9%**
F: Construction	F: Construction	12%	10%	9%	10%	9%	9%
Sector gwasanaethau	**Services sector**	**69%**	**69%**	**78%**	**72%**	**78%**	**79%**
G: Cyfanwerthu, manwerthu, gyweirio cerbydau modur	G: Wholesale and retail trade; repair of motor vehicles and motorcycles	12%	12%	13%	13%	15%	14%
H: Trafnidiaeth a storio	H: Transport and storage	3%	4%	4%	3%	3%	4%
I: Llety a gweithgareddau gwasanaethau bwyd	I: Accommodation and food service activities	10%	5%	12%	10%	7%	5%
J: Gwybodaeth a chyfathrebu	J: Information and communication	2%	2%	1%	2%	2%	3%
K: Gweithgareddau ariannol ac yswiriant	K: Financial and insurance activities	1%	1%	2%	1%	1%	3%
L: Gweithgareddau eiddo tirol	L: Real estate activities	1%	2%	1%	1%	1%	1%
M: Gweithgareddau proffesiynol, gwyddonol a thechnegol	M: Professional, scientific and technical activities	5%	5%	4%	5%	4%	4%
N: Gweithgareddau gwasanaeth gweinyddol a chymorth	N: Administrative and support service activities	4%	4%	4%	4%	4%	4%
O: Gweinyddu cyhoeddus ac amddiffyn; nawdd cymdeithasol gorfodol	O: Public administration and defence; compulsory social security	6%	7%	10%	7%	7%	9%
P: Addysg	P: Education	8%	10%	9%	9%	13%	10%
Q: Gweithgareddau iechyd pobl a gwaith cymdeithasol	Q: Human health and social work activities	11%	14%	14%	12%	15%	17%
R, S, T, U Arall	R, S, T, U Other	4%	2%	5%	4%	5%	4%
Holl breswylwyr arferol 16+	All usual residents aged 16+	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Ffynhonnell: Tabl TS060, Cyfrifiad 2021

Incwm

51. Er y cesglir data ar ddaearyddiaethau lleol nid yw fel rheol ar gael yn gyhoeddus oni bai i'r awdurdod lleol benderfynu ei gyhoeddi fel rhan o'i ddadansoddiad o'r sefyllfa yn lleol. Mae adroddiad ar wefan y Swyddfa Ystadegau Gwladol ar gyfer Ceredigion yn cynnwys gwybodaeth am Incwm net ar gyfer cyfeiriadau a feddiannir ("Occupied Address Median Net Income") ar gyfer y flwyddyn dreth yn diweddu 2018. Maent yn defnyddio hyn fel procsi ar gyfer incwm net aelwydydd. Mae'r adroddiad yn cofnodi fod cyfartaledd canolrif incwm net Ceredigion yn £24,222. Mae hyn o'i gymharu â £26,247 ar gyfer Cymru gyfan. Mae'r adroddiad hefyd yn awgrymu nad oedd amrywiaeth arwyddocaol sylweddol i'w canfod ar draws Ceredigion wrth ddadansoddi data fesul AEHI (LSOA's).

Amddifadedd incwm

52. Mae amddifadedd incwm yn un o'r meysydd a gynhwysir o fewn y Mynegai Amddifadedd Lluosol Cymru. Mae'r maes incwm yn cynnwys un dangosydd, gyda phedair elfen iddo, sef:

- Hawlwyr Budd-daliadau sy'n Gysylltiedig ag Incwm
- Derbynwyr Credydau Treth
- Ceiswyr Lloches sy'n Derbyn Cymorth
- Pobl sy'n cael Credyd Cynhwysol (heb gynnwys y rhai "sy'n gweithio heb unrhyw ofynion")

53. Mae plant dibynnol yr uchod hefyd wedi'u cynnwys. Mae'r dangosydd yn mesur y ganran o'r boblogaeth breswyl ar gyfer pob ACEHI.

54. Fe welir o **Dabl 2.12** drosodd fod y ganran o bobl sydd mewn amddifadedd incwm yn amrywio o fewn yr ardal. Mae'n gymharol isel yn Llandysiliogogo (9%) a Phenbryn (9%), ac yn uwch yn Llanarth (17%) a Chei Newydd (16%). Mae ffigwr yr ardal gyfan (12%) fel y ffigwr sirol (12%), ac yn is na'r ffigwr cenedlaethol (16%).

Tabl 2.12 Amddifadedd Incwm

Ardal Area	Pobl mewn amddifadedd incwm (%) People in income deprivation (%)
Llanarth	17
Llandysiliogogo	9
Cei Newydd - New Quay	16
Penbryn	9
MSOA Ceredigion 007	12
Ceredigion	12
Cymru - Wales	16

Ffynhonnell: Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru 2019

Cymwysterau

55. Mae'r MALLC hefyd yn cofnodi sefyllfa boblogaeth 25 – 64 hen unrhyw gymwysterau. Fe welir o Dabl **2.13** isod fod 16.6% o oedolion 25-64 oed yr ardal heb unrhyw gymhwyster, gan amrywio o 13.5% ym Mhenbryn i 20.2% yn Llanarth. Mewn cymhariaeth, mae canran cyfatebol Ceredigion yn 14.4%, gyda chanran Cymru yn 19.4%.

Tabl 2.13 Oedolion 25-64 oed heb unrhyw gymhwyster (%)

Ardal Area	Oedolion 25-64 oed heb unrhyw gymhwyster (%) Adults aged 25-64 with no qualifications (%)
Llanarth	20.2
Llandysiliogogo	17.6
Cei Newydd - New Quay	15.7
Penbryn	13.5
MSOA Ceredigion 007	16.6
Ceredigion	14.4
Cymru - Wales	19.4

Ffynhonnell: Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru 2019

Negeseuon Allweddol o Ran Ymyraethau Posibl yn y Maes Tai

- O ran gweithgaredd economaidd mae'r ganran sy'n economaidd weithgar yn uwch yn Ardal y 4 Llan (50.2%) nag yng Ngheredigion (46.8%), ac yn debycach i'r ganran ar gyfer Cymru (51.9%).
- Mae diweithdra yn eithaf isel o fewn yr ardal (1.6%, Ceredigion 1.8%, Cymru 2.5%), ac yn enwedig yn Llangrannog (0.8%).
- Mae'r ganran sydd wedi ymddeol yn uwch yn Ardal y 4 Llan (34.4%) o'i gymharu â Cheredigion (27.7%) a Chymru (24.7%).
- Mae cyflogaeth o fewn y diwydiant amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota yn uwch o fewn yr ardal (11%) nag o fewn y sir (8%) a'r wlad (2%) ar y cyfan.
- Mae cyflogaeth o fewn y diwydiant llety a gweithgareddau gwasanaethau bwyd hefyd yn gymharol uchel (10%, Ceredigion 7%, Cymru 5%).

NODWEDDION LLETYA

Math o Lety

56. Mae'r Cyfrifiad yn cofnodi nodweddion ffisegol y stoc tai y mae'r preswylwyr arferol ac eraill yn byw ynddynt. Fe welir o **Dabl 2.14** isod fod y nifer o dai ar wahân fel canran o stoc tai yr ardal yn sylweddol uwch o fewn Ardal y 4 Llan (73%) nag yng Ngheredigion (50.7%) a Chymru (28.5%). O ganlyniad, mae'r ganran o'r stoc sy'n dai teras (4.2%) neu'n fflatiau (2.5%) yn isel iawn. Un rheswm a all egluro'r patrwm hwn yw'r diffyg presenoldeb o ddiwydiant mawr yn yr ardal yn hanesyddol ac felly ni chafwyd adeiladu torfol ar gyfer swp o weithwyr neu ymwelwyr. Un enghraifft o hyn yw Cei Newydd ar gyrion yr ardal lle mae canran uwch o lawer o dai teras oherwydd dylanwad y diwydiannau adeiladu cychod a physgota ac, yn fwy diweddar, twristiaeth.

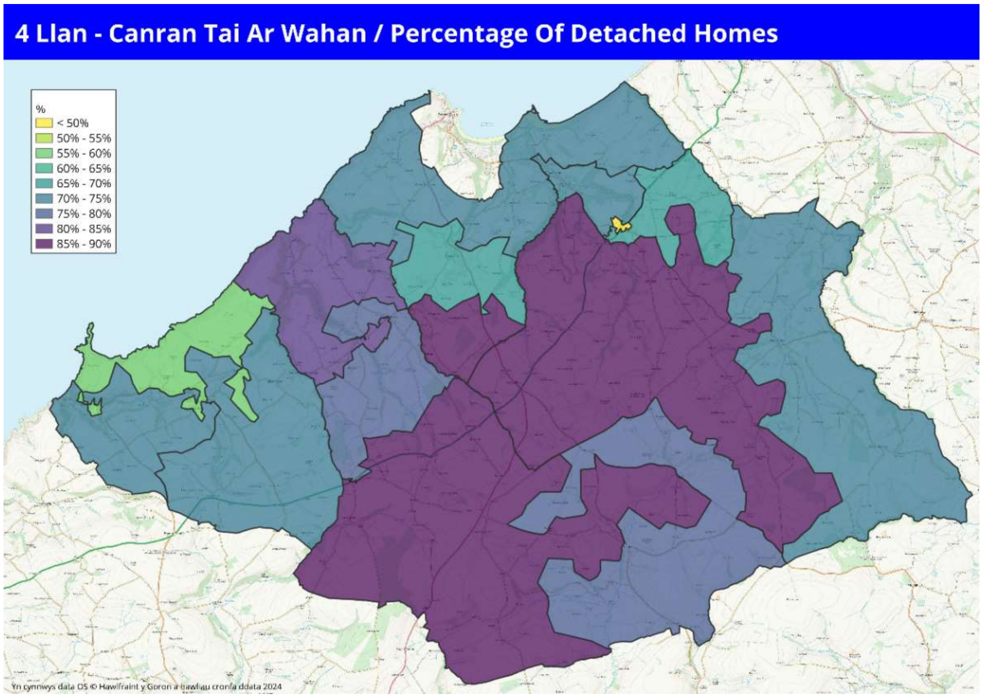
Tabl 2.14 Math o Lety

Ardal **Area**	**Tŷ ar wahân** **Detached**	**Tŷ semi** **Semi-detached**	**Tŷ teras** **Terraced**	**Fflatiau** **Flats**	**Carafán neu strwythur dros dro** **A caravan or other mobile or temporary structure**	**Cyfanswm** **Total**
Llanarth	69.1%	21.9%	5.3%	3.1%	0.6%	100.0%
Llandysiliogogo	82.5%	12.8%	3.0%	1.4%	0.5%	100.0%
Llangrannog	66.9%	24.6%	5.2%	3.3%	0.0%	100.0%
Llanllwchaiarn	73.8%	12.5%	2.9%	2.0%	8.8%	100.0%
Ardal y 4 Llan Area	73.0%	18.1%	4.2%	2.5%	2.3%	100.0%
Ceredigion	50.7%	23.1%	14.1%	11.3%	0.8%	100.0%
Cymru - Wales	28.5%	32.1%	26.6%	12.5%	0.3%	100.0%

Ffynhonnell: Tabl TS044, Cyfrifiad 2021

57. Mae **Ffigur 2.6** yn dangos yr amrywiaeth o fewn yr Ardal ar lefel Ardal Gynnyrch.

Ffigur 2.6 Canran y Tai Sydd Ar Wahân



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 ; Yr Awduron

Daliadaeth

58. Mae daliadaeth tŷ yn fynegiant o'r trefniadau ariannol neu berchnogaeth sydd gan yr aelwyd i fyw yn y tŷ. Mae **Tabl 2.15** yn dangos y strwythur a gofnodwyd yng Nghyfrifiad 2021. Fe welir o'r Tabl fod y ganran o bobl sy'n berchen ar eu tai (80.5%) yn uwch yn Ardal y 4 Llan nag yng Ngheredigion (68.6%) a Chymru (66.1%). O'r herwydd mae canran gymharol isel o dai rhent preifat neu gymdeithasol yn yr ardal.

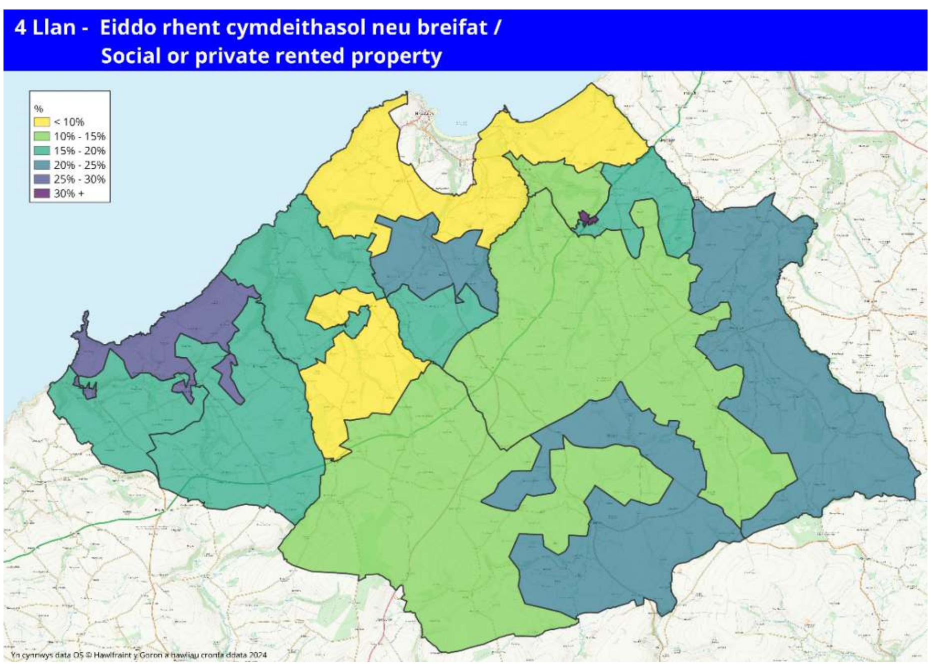
Tabl 2.15 Daliadaeth

Ardal	Perchen (yn cynnwys gyda morgais / benthyciad)	Rhannu Perchnogaeth	Rhent Cymdeithasol	Rhent Preifat	Byw heb dalu rhent	Cyfanswm
Area	**Owned (including with mortgage / loan)**	**Shared Ownership**	**Social Rented**	**Private Rented**	**Lives rent free**	**Total**
Llanarth	75.7%	0.1%	7.6%	16.5%	0.0%	100.0%
Llandysiliogogo	84.0%	0.5%	1.1%	14.4%	0.0%	100.0%
Llangrannog	78.9%	0.6%	6.8%	13.6%	0.0%	100.0%
Llanllwchaiarn	85.9%	0.7%	2.4%	10.9%	0.0%	100.0%
Ardal y 4 Llan Area	80.5%	0.4%	4.8%	14.3%	0.0%	100.0%
Ceredigion	68.6%	0.3%	10.5%	20.6%	0.0%	100.0%
Cymru - Wales	66.1%	0.3%	16.5%	17.0%	0.2%	100.0%

Ffynhonnell: Tabl TS054, Cyfrifiad 2021

59. Mae **Ffigur 2.7** yn dangos y gyfran o'r stoc sy'n cael ei rentu o landlord cymdeithasol neu breifat.

Ffigur 2.7 Rhentu



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 ; Yr Awduron

Oedran Tai

60. Mae proffil oedran y stoc yn fodd i weld pa mor gyflym y mae'r stoc tai yn datblygu. Mae oedran hefyd yn gallu bod yn arwydd o pa mor addas i bwrpas yw'r stoc i anghenion cyfoes a'u gallu i wrthsefyll y newidiadau mewn hinsawdd.

61. Mae **Tabl 2.16** yn cymharu'r stoc a adeiladwyd cyn 2019 a'r stoc sydd wedi ei hadeiladu ar ôl 2000. Fe welir o'r **Tabl 2.16** fod 49.3% o dai yr ardal wedi eu hadeiladu cyn 1919. Mae hyn i'w gymharu â 43% o dai Ceredigion a 30.4% o dai Cymru. Dyma'r tai sy'n cael eu hystyried fel y rhai mwyaf 'anodd eu trin' h.y. mae ynysu waliau soled a waliau carreg yn fwy cymhleth nac ynysu waliau ceudod â gwneuthuriad mwy modern.

Tabl 2.16 Cymhariaeth tai a adeiladwyd cyn 1919 a thai a adeiladwyd ar ôl 2000

Ardal **Area**	**Tai â adeiladwyd cyn 1919** **Houses build before 1919**	**Tai â adeiladwyd ar ôl 2000** **Houses built after 2000**	**Tai â adeiladwyd cyn 1919 (%)** **Houses build before 1919 (%)**	**Tai â adeiladwyd ar ôl 2000 (%)** **Houses built after 2000 (%)**	**Cyfanswm tai** **Total houses**	**Cymhareb cyn 1919 ac ar ôl 2000** **Ratio before 1919 and after 2000**
lsoa2021:W01000545 : Ceredigion 007D	550	140	52.4%	13.3%	1050	3.93
lsoa2021:W01002002 : Ceredigion 007E	1170	440	47.6%	17.9%	2460	2.66
msoa2021:W02000122 : Ceredigion 007	1730	570	49.3%	16.2%	3510	3.04
Ceredigion	15360	4730	43.0%	13.2%	35700	3.25
Cymru - Wales	446820	206660	30.4%	14.1%	1469150	2.16

Ffynhonnell: Asiantaeth y Swyddfa Brisio

Nodyn gweler Adran 1 a Ffigur 1 am ddiffiniadau o'r ardaloedd hyn

Perfformiad Ynni'r Stoc

62. Wrth werthu tai mae'n rhaid i'r gwerthwr nodi drwy Dystysgrif Perfformiad Ynni pa mor effeithlon o ran defnydd o ynni y mae'r eiddo. Mae **Tabl 2.17** yn cyflwyno darlun o'r stoc dai yn ôl effeithlonrwydd ynni. Fe welir o'r Tabl isod fod 15.3% o eiddo Ardal y 4 Llan â sgorau sydd o fewn bandiau A i C o safbwynt effeithlonrwydd ynni. Mae'r ffigwr ar gyfer Ceredigion dipyn yn uwch (25.3%). O fewn yr ardal, mae'n amrywio rhwng 8.1% yn Llangrannog a 21.3% yn Llanllwchaiarn.

Tabl 2.17 Eiddo fesul Band Tystysgrif Perfformiad Ynni (EPC)

Ardal Area	Eiddo fesul band EPC Properties by EPC band A - C	 D - G	Cyfanswm Total
Llanarth	16.0%	84.0%	100.0%
Llandysiliogogo	15.5%	84.5%	100.0%
Llangrannog	8.1%	91.9%	100.0%
Llanllwchaiarn	21.3%	78.7%	100.0%
Ardal y 4 Llan Area	15.3%	84.7%	100.0%
Ceredigion	25.3%	74.7%	100.0%

Ffynhonnell: Data Prisiau Talwyd, Cofrestrfa Tir EM

Prisiau Tai

63. Mae lefel prisiau tai ar y farchnad breifat yn cael ei ddefnyddio'n rheolaidd i fesur pa mor hygyrch yw'r farchnad leol i berson neu gwpl ifanc sydd am ddringo ysgol dai. Mae **Tabl 2.18** yn cyflwyno cofnodion o'r pris gwerthu dros y 5 mlynedd 2019 – 2023. Fe welir o'r Tabl fod prisiau tai chwartel isaf (sef pris lefel mynediad i'r farchnad tai) a chanolrif yn uwch o fewn Ardal y 4 Llan (£180,000 a £255,000) nag o fewn y sir gyfan (£155,000 a 215,000).

Tabl 2.18 Prisiau Tai, 2019-2023

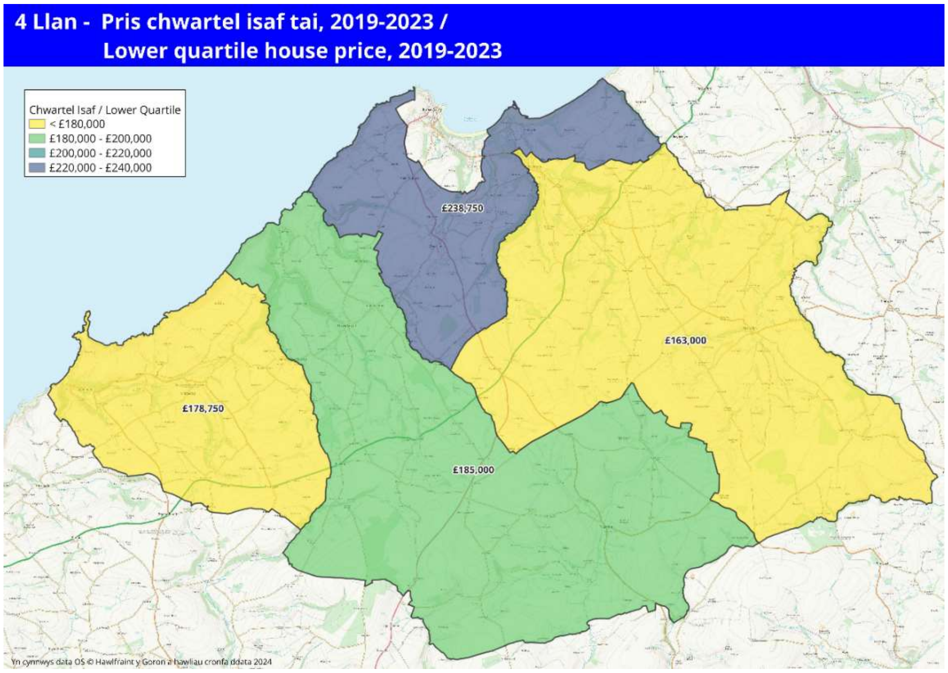
Ardal Area	Nifer gwerthiannau (2019-2023) Number of sales (2019-2023)	Pris chwarter isaf (£) Lower quartile price (£)	Pris canolrif (£) Median price (£)
Cymuned Llanarth Parish	132	163000	238475
Cymuned Llandysiliogogo Parish	92	185000	249500
Cymuned Llangrannog Parish	83	178750	253000
Cymuned Llanllwchaiarn Parish	60	238750	307000
Ardal y 4 Llan Area	367	180000	255000
Ceredigion	5741	155000	215000

Ffynhonnell: Data Prisiau Talwyd, Cofrestrfa Tir EM

64. Mae amryweb eithaf mawr o fewn yr Ardal hefyd (gweler **Ffigur 2.8** drosodd). gyda'r prisiau chwartel isaf a chanolrif ar eu hisaf yn Llanarth (£163,000 a 238,475) ac ar eu uchaf yn Llanllwchaearn (£238,750 a £307,000). Byddai sicrhau mynediad at ddata

ar incwm (e.e. data CACI Paycheck) yn galluogi cyfrifiad ffigyrau 'wedi prisio allan o'r farchnad'.

Ffigur 2.8 Prisiau Chwartel Isaf Tai fesul Cymuned



Ffynhonnell: *Data Cofrestrfa Tir EM; Yr Awduron*

Ail Gartrefi a Thai Gwyliau

65. Un o'r dylanwadau sylweddol ar dai, a fforddiadwyedd tai, ar arfordir gorllewinol Cymru yw'r galw am ail gartrefi a thai haf. Fe welir o **Dabl 2.19** fod y ganran o'r holl ofod aelwyd sy'n ail gartrefi yn uwch yn yr Ardal (11.3%) nag yng Ngheredigion (9%) ac yng Nghymru (6.8%). Wrth edrych ar y cyfeiriadau sy'n gartrefi gwyliau, gwelir fod y gwahaniaeth yn fwy amlwg fyth (5.8%, Ceredigion 1.9%, Cymru 0.7%).

Tabl 2.19 Ail Gyfeiriadau

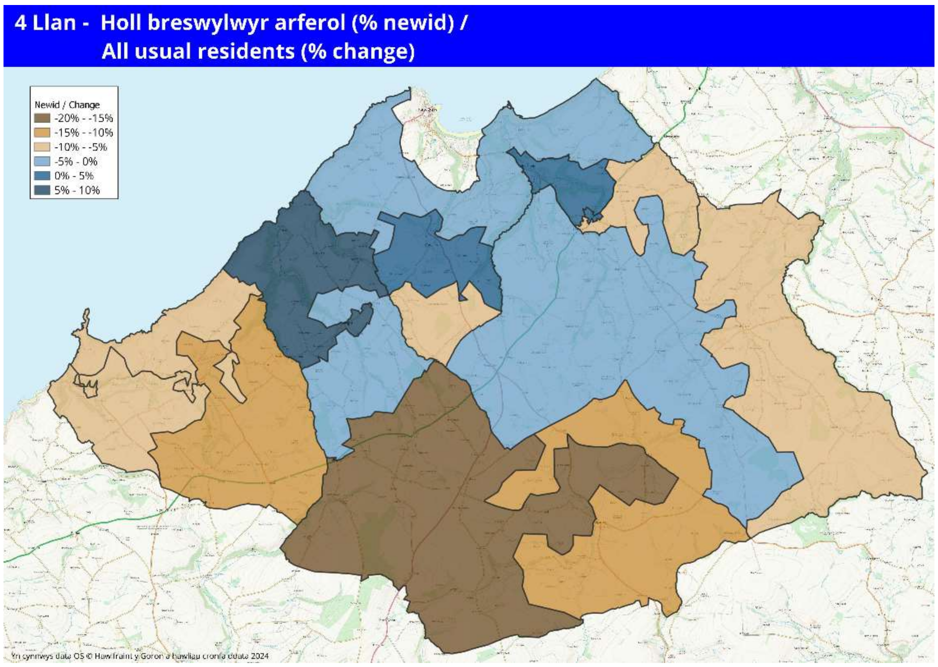
Ardal Area	Holl ofod Aelwyd All household Spaces	Ail gyfeiriadau Second addresses	Ail gyfeiriadau (%) Second addresses (%)	Cartref gwyliau Holiday homes	Cartref gwyliau (%) Holiday homes (%)
Ceredigion 007D	1177	105	8.9%	70	5.9%
Ceredigion 007E	2802	325	11.6%	160	5.7%
Ceredigion 007	3978	450	11.3%	230	5.8%
Ceredigion	36754	3300	9.0%	695	1.9%
Cymru	1467773	99610	6.8%	10070	0.7%

Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021

Nodyn gweler Adran 1 a Ffigur 1 am ddiffiniadau o'r ardaloedd hyn

66. Mae **Ffigur 2.9** yn dangos y newid a fu mewn "argaeledd tai" i breswylwyr arferol yr Ardal rhwng 2011 a 2021. Mae'r lliwiau glas tywyll yn dangos cynnydd yn y stoc sydd ar gael (gan gynnwys ystyriaeth o dai newydd a adeiladwyd dros y cyfnod) tra bo'r lliwiau brown yn arwydd o leihad yn y stoc sydd ar gael.

Ffigur 2.9 Argaeledd Tai



Ffynhonnell: Cyfrifiadau 2011 a 2021 ; Yr Awduron

67. Mae rhagor o wybodaeth ar y pwnc gan y Swyddfa Ystadegau wrth ddilyn y ddolen isod:

https://cy.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/housing/articles/morethan1in10addressesusedasholidayhomesinsomeareasofenglandandwales/2023-06-20

Gofod Aelwyd Gwag

68. Fe welir o **Dabl 2.20** isod fod 25.3% o'r holl ofod aelwyd yn wag o fewn Ardal y 4 Llan – ffigwr sylweddol uwch na Cheredigion (15.9%) a Chymru (8.2%). Mae'n uchel iawn yn Llangrannog (33%). Nid yw eithrio carafannau neu carafannau a strwythurau dros dro o'r ffigyrau'n newid llawer ar y darlun ag eithrio cymuned Llanarth.

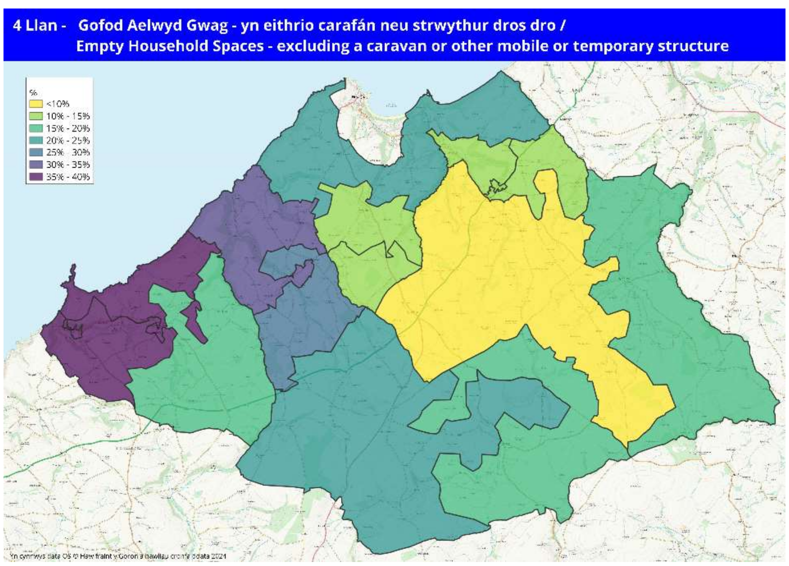
Tabl 2.20 Gofod Aelwyd Gwag

Ardal	Tŷ neu fyngalo cyfan	Tŷ neu fyngalo cyfan - tŷ sengl	Tŷ neu fyngalo cyfan - tŷ pâr	Tŷ neu fyngalo cyfan - tŷ teras	Fflat, maisonette neu rhandy	Carafán neu strwythur dros dro	Cyfanswm	Gofod Aelwyd Gwag - eithrio carafán neu strwythur dros dro
Area	**Whole house or bungalow**	**Whole house or bungalow - detached**	**Whole house or bungalow - semi-detached**	**Whole house or bungalow - terraced**	**Flat, maisonette or apartment**	**A caravan or other mobile or temporary structure**	**Total**	**Empty Household Spaces - excluding a caravan or other mobile or temporary structure**
Llanarth	12.7%	11.3%	13.9%	23.4%	22.2%	97.4%	26.8%	13.0%
Llandysiliogogo	23.7%	21.0%	30.0%	51.9%	50.0%	50.0%	24.4%	24.3%
Llangrannog	31.4%	25.3%	24.2%	72.4%	47.8%	100.0%	33.0%	32.2%
Llanllwchaiarn	15.5%	15.9%	12.1%	20.0%	41.2%	12.2%	16.2%	16.5%
Ardal y 4 Llan Area	19.8%	17.4%	19.3%	47.6%	38.0%	79.2%	25.3%	20.4%
Ceredigion	13.1%	12.5%	10.8%	18.6%	24.6%	71.8%	15.9%	14.6%
Cymru - Wales	6.5%	7.2%	4.7%	7.8%	15.5%	65.9%	8.2%	7.7%

Ffynhonnell: Tabl RM002, Cyfrifiad 2021

69. Mae **Ffigur 2.10** yn dangos yr amrywiaeth hon yn fwy manwl fesul Ardal Cynnyrch.

Ffigur 2.10 Canran o'r Stoc a Gofnodwyd yn Wag



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 ; Yr Awduron

Gorlenwi

70. Mae **Tabl 2.21** dangos y ganran o'r boblogaeth yn yr ardal (fesul ACEHI) sy'n byw mewn aelwydydd gorlawn. Mae hwn yn ddangosydd o amddifadedd yn y Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru o safbwynt y maes tai (h.y. diffyg gofod addas). Fe welir o'r Tabl fod 4.28% o boblogaeth yr ardal yn byw mewn aelwydydd gorlawn, o'i

gymharu â 5.08% o boblogaeth Ceredigion a 5.53% o boblogaeth Cymru gyda'r ffigwr yn sylweddol uwch yn Nghei Newydd (7%) nac ym Mhenbryn (2.3%).

Tabl 2.21 Pobl mewn aelwydydd gorlawn (%)

Ardal **Area**	**Pobl mewn aelwydydd gorlawn (%)** **People in overcrowded households (%)**
Llanarth	3.79
Llandysiliogogo	5.27
Cei Newydd - New Quay	7
Penbryn	2.3
MSOA Ceredigion 007	4.28
Ceredigion	5.08
Cymru - Wales	5.53

Ffynhonnell: Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru 2019

71. Gwedd arall o'r un darlun yw tan-feddiannaeth. Fe welir o **Dabl 2.22** isod fod tan-feddiannu eiddo yn uwch o fewn Ardal y 4 Llan (87.3%) nag o fewn y sir gyfan (80.3%) ac o fewn Cymru gyfan (76.3%). Mae'n bosib fod hyn yn awgrymu fod cymysgedd tai'r ardal ddim o reidrwydd yn cyfateb i gyfansoddiad aelwydydd lleol ar hyn o bryd o safbwynt nifer ystafelloedd gwely.

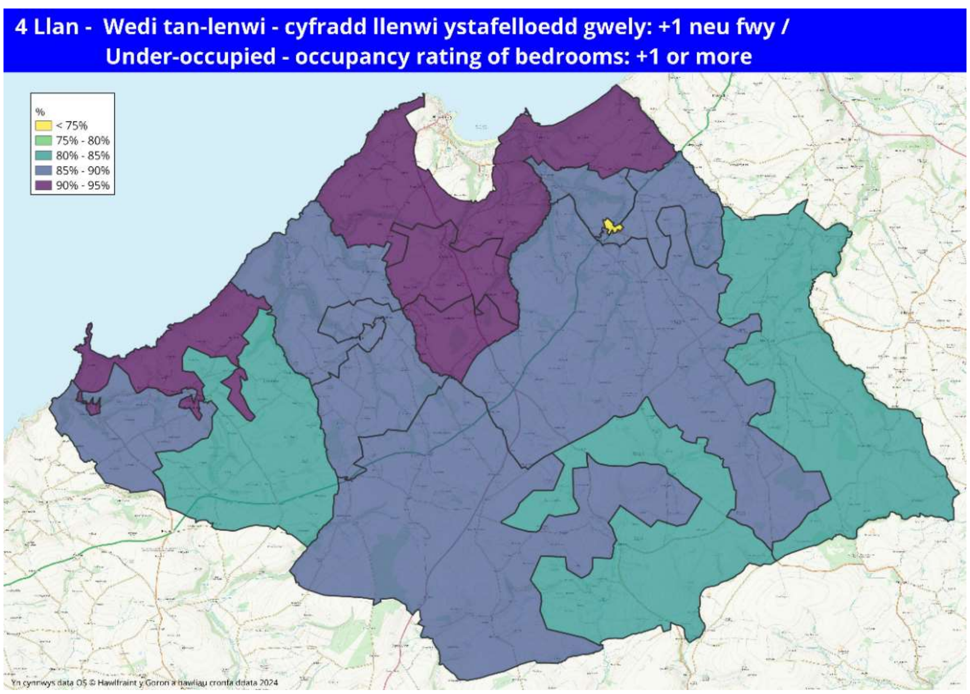
Tabl 2.22 Cyfradd llenwi ystafelloedd gwely

Ardal Area	Wedi tan-lenwi - cyfradd llenwi ystafelloedd gwely: +1 neu fwy Under-occupied - occupancy rating of bedrooms: +1 or more	Gorlawn - Cyfradd llenwi ystafelloedd gwely: -1 neu lai Overcrowded - occupancy rating of bedrooms: -1 or less	Cyfanswm - holl aelwydydd Total - all households
Llanarth	84.2%	1.2%	100.0%
Llandysiliogogo	87.4%	1.1%	100.0%
Llangrannog	86.9%	1.0%	100.0%
Llanllwchaiarn	92.9%	0.0%	100.0%
Ardal y 4 Llan Area	87.3%	0.9%	100.0%
Ceredigion	80.3%	1.4%	100.0%
Cymru - Wales	76.3%	2.2%	100.0%

Ffynhonnell: Tabl TS052, Cyfrifiad 2021

72. Mae **Ffigur 2.11** yn dangos tan- feddiannaeth fesul Ardal Cynnyrch.

Ffigur 2.11 Tan Feddiannaeth



Ffynhonnell: Cyfrifiad 2021 ; Yr Awduron

burum

Negeseuon Allweddol o Ran Ymyraethau Posibl yn y Maes Tai

- Mae'r nifer o dai ar wahân - fel canran o stoc tai yr ardal - yn sylweddol uwch o fewn Ardal y 4 Llan (73%) nag yng Ngheredigion (50.7%) a Chymru (28.5%).
- Mae cyfran gymharol isel o dai rhent preifat neu gymdeithasol yn Ardal y 4 Llan - mae'r ganran o bobl sy'n berchen ar eu tai (80.5%) yn sylweddol uwch yn Ardal y 4 Llan nag yng Ngheredigion (68.6%) a Chymru (66.1%).
- Mae bron i hanner (49.3%) o dai Ardal y 4 Llan wedi eu hadeiladu cyn 1919.- dangosydd a ddefnyddir yn gyffredin fel procsi ar gyfer perfformiad ynni'r stoc o dai annedd. Mae hyn i'w gymharu â 43% o dai Ceredigion a 30.4% o dai Cymru.
- O safbwynt effeithlonrwydd ynni dim ond 15.3% o eiddo Ardal y 4 Llan â sgorau sydd o fewn bandiau A i C o gymharu â Cheredigion (25.3%). O fewn yr ardal, mae'r sgorau'n amrywio rhwng 8.1% yn Llangrannog a 21.3% yn Llanllwchaiarn.
- Defnyddir canolrif prisiau chwartel isaf yn aml fel dangosydd fel pris lefel mynediad i'r farchnad tai. Mae'r canolrif chwartel isel dros y cyfnod 2019 – 23 yn uwch o fewn Ardal y 4 Llan (£180,000 nag o fewn y sir gyfan (£155,000).
- Mae'r ganran o'r holl ofod aelwydydd sy'n gyfeiriad ail gartrefi yn uwch yn yr Ardal (11.3%) nag yng Ngheredigion (9%) ac yng Nghymru (6.8%).
- Mae o gwmpas chwarter (25.3%) o'r holl ofodau aelwyd yn wag o fewn Ardal y 4 Llan – ffigwr sylweddol uwch na Cheredigion (15.9%) a Chymru (8.2%). Mae'n uchel iawn yn Llangrannog (33%).
- Mae tan-feddiannu eiddo yn uwch o fewn Ardal y 4 Llan (87.3%) nag o fewn y sir gyfan (80.3%) ac o fewn Cymru gyfan (76.3%).

NODWEDDION ERAILL O DDIDDORDEB

Amser teithio i wasanaethau

73. Un o feysydd eraill o'r Mynegai Amddifadedd Lluosog yw mynediad ffisegol a digidol at wasanaethau. Cyfrifwyd amseroedd teithio gan ddefnyddio trafnidiaeth gyhoeddus (cerdded a defnyddio bws cyhoeddus, trên cyhoeddus neu goets genedlaethol) neu drafnidiaeth breifat i'r pwynt mynediad agosaf ar gyfer gwasanaeth penodol. Mae hyn yn arbennig o bwysig mewn ardaloedd gwledig lle gall amseroedd teithio, yn enwedig heb ddefnydd cerbyd preifat, fod yn rwystr sylweddol.

74. Mae **Tabl 2.23** yn cynnwys detholiad o'r basged o gyfleusterau a gwasanaethau a ddefnyddir i fesur amddifadedd yn y maes Mynediad i Wasanaethau, sef amser teithio i siop fwyd ac amser teithio i feddygfa.

75. Fe welir o'r Tabl fod teithiau gyda thrafnidiaeth gyhoeddus yn cymryd llawer hirach i fynd i ac o siopau bwyd (97 munud ar gyfartaledd) a meddygfeydd (104 munud ar gyfartaledd) o fewn yr ardal na'r cyfartaledd ar gyfer Ceredigion (64 ac 80 munud) a Chymru (32 a 40 munud).

76. Mae'r ffigyrau'n eithriadol o uchel ar gyfer Penbryn (145 a 155 munud), ac nid yw'r darlun ar draws yr ardal yn awgrymu fod teithio â thrafnidiaeth gyhoeddus yn opsiwn hawdd na deniadol.

Tabl 2.23 Amser teithio i wasanaethau (detholiad o ddangosyddion)

Ardal Area	Amser teithio dwyffordd cyfartalog cyhoeddus i siop fwyd (munudau) Average public return travel time to a food shop (minutes)	Amser teithio dwyffordd cyfartalog cyhoeddus i meddygfa (munudau) Average public return travel time to a GP surgery (minutes)	Amser teithio dwyffordd cyfartalog preifat i siop fwyd (munudau) Average private return travel time to a food shop (minutes)	Amser teithio dwyffordd cyfartalog preifat i meddygfa (munudau) Average private return travel time to a GP surgery (minutes)
Llanarth	98	106	6	18
Llandysiliogogo	104	110	8	16
Cei Newydd - New Quay	21	23	4	5
Penbryn	145	155	9	32
MSOA Ceredigion 007	97	104	7	19
Ceredigion	64	80	6	13
Cymru - Wales	32	40	4	7

Ffynhonnell: Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru 2019

Mynediad Digidol

77. Mae'r Maes Mynediad at Wasanaethau hefyd yn cynnwys Mynediad Digidol. Mae cael mynediad rhwydd a chyflym i'r we ar gyfer cynnal busnes a chysylltiadau teuluol a ffrindiau yn cael ei ystyried gan lawer fel rhan hanfodol o fywyd cyfoes.

78. Mae adroddiad Ofcom ar Gysylltu'r Gwledydd yn rhoi amcangyfrif o'r gyfran o gartrefi a busnesau bach na allant gael gwasanaeth band eang llinell sefydlog ar gyflymder cydamseru lawrlwytho o 30Mb/e neu fwy (band eang cyflym iawn).

79. Fe welir o **Dabl 2.24** isod fod 31.6% o adeiladau Ardal y 4 Llan heb fynediad i fand eang ar 30Mb/e, sy'n ffigwr llawer uwch na Cheredigion (18.6%) ac yn enwedig Cymru gyfan (5.8%). O fewn yr ardal, mae'r ffigwr ar ei uchaf yn Llandysiliogogo (40.6%) a Llanarth (37.7%).

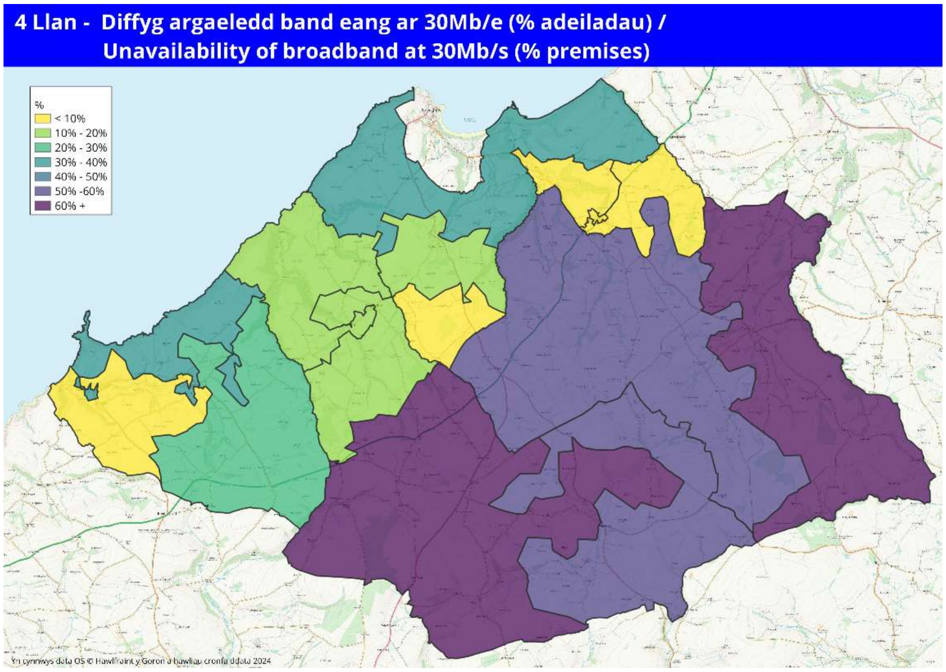
Tabl 2.24 Argaeledd Band Eang, Medi 2021

Ardal Area	Holl adeiladau All premises	Nifer adeiladau ag argaeledd band eang ar 30Mb/e Number of premises with availability of broadband at 30Mb/s	Argaeledd band eang ar 30Mb/e (% adeiladau) Availability of broadband at 30Mb/s (% premises)	Diffyg argaeledd band eang ar 30Mb/e (% adeiladau) Unavailability of broadband at 30Mb/s (% premises)
Llanarth	727	453	62.3%	37.7%
Llandysiliogogo	508	302	59.4%	40.6%
Llangrannog	423	329	77.8%	22.2%
Llanllwchaiarn	431	344	79.8%	20.2%
Ardal y 4 Llan Area	2089	1428	68.4%	31.6%
Ceredigion	34548	28138	81.4%	18.6%
Cymru - Wales	1434985	1352075	94.2%	5.8%

Ffynhonnell: 202109_fixed_oa11_res_coverage_r01, OFCOM

80. Mae **Ffigur 2.12** yn rhoi darlun fwy manwl or' sefyllfa fesul Ardal Cynnyrch.

Ffigur 2.12 Diffyg argaeledd Band Eang ar 30Mb/e (2019)



Ffynhonnell: OFCOM, Yr Awduron

Mynediad at Fannau Gwyrdd

81. Un arall o'r dangosyddion a ddefnyddir o fewn y Maes Amgylchedd Ffisegol yn y Mynegai Amddifadedd Lluosog yw mynediad ar "fannau gwyrdd naturiol hygyrch". Er mai ardal wledig yw Ardal y 4 Llan, ac un sydd â rhannau helaeth ohono yn gymharol agos i'r arfordir, yn groes i reddf hwyrach, mae'n "broblem" i drigolion yr ardal fel i drigolion mewn llawer o ardaloedd gwledig.

82. Fe welir o **Dabl 2.25** drosodd fod mynediad at ofod gwyrdd naturiol hygyrch yn broblem i nifer o fewn yr ardal, gyda'r ganran o aelwydydd sydd â mynediad at ofod gwyrdd naturiol hygyrch (29.8%) yn sylweddol is na'r ganran yng Ngheredigion (55.4%) ac yng Nghymru (77%).

Tabl 2.25 Agosatrwydd at Ofod Gwyrdd Naturiol Hygyrch

Ardal **Area**	**Sgôr agosrwydd at ofod gwyrdd naturiol hygyrch (% aelwydydd)** **Proximity to accessible natural green space score (% of households)**
Llanarth	22.2
Llandysiliogogo	17.9
Cei Newydd - New Quay	73.8
Penbryn	15
MSOA Ceredigion 007	29.8
Ceredigion	55.4
Cymru - Wales	77

Ffynhonnell: Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru 2019

83. Mae'r ddau dangosydd nesaf yn rhan o'r basged o ddangosyddion a ddefnyddir i fesur Diogelwch Cymunedol yn y Mynegai Amddifadedd Lluosog.

Bwrgleriaeth

84. Fe welir o **Dabl 2.26** isod fod cyfraddau tebyg o fwrgleriaeth wedi ei gofnodi gan yr Heddlu rhwng yr ardal (0.47 fesul 100 person yn y boblogaeth) a'r sir (0.56), gyda'r ffigwr cenedlaethol dipyn yn uwch (0.98).

Tabl 2.26 Bwrgleriaeth wedi ei gofnodi gan yr Heddlu

Ardal **Area**	**Bwrgleriaeth wedi ei gofnodi gan yr Heddlu (cyfradd fesul 100)** **Police recorded burglary (rate per 100)**
Llanarth	0.47
Llandysiliogogo	0.68
Cei Newydd - New Quay	0.5
Penbryn	*
MSOA Ceredigion 007	0.47
Ceredigion	0.56
Cymru - Wales	0.98

Ffynhonnell: Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru 2019

Digwyddiadau tân

85. Mae'r gyfradd digwyddiadau tân fesul 100 person yn y boblogaeth yn debyg yn yr ardal (0.3), yng Ngheredigion (0.27) ac yng Nghymru (0.38) (gweler **Tabl 2.27** isod).

Tabl 2.27 Digwyddiadau Tân

Ardal **Area**	**Digwyddiadau tân (cyfradd fesul 100)** **Fire incidences (rate per 100)**
Llanarth	0.28
Llandysiliogogo	0.37
Cei Newydd - New Quay	*
Penbryn	0.31
MSOA Ceredigion 007	0.3
Ceredigion	0.27
Cymru - Wales	0.38

Ffynhonnell: Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru 2019

Negeseuon Allweddol o Ran Ymyraethau Posibl yn y Maes Tai

- Mae cwblhau teithiau gyda thrafnidiaeth gyhoeddus yn debygol o gymryd llawer hirach i ac o siopau bwyd (97 munud ar gyfartaledd) a meddygfeydd (104 munud ar gyfartaledd) o fewn yr Ardal. Mae hyn i'w gymharu â'r cyfartaledd ar gyfer Ceredigion (64 ac 80 munud) a Chymru (32 a 40 munud).
- O ran mynediad at wasanaethau digidol cofnodwyd yn 2019 bod 31.6% o adeiladau Ardal y 4 Llan heb fynediad at fand eang ar 30Mb/e. Mae hyn yn ganran sy'n ffigwr llawer uwch na Cheredigion (18.6%) ac yn enwedig Cymru gyfan (5.8%). O fewn yr ardal, cofnodwyd bod y ganran ar ei uchaf yn Llandysiliogogo (40.6%) a Llanarth (37.7%).
- Mae'r ganran o aelwydydd sydd â mynediad at ofod gwyrdd naturiol hygyrch (29.8%) yn sylweddol is na'r ganran yng Ngheredigion (55.4%) a'r ganran gyfatebol ar gyfer Cymru gyfan (77%).
- O ran ymddygiad gwrthgymdeithasol nid oes gwahaniaethau sylweddol rhwng rhai o ddangosyddion bwrgleriaeth a digwyddiadau tân rhwng ardal y 4 Llan a'r cyfartaledd ar gyfer Ceredigion gyfan.

RHAN 3 TROSOLWG O'R ANGEN AM GARTREFI

Cyflwyniad

86. Mae'r ail ran o'r prosiect yn gofyn i ni gyflwyno trosolwg o anghenion tai y 4 Llan. Y rhagdybiaeth oedd mai sail y trosolwg hwn fyddai:

- Data am yr angen am gartrefi yn yr ardal gan Gyngor Sir Ceredigion a Chymdeithas Tai Barcud.
- Dadansoddiad pellach o unrhyw ystadegau eraill, gan gynnwys arolwg tai 4 Llan a gynhaliwyd yn 2022.

Y darlun cyffredinol yng Ngheredigion

87. Mae gan awdurdodau tai lleol gyfrifoldeb statudol i gynnal adolygiad amserol bob pum mlynedd o'r angen am dai fel rhan o'u dyletswydd i roi arweiniad cymunedol yn eu rôl gartrefu strategol. Gelwir hyn yr Asesiad Marchnad Dai Leol (AMDLl) . Bwriad yr asesiadau hyn yw rhoi bras amcangyfrifon o beth yw'r angen am dai yn y tymor hir nid amcangyfrifon manwl gywir. Maent yn allweddol fel sylfaen dystiolaeth ar gyfer cynlluniau datblygu ac ar gyfer rhoi amcangyfrifon bras o dai marchnad agored a thai fforddiadwy Gwnaed yr olaf ar gyfer Ceredigion yn 2019. Mae'r Gweinidog Newid Hinsawdd wedi gofyn i bod awdurdod tai lleol adnewyddu a chyflwyno ei AMDLl diweddaraf dim hwyrach na 31 Mawrth 2024. Mae hyn ar sail Teclyn neu Dempled a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn 2022.

88. O ran daearyddiaethau er mai mater i'r awdurdodau tai unigol yw penderfynu ar y daearyddiaeth briodol ar gyfer eu hardal mae cyngor Llywodraeth Cymru yn tynnu sylw at yr heriau o ddiffinio ardaloedd marchnad tai mewn ardaloedd gwledig.

89. Mae Strategaeth Cartrefu newydd Cyngor Sir Ceredigion "Tai i Bawb 2023-28"[3] yn ymateb i'r hyn a welir fel y blaenoriaethau o ran ymateb i anghenion tai yn y Sir, nid yn unig yr anghenion presennol ond rhai cenedlaethau'r dyfodol. Fe'i seiliwyd ar yr Asesiad Marchnad Dai Leol ar gyfer 2019 lle dewiswyd trin Ceredigion i bob pwrpas fel un ardal farchnad dai (gydag "is farchnad " ar gyfer dalgylch Aberystwyth. Mae'r prif heriau yn cael eu nodi yn y Cyflwyniad

[3] Cyngor Sir Ceredigion (2023) Tai i Bawb Strategaeth Cartrefu 2023- 28

- *"Gyda phrisiau tai uchel ac incwm isel, mae Ceredigion yn anfforddiadwy i lawer, gan ei gwneud yn anoddach i brynwyr am y tro cyntaf ac i phobl leol aros yn eu cymuned."*
    - *Rhwng 2020 a 2023 mae prisiau tai wedi cynyddu 42% at gyfartaledd*
    - Pris cyfartalog eiddo yw £262,535 (Medi 2022)
    - Incwm Canolrif Teuluoedd £31, 162
    - 1,750 ar Gofrestr Tai Ceredigion yn Ionawr 2023
    - 280 o dai cymdeithasol yn cael eu gosod bob blwyddyn
- *"mae gan lawer o'r stoc tai gyfraddau effeithlonrwydd ynni isel"*
    - *Cyfran uchel o dai wedi eu hadeiladu cyn 1919*
    - *45% o aelwydydd mewn tlodi tanwydd*
- *Gyda phoblogaeth sy'n heneiddio mae angen tai y gellir eu haddasu, a all gynnal pobl ar wahanol adegau yn ystod eu bywydau"*
    - *Mae 26% o'r boblogaeth o oedran ymddeol*

Math o Dai sydd eu hangen

90. Mae **Tabl 3.1** yn at gynhyrchu'r tabl a gyhoeddwyd yn y Strategaeth sy'n dangos y galw am y nifer o ystafelloedd gwely o'i gymharu â'r stoc bresennol.

Tabl 3.1 Y Galw am Dai

Nifer yr ystafelloedd gwely	Stoc presennol	Galw
1 ystafell wely	16%	60%
2 ystafell wely	46%	24%
3 ystafell wely	35%	11%
4 ystafell wely	2%	4%
5+ ystafell wely	1%	1%

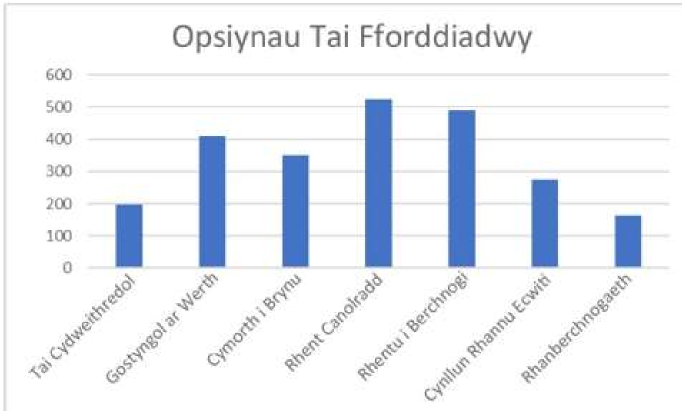
Galw am nifer yr ystafelloedd gwely o'i gymharu â'r stoc tai

Ffynhonnell Cyngor Sir Ceredigion (2023) Tai i Bawb Ceredigion 2023-28

91. Mae **Ffigur 3.1** yn atgynhyrchu'r ffigur sy'n dangos y dewisiadau o ran pa fath o drefniadau ariannol neu strwythur meddiannaeth y byddai'r rhai sydd wedi cofrestru ar Gofrestr Tai Cyffredin Sir Ceredigion.

Ffigur 3.1 Opsiynau Tai Fforddiadwy

Galw am Opsiynau Tai Fforddiadwy, fel y nodir ar y Gofrestr Tai Cyffredin



Ffynhonnell Cyngor Sir Ceredigion (2023) Tai i Bawb Ceredigion 2023-28

Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn y 4 Llan

92. Mae'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn helpu i bennu lefel y galw am dai yng Ngheredigion. Yn anffodus, fel yr eglurwyd uchod, o safbwynt Ardal y 4 Llan nid yw'r asesiad presennol yn adnabod marchnad dai leol ar lefel llai na sirol (ac eithrio is - ardal Aberystwyth).

93. Fe wnaeth Astudiaeth Asesiad Hyfywedd Tai Golland[4] a gyhoeddwyd yn Ebrill 2017 adnabod saith is-farchnad tai o fewn Ceredigion. Yr un sydd yn cwmpasu ardal y 4 Llan yw Cei Newydd a'r Arfordir De Orllewinol (New Quay and South West Coast).

94. Mae'r ardal yn cynnwys Cei Newydd a'r codau post canlynol

- SA44 6 – Llangrannog, Pontgarreg, Sarnau, Plwmp.
- SA45 9 – Cei Newydd, Cross Inn/ Penrhiwgaled, Maen y Groes, Gilfachreda.
- SA47 0 – Llanarth, Derwen Gam.

95. Nid yw'n cynnwys Ardal Codau Post SA44 4 (Talgarreg) a SA47 7 (Mydroilyn)

[4] Dr Andrew Golland (2017) *Ceredigion County Council Affordable Housing Viability Assessment*

Yr Angen am Dai yn Ardal y 4 Llan

96. Un o'r mannau cyntaf i ganfod yr angen am dai yw'r Gofrestr Tai Cymdeithasol. Fodd bynnag, rhaid cymryd gofal wrth ddehongli graddfa a math yr angen am y rhesymau canlynol:

    - Nid pawb sy'n gwneud cais i fod ar y Gofrestr (fe all rhai ddewis chwilio am landlord preifat neu beidio â chwilio o gwbl).
    - Mae'r gofrestr yn caniatáu i ymgeiswyr nodi hyd at 5 ardal lle byddant yn fodlon byw. Fe all y Gofrestr am ardal fel Ardal y 4 Llan felly gynnwys dewisiad gan ymgeisydd am fwy nag un anheddle.
    - Mae'r gofrestr weithiau yn cynnwys ymgeiswyr sydd eisoes â chartref ond yn chwilio i drosglwyddo o fewn yr ardal neu o awdurdod arall.
    - Fe all y gofrestr gynnwys ymgeiswyr sydd yn gofyn am wneud mân addasiadau i'w cartref presennol
    - Fe all y Gofrestr gynnwys ymgeiswyr sydd wedi cofrestru ers peth amser ond nad ydynt bellach mewn angen

97. Trwy gydweithrediad Gwasanaeth Tai Cyngor Sir Ceredigion cafwyd gafael ar ddata sy'n rhoi syniad o'r lefel o angen sydd am gartrefi o fewn Ardal y 4 Llan.

98. Mae **Tabl 3.2** yn dangos dosbarthiad dewis yr ymgeiswyr ar gyfer Ardal y 4 Llan fesul anheddle a'r isafswm nifer o ystafelloedd gwely sydd angen arnynt.

Tabl 3.2 Ymgeiswyr ar y Gofrestr aros Fesul Anheddle a'r Isafswm Nifer o Ystafelloedd Angenrheidiol

Anheddle/Settlement	Isafswm nifer yr ystafelloedd Gwely/ Minimum Number of Bedrooms					Cyfanswm/ Total
	1	2	3	4	5	
Cross Inn/Maen-y-Groes	24	17	9	5	0	55
Gilfachreda	8	11	4	1	0	24
Llanarth	35	21	11	2	1	70
Gorsgoch	2	0	2	1	0	5
Brynhoffnant	4	5	1	0	0	10
Caerwedros	1	1	0	0	0	2
Llangrannog	6	2	3	1	0	12
Pentregat	0	0	1	0	0	1
Pontgarreg	5	2	0	0	0	7
Pentre'r Bryn/Synod Inn	5	4	5	0	0	14
Talgarreg	4	2	2	0	0	8
Ardal y 4 Llan Area	94	65	38	10	1	208
%	45.2%	31.3%	18.3%	4.8%	0.5%	100.0%

Ffynhonnell: Gwasanaeth Tai, Cyngor Sir Ceredigion (Mawrth 2024) Y Gofrestr Aros

99. Mae'r Tabl yn dangos fod ychydig dros 200 o geisiadau ar y Gofrestr. Os cymharer hyn gyda'r ganran o dai sy'n cael eu rhentu gan landlord cymdeithasol neu breifat a ddangosir yn **Ffigur 2.7** (a'r tabl Daliadaeth yn **Atodiad 1)** fe nodir bod ymgeiswyr yn ymddangos yn gwneud penderfyniad rhesymegol i uchafu eu cyfle drwy ddewis anheddle lle mae eisoes clwstwr o stoc rhentu cymdeithasol yn bodoli (e.e. Llanarth).

100. Mae'r Tabl hefyd yn awgrymu fod y mwyafrif yn blaenoriaethu tai llai o maint (isafswm 1 neu 2 ystafell wely) yn hytrach na rhai mwy.

101. Mae **Tabl 3.3** yn cynnwys is-set o ymgeiswyr o'r uchod sydd yn cynnwys aelod o'r aelwyd sydd yn ddefnyddwyr cadair olwyn yn llawn amser neu rhan amser ac anghenion arbennig o ran cael mynedfa hygyrch. Mae'n awgrymu fod ychydig yn llai na 10% o'r cyfanswm gydag anghenion o'r fath gyda gogwydd pendant at Llanarth a chael un ystafell wely fel isafswm.

Tabl 3.3 Ymgeiswyr ar y Gofrestr Tai sydd gydag Anghenion Mynedfa Hygyrch

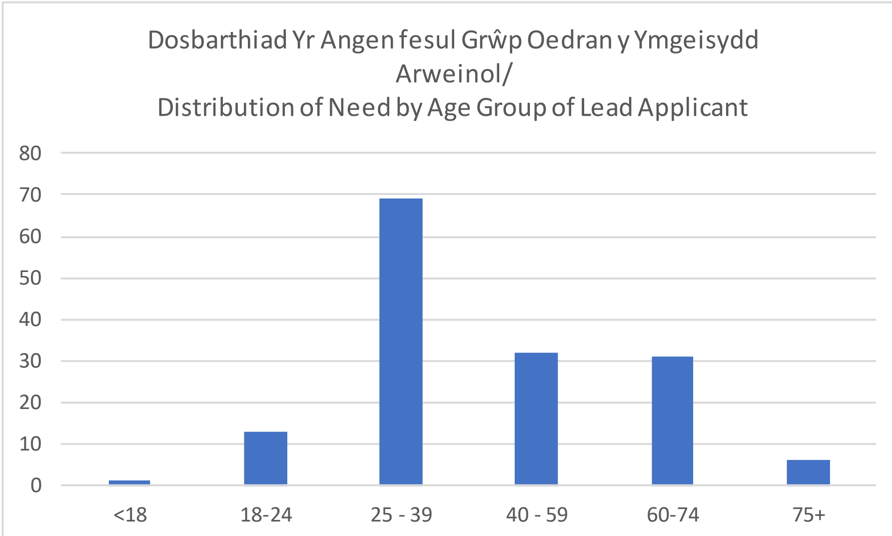
Anheddle/Settlement	Isafswm yr Ystafelloedd Gwely/ Minimum Bedrooms			Cyfanswm/Total
	1	2	3	
Cross Inn/Maen-y-Groes	1	2	0	3
Gilfachreda	1	1	0	2
Llanarth	4	1	0	5
Brynhoffnant	0	1	0	1
Caerwedros	1	0	0	1
Llangrannog	1	0	1	2
Pontgarreg	1	1	0	2
Pentre'r Bryn/Synod Inn	1	0	2	3
Talgarreg	0	0	1	1
Ardal y 4 Llan Area	**10**	**6**	**4**	**20**
%	50%	30%	20%	

Ffynhonnell: Gwasanaeth Tai, Cyngor Sir Ceredigion (Mawrth 2024) Y Gofrestr Aros

102. Mae'r fath o wybodaeth a ryddhawyd ond yn nodi oedran yr Ymgeisydd Arweiniol a'r ardal cod post y rhoddwyd fel ei gartref neu ei chartref presennol. Nid yw felly yn disgrifio ar ran pwy y mae'r ymgeisydd yn gwneud y cais (cyfansoddiad yr aelwyd) na'r fath o eiddo o ran strwythur cyllido (e.e. rhentu /rhan berchnogaeth ayyb), neu fath (e.e. fflat neu dŷ teras).

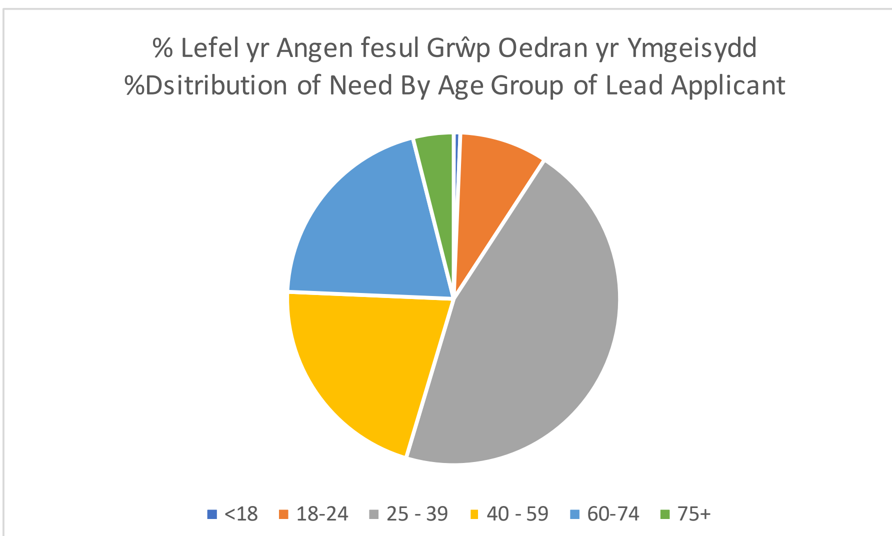
103. Mae **Ffigurau 3.2 a 3.3** yn rhoi darlun o Lefel Yr Angen yn ôl grŵp oedran yr Ymgeiswyr Arweiniol. Cofnodwyd cyfanswm o 152 ymgeisydd arweiniol. Mae hyn yn atgyfnerthu'r pwynt a wnaed ym mharagraff 95 sef bod y Gofrestr yn gallu cynnwys sawl cais gan yr un ymgeisydd ac yn awgrymu fod hyd at 56 cais yn gais "ddyblyg" o fewn Ardal y 4 Llan.

Ffigur 3.2 Ardal y 4 Llan Dosbarthiad Yr Angen fesul Grŵp Oedran yr Ymgeisydd Arweiniol



Ffynhonnell: Gwasanaeth Tai, Cyngor Sir Ceredigion (Mawrth 2024) Y Gofrestr Aros

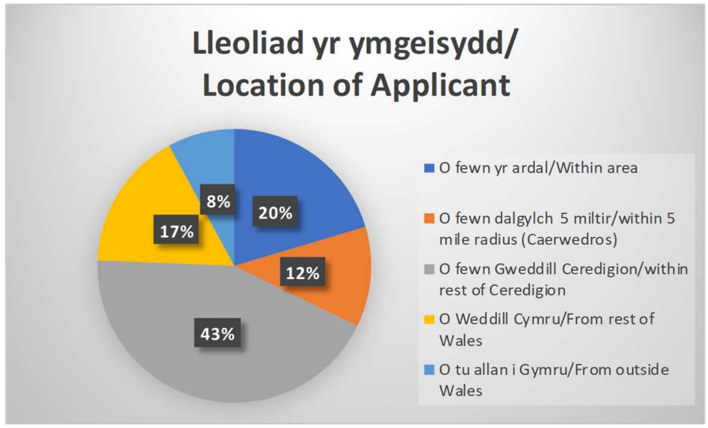
Ffigur 3.3 Grŵp Oedran yr Angen fesul Ymgeisydd Arweiniol



Ffynhonnell: Gwasanaeth Tai, Cyngor Sir Ceredigion (Mawrth 2024) Y Gofrestr Aros

104. Mae **Ffigur 3.4** isod n yn dadansoddi'r rhestr o Geisiadau Arweiniol yn ôl lleoliad eu cyfeiriad. Mae'n dangos bod tua thraean o'r ymgeiswyr (32% - tua 50) yn byw mewn cyfeiriad naill ai o fewn Ardal y 4 Llan neu o fewn pum milltir i Gaerwedros.

Ffigur 3.4 Cyfeiriad yr Ymgeisydd Arweiniol



Ffynhonnell: Cyngor Sir Ceredigion Gwasanaeth Tai (Mawrth 2024) Y Gofrestr Aros

Canfyddiadau Arolwg Gweithgor y 4 Llan

105. Yn ogystal â'r dystiolaeth am yr angen am gartrefi a gafwyd oddi wrth Cyngor Ceredigion mae Gweithgor y 4 Llan, mewn cydweithrediad gyda'r Cyn Hwylusydd Tai Gwledig wedi cynnal arolwg o'r ardal yn Haf 2022 [5].

106. Nodir mai diben yr arolwg oedd "canfod anghenion tai yn lleol o fewn y pedair cymuned a cheisio cael cipolwg ar y sefyllfa "angen am gartrefi" gan gydnabod ei fod yn arolwg cychwynnol ac arloesol.

107. Cydweithiwyd gyda Chwmni Iaith Cyf. i lunio holiadur a gwnaed copi ohono ar lein a thrwy cyfryngau cymdeithasol ar lein yn ogystal â rhannu copïau papur yn siopau'r ardal. Hyrwyddwyd yr arolwg trwy fisoedd yr Haf gan ddefnyddio 'r wasg leol.

108. Cafwyd ymateb gan 28 unigolyn. Ni ystyrir bod y nifer hwn yn ddigonol yn ystadegol i fod yn ddibynadwy, yn enwedig os yr is-rhennir y ymatebion yn ddaearyddol a fesul oedran, ond y mae'n ddefnyddiol i adnabod rhai tueddiadau cyffredinol.

[5] Gweithgor y 4 Llan(2023*) Holiadur Arolwg Anghenion Tai Lleol Llanarth, Llanllwchaearn, Llandysiliogogo, Llanarth*

- O ran eu sefyllfa bresennol ‘roedd bron i 3 allan o 5 (57%) yn berchen ar eu tŷ eu hunain ac ychydig yn lai na 1 mewn 3 (29%) yn byw mewn tŷ rhent preifat.
- O ran y math o ddaliadaeth nododd chwech allan o saith (86%) eu dymuniad i fod yn berchen ar eu tŷ eu hunain.
- O holi am y rhesymau ynghylch newid eu trefniadau presennol nodwyd bod 4 allan o bob 10 (41%) eu bod am le mwy (gan gynnwys sefyllfa lle roedd eu teulu yn tyfu) ac ychydig dros treian (36% eu bod am le llai.

109. Mae **Blwch 3.1** yn nodi casgliadau cyffredinol yr adroddiad

Blwch 3.1 Arolwg Tai Ardal y 4 Llan Casgliadau

3.0 Casgliad ar sail yr arolwg

Ar y cyfan, ymatebwyd i'r arolwg gan unigolion canol oed a hŷn a oedd yn hanu o'r ardal neu a oedd wedi byw yn yr ardal ers degawd a mwy (88%). Roedd yr ymatebwyr yn tueddu i fod heb blant yn byw gyda nhw yn y cartref (75%) ac roedden nhw'n dueddol o fod yn perchen ar eu tŷ eu hunain (57%). Roedd cynrychiolaeth o siaradwyr Cymraeg ymhlith yr ymatebwyr (68%) yn fwy na'r ganran yn y boblogaeth gyffredinol. Roedd proffil cyflog yr ymatebwyr yn cyfateb yn fras i'r dosbarthiad cyffredinol.

Roedd rhan fwyaf o'r ymatebwyr yn byw mewn tai sengl (57%) ac yn perchen eu tŷ eu hunain (57%). Roedd y mwyafrif yn byw mewn tai gyda 2-3 ystafell wely (61%).

O ran y dyfodol roedd nid oedd anghenion tai'r ymatebwyr yn ymddangos yn arwyddocaol o ran maint tai (ystafelloedd gwely). Roedd yr anghenion yn amrywio, gyda rhai'n dymuno tai mwy na'u tai cyfredol, am amryfal resymau, a nifer sylweddol yn chwilio am dai o lai (36%).

O ran y math o ddaliadaeth a ddymunir, roedd y rhai ddymunai berchen ar eu tŷ eu hunain yn codi i 23 o'r 28 ymatebydd (86%). Prin, mewn cymhariaeth oedd y dymuniad i fyw mewn tai rhent.

Dim ond un ymatebydd oedd yn arwyddo mesur o frys i ganfod lle amgen i fyw.

Ar sail y sylwadau a gyflwynwyd, argaeledd tai fforddiadwy i bobl leol oedd pryder pennaf yr ymatebwyr. Ar sail yr ymatebion, cymerir mai prinder tai teuluol preifat i'w prynu ar y farchnad agored a olygir yn y cyswllt hwn.

Ffynhonnell Gweithgor y 4 Llan(2023) Holiadur Arolwg Anghenion Tai Lleol Llanarth, Llanllwchaearn, Llandysiliogogo, Llanarth Tud. 5

110. Mae casgliadau cyffredinol yr adroddiad yn tynnu sylw at y gwahaniaethau amlwg rhwng proffil ymatebwyr yr arolwg a phroffil y Gofrestr Tai (ac yn benodol y gwahaniaeth amlwg o ran sefyllfa cyllido cartrefu y ddwy garfan). Er nad yw’n bosibl fod yn sicr mae’n ymddangos fod yr arolwg yn adnabod bwlch nid

ansylweddol o ran “dyhead” carfan o’r trigolion i symud i eiddo llai o faint – o bosibl yn sgil cyrraedd cymal mewn bywyd lle mae plant yn gadael cartref.

Negeseuon Allweddol o Ran Ymyraethau Posibl yn y Maes Tai

- Mae ychydig dros 200 o geisiadau ar gyfer tai yn Ardal y 4 Llan ar y Gofrestr Tai ac amcangyfrifir bod rhain gan 152 ymgeisydd arweiniol. Mae ugain o'r rhain yn ymgeiswyr sydd gydag Anghenion Mynedfa Hygyrch.
- Mae tua thraean o'r Ymgeiswyr Arweiniol naill ai'n byw ar hyn o bryd o fewn yr ardal neu'n agos iddi.
- Mae dros hanner cyfanswm y ceisiadau wedi mynegi blaenoriaeth i gael tŷ yn naill ai Cross Inn/Maen y Groes neu Llanarth
- Mae arolwg y Gweithgor yn 2002, er nad yn ystadegol ddibynadwy, yn awgrymu fod angen cudd nid ansylweddol o ran "dyhead" rhai trigolion i symud i eiddo llai o faint..

RHAN 4 AROLWG O'R CYFLENWAD TAI, TIR AC EIDDO I DDIWALLU'R ANGEN

Cyflwyniad

111. Bu llawer o sôn yn ddiweddar am y diffyg tai sydd ar gael i ddiwallu angen yn enwedig o fewn marchnad gystadleuol lle mae cael tŷ naill i'w brynu neu i'w rentu yn aml tu hwnt i allu berson neu deulu ar incwm cyfartalog.

112. Yn aml fe roddir bai ar y system gynllunio am ei fod yn rhy gaeth neu ar berchnogion neu ddatblygwyr tir sy'n cronni eu cyfrifon yn y gobaith y byddai creu prinder yn codi gwerth yr ased. Mae'n werth archwilio rhain yn gryno felly i ddeall pam fod hyn yn digwydd.

Y System Cynllunio

113. Mae cefndir deddfwriaeth cynllunio yn gymhleth – o'r darn sylweddol cyntaf o ddeddfwriaeth a sefydlodd y drefn yn 1947 i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (a oedd yn ei dro yn cydgrynhoi deddfau ym maes rheolaeth datblygu a gorfodaeth ers y 60'au yn bennaf) a Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004 (a osododd sylfeini cynlluniau datblygu lleol fel yr ydym yn eu hadnabod heddiw).

114. Mae'r system gynllunio yn cael ei yrru gan ofynion Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004 lle sefydlwyd mai polisïau a dyraniadau cynlluniau datblygu fyddai sail penderfyniadau cynllunio oni bai i ystyriaethau cynllunio o bwys gorbwyso rhain.

115. Fe sefydlodd Deddf Llywodraeth Cymru 2007 mai Llywodraeth Cymru fydd â'r prif gyfrifoldeb am gynllunio defnydd tir o hynny ymlaen ac fe gyflwynodd Deddf Cynllunio (Cymru) 2015[6] bwrpas statudol i'r system gynllunio yng Nghymru am y tro cyntaf. Fe roddir dyletswydd ar gyrff cyhoeddus (Gweinidogion Cymru, awdurdodau cynllunio lleol neu unrhyw gorff cyhoeddus arall) "*Sicrhau bod datblygu a defnyddio tir yn cyfrannu at wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a*

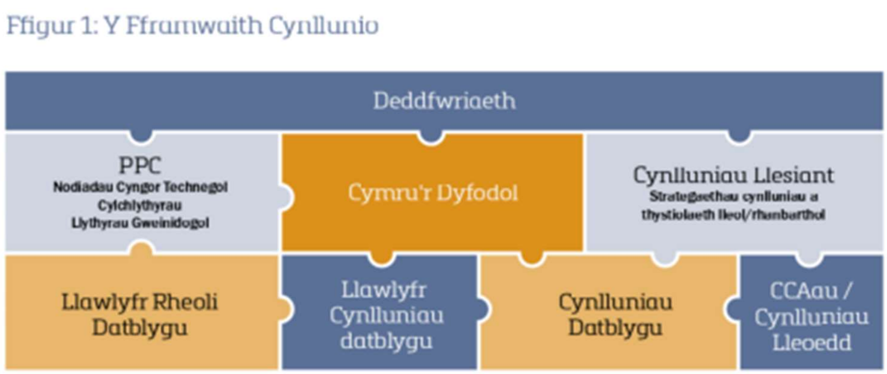
[6] https://www.legislation.gov.uk/cy/anaw/2015/4/contents/enacted

diwylliannol Cymru"[7] wrth ymarfer eu swyddogaeth fel rhan o ymgymryd â datblygu cynaliadwy.

116. Mae bwriad i gyflwyno Bil Cyd-grynhoi Cynllunio yr Haf hwn a'i brif bwrpas fydd tynnu at ei gilydd deddfwriaeth, is-ddeddfwriaeth a rheoliadau cynllunio yng Nghymru i gyd dan yr un to i greu un Cod Cynllunio.

117. Mae'r Fframwaith sy'n llywio polisïau a phenderfyniadau cynllunio defnydd tir yn cael eu crynhoi'n ddestlus gan y diagram isod (**Ffigur 4.1**) a atgynhyrchwyd o Bolisi Cynllunio Cymru[8].

Ffigur 4.1 Y Fframwaith Cynllunio yng Nghymru



Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru (2024) Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 12

118. O dan y Ddeddfwriaeth ceir haen o ganllawiau ac arweinlyfrau cenedlaethol (a maes o law rhanbarthol)

- **Polisi Cynllunio Cymru**(Argraffiad 12) 2024, a **Nodiadau Cyngor Technegol. Cylchlythyrau** a **Llythyrau Gweinidogol.**
- Fframwaith Datblygu Cenedlaethol **Cymru'r Dyfodol – y Cynllun Cenedlaethol 2040.**
- Llawlyfr Cynlluniau Datblygu 2021.
- *Cynlluniau Datblygu Strategol*[9]*.*

119. O dan rhain wedyn mae 25 o Gynlluniau Datblygu Lleol ar gyfer siroedd a'r 3 pharc cenedlaethol gyda phob un â'i gyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol. Pwrpas y

[7] Op. Cit. Rhan 2(2)
[8] Llywodraeth Cymru (Chwefror 2021) *Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11*
[9] Bydd un maes o law ar gyfer y Canolbarth i weithredu ar draws Ceredigion a Phowys

Canllawiau hyn yw rhoi arweiniad technegol ar sut i ddehongli gofynion polisi neu ddyraniad safle y Cynllun perthnasol nid cyflwyno polisi neu ddyraniad gwahanol neu ychwanegol.

Y Sefyllfa Gyffredinol yng Ngheredigion

120. Mae Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion presennol wedi ei fabwysiadu yn 2013 ac y mae'n rhedeg o 2007 hyd 2022. Er fod ei oes yn dechnegol wedi dod i ben, fe roddwyd caniatâd i Gyngor Sir Ceredigion i barhau i'w weithredu nes y bydd effeithiau Covid-19 (ac yn fwy diweddar yr ataliad ar ddatblygu yn nalgylch Afonydd yr Ardaloedd Cadwraeth Arbennig (sy'n cynnwys y Teifi, a tharddiadau'r Hafren a'r Wysg), oherwydd lefelau uchel o ffosffadau, gael eu llacio.

121. Mae pob cynllun datblygu yn cael ei yrru gan yr hyn a elwir yn Strategaeth a Ffefrir o ran graddfa a lleoliad twf dros gyfnod y Cynllun. Yng Nghynllun 2007 – 2022 mabwysiadwyd lefel twf o 6,000 o gartrefi a 4,000 o swyddi. O ran lleoliad twf "*nod y Cynllun oedd symud oddi wrth gwasgaru datblygiadau ac ail-ganolbwyntio twf yn y lleoliadau mwyaf addas*"[10] ac, felly, roedd y strategaeth yn ffafrio crynhoi'r mwyafrif o'r twf mewn 22 o Ganolfannau Gwasanaethau Trefol a Gwledig. O'r 22 mae 15 yn cael eu hadnabod fel Canolfannau Gwasanaethau Gwledig. Y Canolfannau Gwasanaethu Trefol agosaf i'r 4 Llan yw Aberaeron i'r gogledd, Aberteifi i'r de a Llandysul i'r de ddwyrain.

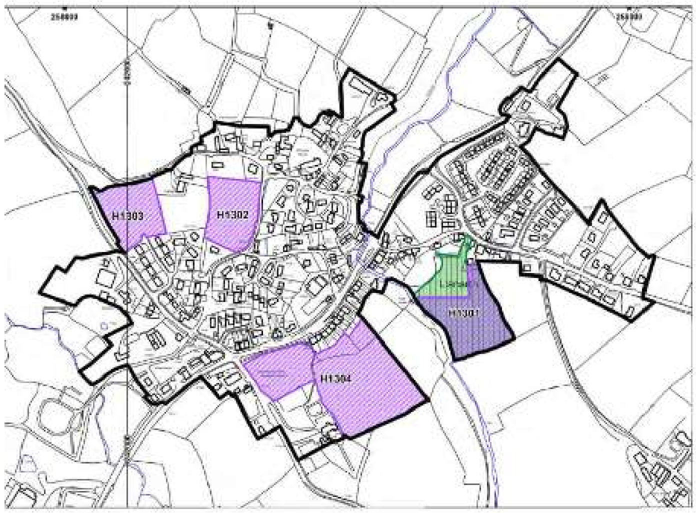
122. Mae i bob Canolfan Gwasanaethau ei "Aneddiadau Cyswllt" a'i "Lleoliadau Eraill". O safbwynt gweithredu rheolaeth datblygu a'r Map Cynigion mae pob un Canolfan Gwasanaeth gyda ffin datblygu o'i amgylch a fel rheol dyraniad o dir ar gyfer defnydd safle tai a/neu cyflogaeth.

Y Sefyllfa Gynllunio o fewn Ardal y 4 Llan

123. Yr unig Canolfan Wasanaeth Wledig o fewn y 4 Llan yw Llanarth. Mae **Ffigur4.2** yn dangos y ffin a'r dyraniadau o fewn y ffin. Roedd y cynnig arfaethedig yn y Cynllun yn cyfateb i 77 o dai dros oes y Cynllun (sef cynnydd o 32.5%).

[10] Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion (2007 – 22) dyfyniad enghreifftiol para. 13.1.4

Ffigur 4.2 Map Cynigion Llanarth



Ffynhonnell: Cyngor Sir Ceredigion. Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion (2007 – 2022) Map Cynigion

124. Mae **Tabl 4.1** yn dangos yr aneddiadau cyswllt eraill a adnabyddir yn y cynllun datblygu lleol ynghyd â'r "lleoliadau eraill".

Tabl 4.1 Hierarchaeth Aneddleoedd Ardal y 4 Llan

Canolfan Wasanaeth Wledig			
06 - Llandysul	**08 – Aberporth/Parcllyn**	**10 Ceinewydd**	**13 Llanarth**
		Annedd Gyswllt	
Talgarreg	Brynhoffnant Llangrannog Pontgarreg	Caerwedros Cross- Inn/Penrhiwgaled Maen-y-Groes Pentre'r Bryn Plwmp	Gilfachreda Derwen-gam Mydroilyn
		Lleoliadau Eraill	
	Blaencelyn Pentre-gât	Nanternis Llwyndafydd Cwmtudu	Llaingarreglwyd

Ffynhonnell: Cyngor Sir Ceredigion. Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion (2007 – 2022) Map Cynigion

125. Yn gyffredinol, nid oes gan Aneddiadau Cyswllt na Lleoliadau Eraill ffin datblygu (mae rhai eithriadau) ac fel rheol disgwylir i unrhyw ddatblygiad newydd gydweddu â'r ffurf adeiledig presennol (gweler polisi SO4).

126. Yn gyffredinol , dros oes y Cynllun, nod y Cyngor Sir oedd cyfyngu twf a graddfa twf tu allan i'r Canolfannau Gwasanaethau i 25% ac yn yr Aneddleoedd

Cyswllt i dwf o ddim mwy na 12% o'r stoc adeg dyddiad cychwyn y Cynllun yn 2007. Mae **Tabl 4.2** isod yn tynnu detholiad o ffigyrau o Atodiad 5 y Cynllun.

Tabl 4.2 Dadansoddiad o'r Hicyn "12%" fesul Aneddleoedd y 4 Llan

Enw'r Anheddle Cyswllt	Stoc Anheddau Ebrill 2007	12% o Stoc Anheddau 2007
Talgarreg	58	7
Brynhoffnant	48	6
Llangrannog	92	11
Pontgarreg	83	10
Caerwedros	61	7
Cross Inn/Penrhiwgaled	112	13
Maen-y-Groes	59	7
Pentre'r Bryn	34	4
Plwmp	41	5
Derwen Gam	33	4
Gilfachreda	88	11
Mydroilyn	66	8

Ffynhonnell: Cyngor Sir Ceredigion. Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion (2007 – 2022) Map Cynigion

127. Mae'r Adroddiadau Monitro Blynyddol diweddar yn awgrymu er fod lefel y twf mewn tai yn sylweddol is na'r ddisgwyliedig, mae'r Cyngor wedi wynebau heriau i gadw'r lefel yn yr Aneddiadau Cyswllt a Lleoliadau Eraill i lai na 12 %. Er enghraifft, mae Adroddiad Monitro Blynyddol 2023 yn dangos fod y ganran o ymrwymiadau cynllunio dros y cyfnod 10 mlynedd o ddyddiad mabwysiadu'r Cynllun yn 2013 yn 35% (tai wedi cwblhau = 43%) a hynny o fewn cyfnod pan mae boblogaeth a nifer yr aelwydydd wedi lleihau yn sylweddol[11] . Mae 50% o Aneddiadau Cyswllt wedi cyrraedd neu'n uwch na'u terfyn twf o 12%.

128. Mae **Tabl 4.3** drosodd yn dangos pa aneddleoedd (Llanarth a'r Aneddiadau Cyswllt o fewn y 4 Llan) sydd wedi cyrraedd neu'n uwch na'u terfyn twf.

129. Mae'r darlun yn ei gyfanrwydd yn dangos fod graddfa'r twf wedi bod yn uwch na'r hyn a ddarparwyd ar ei gyfer yn 2013. Mae hefyd yn dangos fod cyfran uchel o'r twf wedi digwydd tu allan i'r Ganolfan Gwasanaethau Gwledig (Llanarth) ac yn groes i nod cyffredinol y Cynllun.

[11] Poblogaeth 2012 – 76,000 2020 70,600 Aelwydydd – 20i3 31,860 2020 – 31,410

130. Mae'r Adroddiad Monitro hefyd yn nodi datblygiadau tai a gymeradwywyd mewn "Lleoliadau Eraill". O'r dadansoddiad a roddwyd ar gyfer y Sir gyfan mae'n ymddangos fod y mwyafrif o'r 33 a ganiatawyd yn 2022/23 naill ai ar gyrion Canolfan Gwasanaeth(13) neu Anheddiad Cyswllt (11) neu'n drosiad o adeilad presennol (4).

Tabl 4.3 Capasiti Sbâr yn Aneddleoedd y 4 Llan

Enw'r Annedd le	*Stoc Anheddau Ebrill 2007*	*12% o Stoc Anheddau/ Dyraniad 2007*	*Caniatadau sy'n sefyll (30/4/23)*	*Unedau a gwblhawyd (Ebrill 2023)*	*Cyfanswm Ymrwymiadau*	*Unedau sydd ar ôl*
Talgarreg	58	7	3	12	15	-8
Brynhoffnant	48	6	1	5	6	0
Llangrannog	92	11	0	3	0	+3
Pontgarreg	83	10	14	10	24	-14
Caerwedros	61	7	5	8	13	-6
Cross Inn/ Penrhiwgaled	112	13	4	39	43	-30
Maen-y-Groes	59	7	0	3	3	+4
Pentre'r Bryn	34	4	0	6	6	-2
Plwmp	41	5	1	5	6	-1
Derwen Gam	33	4	0	4	4	0
Gilfachreda	88	11	1	2	3	+8
Mydroilyn	66	8	2	7	9	-1
Llanarth	237	77	18	38	56	+21
Y 4 Llan	**1012**				**188**	**-26**

Ffynhonnell: Cyngor Sir Ceredigion Adroddiad Monitro Blynyddol 2022 - 23

burum

Y Cynllun Datblygu Lleol Newydd (2022 – 2037)

131. Mae'r gwaith o lunio Cynllun Datblygu Newydd wedi cychwyn ers 2016 ond i bob pwrpas mae wedi dod i stop. Mae hyn yn rhannol i ddechrau oherwydd effeithiau Pandemig Covid – 19 ddechrau 2020 ond yna fe gafwyd gwaharddiad Cyfoeth Naturiol Cymru ar ddatblygu yn sgil pryderon am ffosffadau ar ddalgylch Afon Teifi. Er i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymgynghori ar ei Strategaeth a Ffefrir yn Haf 2019 bu i Lywodraeth Cymru fynegi rhai pryderon sylfaenol ar y ddogfen[12]. Mae rhain yn cynnwys sylwadau am yr angen i gyfarch y materion canlynol os oedd y Cynllun i gyfarfod â meini prawf "cadernid" Cynllun Datblygu Lleol:

- Y berthynas rhwng Lefel y Twf a Ffefrir a'r Cynllun Llesiant, yr Asesiad Marchnad Dai Lleol, a'r traweffaith at y Gymraeg.
- Yr angen i ystyried opsiynau amrywiol ar gyfer Dosbarthiad Twf.

132. Un o'r ychydig gamau a gymerwyd cyn ei oedi oedd gwahodd y cyhoedd i gynnig safleoedd ymgeisiol ar gyfer eu hystyried fel rhan o'r Cynllun Datblygu Newydd.

133. Mae safleoedd wedi eu cynnig yn yr aneddleoedd canlynol o fewn Ardal y 4 Llan:

- Caerwedros
- Maen-y-groes
- Cross Inn / Penrhiwgaled
- Plwmp
- Brynhoffnant (tu allan ond ar gyrion yr ardal)
- Llanarth

134. Mae **Atodiad 2** yn atgynhyrchu disgrifiad a mapiau o'r safleoedd ymgeisio hyn. Fel rheol y cam nesaf fyddai i'r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu priodoldeb y cynigon a'u lleoliad yn erbyn strategaeth graddfa a lleoliad twf a pholisïau drafft y Cynllun newydd. Dylid pwysleisio, felly, nad oes unrhyw dystiolaeth i weld fod hyn

[12] Llywodraeth Cymru (Medi 2019) Ymateb rheoliad 15 i'r Ymgynghoriad ar y Strategaeth a Ffefrir www.gov.wales/sites/default/files/publications/2019-09/ceredigion-county-council-preferred-strategy-first-review-regulation-15-consultation-welsh-government-response_1.pdf

wedi digwydd eto ac nad yw ymgeisio i gynnwys safle yn golygu y bydd y safle honno yn cael ei chynnwys ar y Map Cynigion yn y pen draw.

135. Fodd bynnag, y mae'n debygol iawn y bydd polisi cynllunio cenedlaethol Llywodraeth Cymru "Creu Lleoedd"[13] yn cyfyngu llawer ar allu Cyngor Ceredigion i ddewis opsiwn strategaeth lleoliad twf sy'n wahanol iawn i'r un sy'n bodoli eisoes a fyddai'n caniatáu i'r CDLL ddyrannu ychwanegiadau sylweddol i'r tir a ddyrannir yn Ardal y 4 Llan i'r strategaeth ofodol sydd yn bodoli eisoes.

Amodau'r Farchnad a Chronni Tir

136. Disgwylir y bydd Cyngor Sir Ceredigion yn cyhoeddi ei ddiweddariad o'i Asesiad o'r Farchnad Dai Leol cyn diwedd Mawrth 2024 yn unol â gofynion Llywodraeth Cymru. Yn anffodus o safbwynt Ardal y 4 Llan roedd yr Asesiad diwethaf a gyhoeddwyd yn 2016 yn trin Ceredigion i gyd fel un farchnad dai ac nid oedd gwybodaeth ar lefel daearyddol is na sirol (ac eithrio dalgylch Aberystwyth) ar gael.

137. Fe wnaeth Astudiaeth Asesiad Hyfywedd Tai Golland[14] a gyhoeddwyd yn Ebrill 2017 adnabod saith is-farchnad tai o fewn Ceredigion. Yr un sydd yn cwmpasu ardal y 4 Llan yw Cei Newydd a'r Arfordir De Orllewinol (New Quay and South West Coast). Mae'r ardal yn cynnwys Cei Newydd a'r codau post canlynol

- SA44 6 – Llangrannog, Pontgarreg, Sarnau, Plwmp,
- SA45 9 – Cei Newydd, Cross Inn/ Penrhiwgaled, Maen y Groes, Gilfachreda
- SA47 0 – Llanarth, Derwen Gam

138. Nid yw'n cynnwys Ardal Codau Post SA44 4 (Talgarreg) a SA47 7 (Mydroilyn)

139. Mewn rhan fwyaf o leoedd dinesig a threfol yn y Deyrnas Gyfunol byddai amodau'r farchnad yn ddylanwad mawr ar raddfa a lleoliad twf mewn rhyddhau tir ar gyfer adeiladu tai newydd. Mae tystiolaeth hefyd fod ymgais fwriadol gan y datblygwyr mawr ("volume builders") i gronni tir ("landbanking") er mwyn cadw'r

[13] Llywodraeth Cymru (2024) Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 12
[14] Dr Andrew Golland (2017) *Ceredigion County Council Affordable Housing Viability Assessment*

cyflenwad tir ar gyfer tai yn gymharol brin ac felly codi'r pris y gallent gael oddi wrth prynwyr tai newydd.

140. Mewn ardal wledig, gymharol bellennig fel Ceredigion (mwy fyth mewn ardal fel y ardal 4 Llan) nid ystyriaethau model adeiladu datblygwyr mawr sy'n gyrru'r farchnad. Mae'r dystiolaeth a grybwyllwyd yn Nhabl 4.3 uchod, a gweddill Adroddiad Monitro Blynyddol diweddaraf yn awgrymu fod y gyfradd adeiladu yn parhau'n gymharol isel ac yn is na'r hyn a ragwelwyd pan y mabwysiadwyd y Cynllun yn 2013.

141. O fewn Ardal y 4 Llan mae **Tabl 4.4** drosodd yn cyflwyno tystiolaeth o'r hyn sydd wedi digwydd ar y safleoedd 5 uned a throsodd. O'i grynhoi:

- Mae wyth safle gyda 5 uned a throsodd gyda chaniatâd cynllunio wedi ei ganiatáu. Mae dwy safle yng Nghei Newydd ar gyrion yr ardal.
- Mae'r wyth safle gyda chyfanswm o 86 uned - o'r cyfanswm hwn mae 61 yn weddill.
- Mae'r nifer sydd wedi eu hadeiladu yn y flwyddyn ers 1/4/22 neu yn cael eu hadeiladu dros y cyfnod 1/4/23 – 31/3/24 yn 3.
- Mae'r nifer yr asesir sydd dim yn hyfyw yn 36.
- Mae'r nifer yr asesir y caiff eu hadeiladu yn y 5 mlynedd ers 1/4/23 yn 26 .

142. O ran Ceinewydd:

- mae'r nifer sydd wedi eu hadeiladu yn y flwyddyn ers 1/4/22 neu yn cael eu hadeiladu dros y cyfnod 1/4/23 – 31/3/24 eto yn 3.
- Asesir y byddai'n bosibl adeiladu 36 o unedau yn y 5 mlynedd ar ôl 1/4/23.
- Mae'r nifer yr asesir sydd dim yn hyfyw yn 105.

Tabl 4.4 Ardal Y 4 Llan Rhestr Argaeledd Tir 5 Uned Neu Fwy

Anheddle/Safle	Cyfanswm Capasiti	Unedau wedi eu hadeiladu ers 31/3/22	Unedau yn weddill	Unedau wrthi'n cael eu hadeiladu	Unedau o bosibl i'w hadeiladu yn y 5 mlynedd nesaf	Unedau Ddim yn Hyfyw
Cross Inn/Penrhiwgaled						
Fforch y Cwm	21	1	1	0	0	0
Llanarth						
Cae Ger y Ficerdy	9	0	9	0	0	9
Cae Tu ôl i Brynawen	9	0	9	2	7	0
H1301 tu ôl i Brynawen	26	0	26	0	16	10
H1303 ger Allt y Bryn	5	0	5	0	3	0
Llangrannog						
Cae OS 0731 Bro Cregin	5	0	5	0	0	5
Pontgarreg						
H0104 ger Maes y Pentre	6	0	6	0	0	6
Ger Heol y Garreg	5	0	5	0	0	5
Ar gyrion yr ardal						
Ceinewydd						
Dolphin Court	86	2	8	1	1	6
Towyn Farm	234	0	134		35	99

Ffynhonnell Cyngor Sir Ceredigion (2023) Adroddiad Monitro Blynyddol 2022/23

Adnabod Eiddo a Thir Eraill

143. Mae'n debygol y bydd eiddo a thir eraill nad ydynt yn cael eu defnyddio neu heb eu clustnodi neu eu hadnabod fel safleoedd posibl ar gyfer tai yn dod ymlaen. Er enghraifft, fe all adeilad lle mae'r defnydd presennol wedi dod i ben (e.e. ysgol, neuadd neu gapel) lle mae'n bosibl ei drosi i dŷ neu dai annedd neu lle mae'r adeilad/safle wedi mynd i'r gwellt a lle mae'n bosibl ei glirio a'i ailddefnyddio.

144. Er mwyn mynd i'r afael â'r effaith negyddol y gall ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ei chael ar argaeledd a fforddiadwyedd tai i bobl leol, mae Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg Llywodraeth Cymru yn cydnabod y gall *"tai cydweithredol a lletya dan arweiniad y gymuned helpu cymunedau, landlordiaid cymdeithasol cofrestredig ac awdurdodau lleol i ddatblygu atebion* pwrpasol"[15]. Mae BURUM o'r farn y gallai hefyd fod yn werth i'r Gweithgor gael sgwrs gyda Chyngor Sir Ceredigion i weld a ydynt yn meddu ar dir addas a allai fod ar gael i'w ystyried fel rhan o ddiwallu anghenion tai'r ardal.

145. Oherwydd natur sensitif adnabod eiddo a thiroedd a allai cael eu hystyried, ni ystyrir ei fod yn briodol i'r adroddiad hwn adnabod enghreiffitiau penodol o adeiladau neu safleoedd o'r fath. Diau y bydd gan aelodau o'r Gweithgor a'r gymuned ehangach gwybodaeth mwy cyflawn a chyfoes am gyfleoedd o'r fath. Mae rhan hon o'r adroddiad felly yn ceisio rhoi arwain ar ba fath o ystyriaethau y byddai Awdurdod Cynllunio yn eu hasesu. Dylid nodi y byddai pob adeilad neu safle yn cael eu hystyried ar ei rinweddau ei hunan o fewn y cyd-destun polisi perthnasol.

Math 1 – Is-rannu Annedd Fawr bresennol

146. Mae **Blwch 4.1** isod yn gosod allan y polisi cynllunio perthnasol mewn sefyllfa lle'r rhoddir ystyriaeth i is-rannu tŷ neu annedd bresennol. Nodir yn y Datganiad fod "*cyfaddasu yn cynnig opsiwn cynaliadwy amgen yn lle adeiladu o'r newydd ac mae ganddynt rôl bwysig i'w chwarae o ran cynyddu'r lefel a'r math o stoc sydd ar gael yn y Sir*". [16]

[15] Llywodraeth Cymru (2022) Cynllun Tai Cymunedau Cymraeg

[16] Cyngor Sir Ceredigion (2013) *Cynllun Datblygu Lleol Ceredigion 2007 – 22 Datganiad Ysgrifenedig* (para. 7.37)

Blwch 4.1 Polisi Isrannu

Polisi LU07:
Isrannu'r Anheddau Presennol

Caniateir cyfaddasu unedau preswyl mawr yn fflatiau yn amodol ar yr isod:

1. Mae maint a chynllun yr annedd yn golygu ei bod yn addas i'w chyfaddasu heb ei hymestyn yn sylweddol;
2. Ni chaiff y datblygiad effaith niweidiol ar amwynderau'r preswylwyr cyfagos ac mae'n cynnwys darpariaeth ddigonol rhwng unedau rhag sŵn;
3. Ni fydd y datblygiad yn arwain at broblemau parcio arwyddocaol;
4. Bydd darpariaeth ddigonol ar gyfer storio sbwriel; a
5. Mae darparu fflatiau 3 a 4 ystafell wely'n rhan o'r cymysgedd a ddarperir, lle mae tystiolaeth o anghenion lleol sydd heb eu diwallu ac mae capasiti ffisegol priodol yn yr adeilad.

Ni chaniateir cyfaddasu unedau preswyl yn dai amlfeddiannaeth, y mae angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer.

Ffynhonnell: Cyngor Sir Ceredigion (2013) Cynllun Ddatblygu Lleol Ceredigion 2007 - 22

Math 2 Ailddefnyddio Hen Furddunnod

147. Mae **Blwch 4.2** yn gosod allan y polisi cynllunio perthnasol mewn sefyllfa lle'r rhoddir ystyriaeth i adfer hen furddun. Mae paragraff 7.48 yn nodi "mae ailddefnyddio hen anheddau neu furddunnod (mewn ardaloedd gwledig) yn gallu gwneud cyfraniad enfawr tuag at ddiwallu anghenion cymunedau gwledig. Serch hynny, mae'n bwysig sicrhau nad yw'n ...cael effaith niweidiol ar gymeriad y lleoliad."

Blwch 4.2 Ailddefnyddio Hen Furddun

Polisi LU09:
Ailddefnyddio Hen Anheddau/Murddunod

Mewn Canolfannau Gwasanaethau ac Aneddiadau Cyswllt dewisir rhwng adnewyddu neu ailadeiladu yn ôl eu rhinweddau. Yn y wlad agored caniateir ailadeiladu gyda'r amodau canlynol:

1. Nid yw'r annedd wreiddiol:
   i. Wedi ei dymchwel, nac wedi dirywio i'r fath gyflwr fel nad yw mwyach yn edrych fel annedd i raddau helaeth;
   ii. Nid oes modd ei hatgyweirio na'i hadfer;
   iii. Nid yw'n annedd dros dro nac yn annedd symudol.

2. Mae ffurf, swmp, maint, graddfa a dyluniad safon uchel yr annedd newydd yn gyfryw ag sy'n parchu rhinweddau'r adeilad gwreiddiol a chymeriad yr ardal o'i chwmpas. Dylai'r adeilad newydd barchu ôl troed yr adeilad gwreiddiol a dylai, lle mae dichon gwneud hynny, ailddefnyddio'r defnyddiau gwreiddiol;

3. Na fyddai'r annedd newydd a'r gwaith sy'n gysylltiedig ag ef, gydag amodau, yn cael effaith niweidiol ar gymeriad y dirwedd nac ar y wlad agored.

Fel arall bernir mai cynigion am dai newydd yn y wlad agored sydd dan sylw a phenderfynir arnynt yn unol â'r canllawiau cenedlaethol.

Ffynhonnell: Cyngor Sir Ceredigion (2013) Cynllun Ddatblygu Lleol Ceredigion 2007 - 22

Math 3 – Newid defnydd Safleoedd Cyflogaeth, Masnach neu Dwristiaeth Presennol

148. At ei gilydd mae polisïau'r Cynllun Datblygu Lleol yn gwrthwynebu colli safleoedd presennol sy'n cael eu defnyddio ar gyfer defnydd cyflogaeth, masnach neu dwristiaeth . Mae **Blwch 4.3** yn cynnwys darn enghreifftiol o Bolisi LU16 mewn perthynas â gwestyau, tai gwesty a lleoedd gwely a brecwast.

Blwch 4.3 Ailddefnyddio llety twristiaeth gyda gwasanaethau

Polisi LU16:
Llety Twristiaeth – Mathau o Lety nad yw Polisi LU14 yn eu cwmpasu

O ran y mathau o lety nad yw Polisi LU14 yn eu cwmpasu, gan gynnwys gwestyau, tai llety, gwely a brecwast a hostelau, bydd y CDLl yn gwneud fel a ganlyn:

1. Gwrthwynebu newid defnydd sefydliadau lle mae hynny'n bosibl, oni ellir dangos bod;
   i. defnydd posibl neu barhaus y cyfleuster yn annichonadwy; neu
   ii. nad oes galw am y math hwn o lety; neu
   iii. bod y galw'n cael ei ddiwallu'n ddigonol gan ddarparwyr eraill yn y Grŵp Aneddiadau.

Ffynhonnell: Cyngor Sir Ceredigion (2013) Cynllun Ddatblygu Lleol Ceredigion 2007 - 22

149. O ran defnyddiau masnach eto mae rhagdybiaeth o blaid cadw'r defnydd presennol oni bai y gellid cyflwyno tystiolaeth nad yw'r cyfleuster bellach yn hyfyw. Mae **Blwch 4.4** isod yn cyfeirio at y darn perthnasol o Bolisi LU21.

Blwch 4.4 Ailddefnyddio Siopau

Polisi LU21:
Newid Defnydd o Ddefnydd Manwerthu Cyfredol

Penderfynir ynghylch ceisiadau i newid defnydd tir neu adeiladau sydd â defnydd manwerthu (dosbarth A) ar hyn o bryd yn unol â'r canlynol:

3. Lle cynigir newid defnydd mewn lleoliadau ar wahân i Ganol Tref diffiniedig (gweler y Map Cynigion), ac mai dyna'r unig ddarpariaeth o fewn y dosbarth defnydd presennol i'r anheddiad penodol hwnnw, dim ond lle gellir dangos, drwy farchnata priodol am gyfnod o 12 mis ar werth priodol y farchnad, nad yw ei gadw yn ei ddosbarth defnydd presennol yn ddichonadwy mwyach y caiff ei ganiatáu.

Ffynhonnell: Cyngor Sir Ceredigion (2013) Cynllun Ddatblygu Lleol Ceredigion 2007 - 22

Math 4 – Ailddefnyddio Cyfleusterau Cymunedol

150. O ran trosi cyfleusterau cymunedol (e.e. ysgolion, neuaddau, adeiladau ffydd) mae Polisi LU22 yn ceisio gwarchod adeiladau o'r fath. Mae **Blwch 4.5** yn atgynhyrchu Cymal 2 o'r Polisi.

Blwch 4.5 Ailddefnyddio Cyfleusterau Cymunedol

2. Gwrthwynebir colli neu newid defnydd y cyfleusterau cymunedol presennol oni bai:
   i. Y gellir gwneud darpariaeth amgen sydd o leiaf o werth cyfwerth i'r gymuned leol naill ai yn yr anheddiad neu yn yr aneddiadau eraill sy'n rhan o'r Grŵp Aneddiadau neu'n agos atynt. Yn benodol o ran mannau agored, dylai'r ddarpariaeth amgen fod yn well a dylid ei lleoli'n agos at y ddarpariaeth gyfredol.
   ii. Y gellir dangos bod y ddarpariaeth gymunedol bresennol yn amhriodol neu mae tu hwnt i anghenion cymunedol yr anheddiad hwnnw neu'r Grŵp Aneddiadau; neu
   iii. Nid yw'r defnydd cyfredol yn ddichonadwy mwyach ac nid yw'n ddichonol sefydlu defnydd cymunedol arall.

Bydd angen cyflwyno adroddiad gydag unrhyw gais cynllunio am newid defnydd neu golli cyfleuster yn egluro pam mae cyfiawnhad i'r golled neu'r newid defnydd.

Ffynhonnell: Cyngor Sir Ceredigion (2013) Cynllun Ddatblygu Lleol Ceredigion 2007 - 22

Negeseuon Allweddol o Ran Ymyraethau Posibl yn y Maes Tai

- Mae datblygu a defnyddio tir i bwrpas adeiladau tŷ newydd neu addasu adeilad sydd eisoes yn bodoli yn cael ei arwain gan ofynion y cynllun datblygu lleol oni bai fod ystyriaethau o bwys yn goresgyn rhain.
- Mae'r Cynllun Datblygu Lleol gweithredol presennol (2007 – 22) yn adnabod Llanarth fel yr unig Canolfan Wasanaeth Wledig o fewn y 4 Llan sef anheddle gyda ffin anheddle o'i chwmpas a thir wedi ei ddyrannu ar gyfer tai oddi mewn iddi.
- Mae 12 "anheddiad cyswllt" a 6 "lleoliad arall" wedi eu cydnabod a'u categoreiddio lle mae'r polisi, *ceteris paribus*, yn rhoddi ystyriaeth i dŷ neu dai fforddiadwy newydd os y gellir profi'r angen, ei fod o fewn trothwy twf y cyfnod y cynllun datblygu ac y byddai'n cydweddu â ffurf adeiledig presennol yr anheddiad. Fodd bynnag, mae naw o'r aneddiadau eisoes wedi cyrraedd eu trothwy twf ar gyfer y Cynllun presennol.
- Mae nifer o bosibiliadau eraill lle gellir ystyried ail bwrpasu tir neu eiddo sydd eisoes wedi ei ddatblygu i adeiladu tai fforddiadwy. Byddai unrhyw gynnig o'r fath yn cael ei fesur yn erbyn y polisi neu bolisïau perthnasol.
- Maes o law bydd yn fwriad gan Gyngor Sir Ceredigion i ailafael mewn darparu Cynllun Datblygu Lleol newydd ond bydd polisi cynllunio cenedlaethol yn debygol iawn o gyfyngu ar allu 'r Cyngor i ddilyn polisïau lleoliad twf sylweddol wahanol o'r hierarchaeth aneddiadau presennol.

RHAN 5 CRYNODEB A CHLOI

151. Mae'r adroddiad hwn yn ceisio ymateb i'r briff gan Weithgor y 4 Llan sef i baratoi sylfaen gwybodaeth am yr ardal er mwyn galluogi'r Gweithgor i gynllunio'n effeithiol ac effeithlon i'r dyfodol – gan edrych yn bennaf ar ymyraethau ymarferol yn y maes tai.

152. Mae'r adroddiad wedi edrych yn benodol ar lunio:

- Proffil demograffig ac economaidd o'r ardal.
- Darparu trosolwg cyffredinol o anghenion tai lleol.
- Rhoi arolwg cwmpasog o'r cyd-destun cynllunio o'r cyflenwad posibl o dir lac eiddo leol sydd â photensial i'w datblygu i ddiwallu anghenion tai bobl leol.

153. Mae'r adroddiad yn tanlinellu fod yr ardal at ei gilydd yn nodweddiadol o'r sefyllfa yn y Gymru Wledig ond ar yr un pryd yn dangos fod amrywiadau arwyddocaol o fewn yr ardal sydd angen i'w hystyried wrth gynllunio ymyraethau ymarferol yn y maes tai.

ATODIADAU

ATODIAD 1

[Dolen i'r Tablau Manwl]

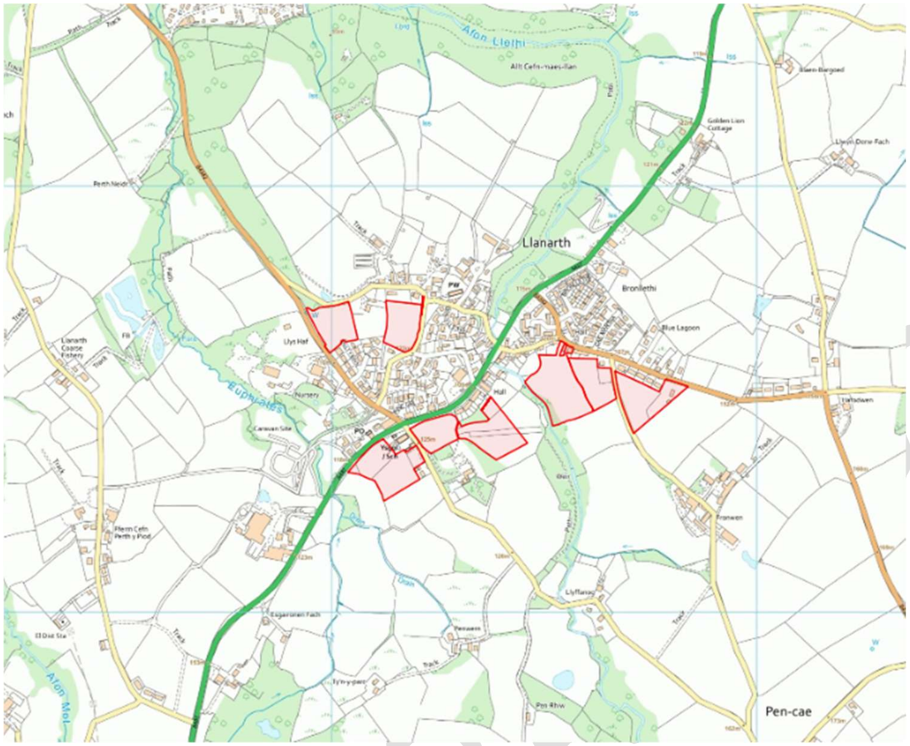
DRAFT 05.03.24

ATODIAD 2 CYNLLUN DATBLYGU LLEOL NEWYDD Ceredigion -Safleoedd Ymgeisio 2019

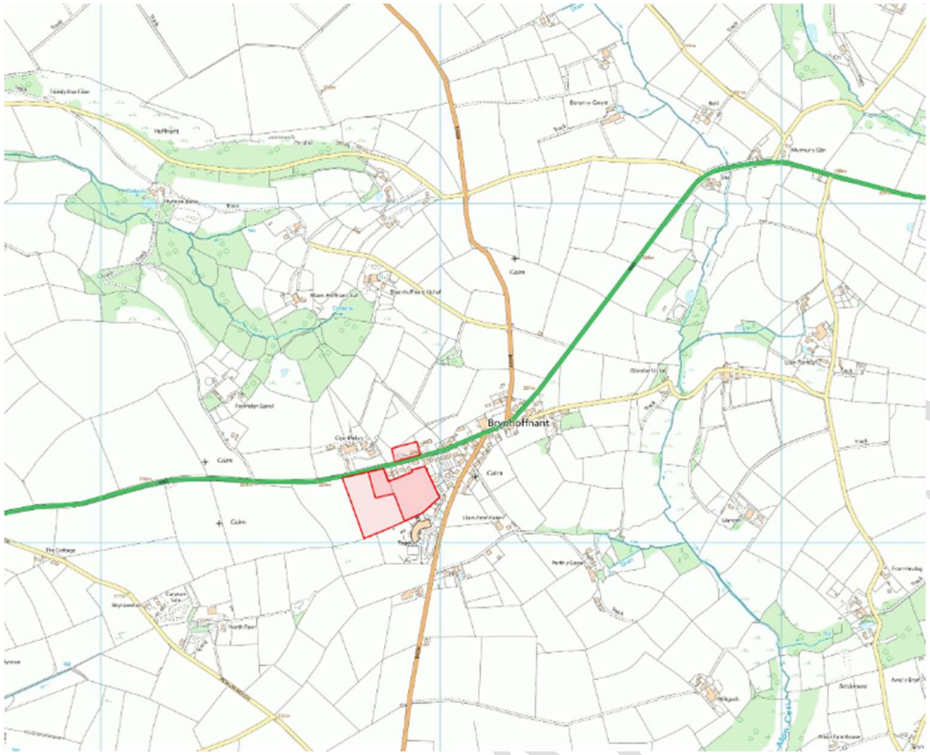
Anheddiad Agosaf CDLl 2 Nearest Settlement LDP 2	Enw Lleoliad Name Locations	Cyf AO OS Reference	Arwynebedd ha Area ha	Defnydd Presennol Existing Use	Defnydd Arfaethedig Proposed Use	Rheswm Reason
Safleoedd Ymgeisio **fydd** yn cael eu Hystyried fel rhan o'r CDL Adenueol						
Candidate Sites **Progressing** for consideration as part of the Deposit LDP						
Cei Newydd	*H1001 tu Cefn i Fferm Towyn*	*SN387596*	*2.19*	*Amaeth/Agri*	*Tai/Housing*	*CGG/RSC*
Cei Newydd	*tir Cnwc y Lili*	*SN400588*	*2.15*	*Amaeth/Agri*	*Tai/Housing*	*CGG/RSC*
Brynhoffnant LLS	*tir ger Glynmelyn*	*SN328512*	*0.31*	*Amaeth/Agri*	*Tai/Housing*	*CGG/RSC*
Brynhoffnant LLS	*tir Brynhoffnant*	*SN328511*	*1.11*	*Amaeth/Agri*	*Tai/Housing*	*CGG/RSC*
Llannarth RSC	H1303 Cae ger Stad Allt y Bryn	SN420376	0.84	Amaeth/Agri	Tai/Housing	CGG/RSC
Llannarth RSC	Gwynfryn	SN420574	1.79	Amaeth/Agri	Tai/Housing	CGG/RSC
Llannarth RSC	H1302 Tir ger y Ficerdy	SN421576	0.83	Amaeth/Agri	Tai/Housing	CGG/RSC
Llannarth - RSC	tir rhan o Wenfron	SN427574	1.94	Amaeth/Agri	Tai/Housing	CGG/RSC
Safleoedd Ymgeisio **na fyd**d yn cael eu Hystyried fel rhan o'r CDL Adneuol						
Candidate Sites **not considerefor progressing** as part of the Deposit LDP						
Pontgarreg LS	Heol Millview	SN327541	0.17	Amaeth/Agri	Tai/Housing	DCGG/NRSC
Maen-y-Groes	tir ger Springfield	SN384584	0.28	Arall/Other	Tai/Housing	OAC/WLS
Mydroilyn	tir ger Brodwel	SN458552	0.33	Amaeth/Agri	Arall/Tai	OAC/WLS
Plwmp	tir Plwmp	SN366523	0.39	Amaeth/Agri	Tai/Housing	OAC/WLS
Plwmp	OS3652	SN367524	1.28	Amaeth/Agri	Tai/Housing	OAC/WLS

Allwedd	Key	
Cei Newydd	Safleodd tu allan ond ar gyrion y 4 Llan	
Brynhoffnant	Sites outside but adjacent to the 4 Llan	
Heb fod gerllaw Canolfan Gwasanaethau Gwledig presennol	Not adjacent to existing Rural Services Centre	DCGG/NRSC
O fewn Annedd Cysylltiedig	Within Linked Settlement	OAC/WLS
O fewn Anneddiadau Cysylltiol mwy o Faint	Within Larger Linked Settlements	ACM/LLS
Canolfannau Gwasanaethau Gwledig	Rural Services Centres	CGG/RSC

Llanarth

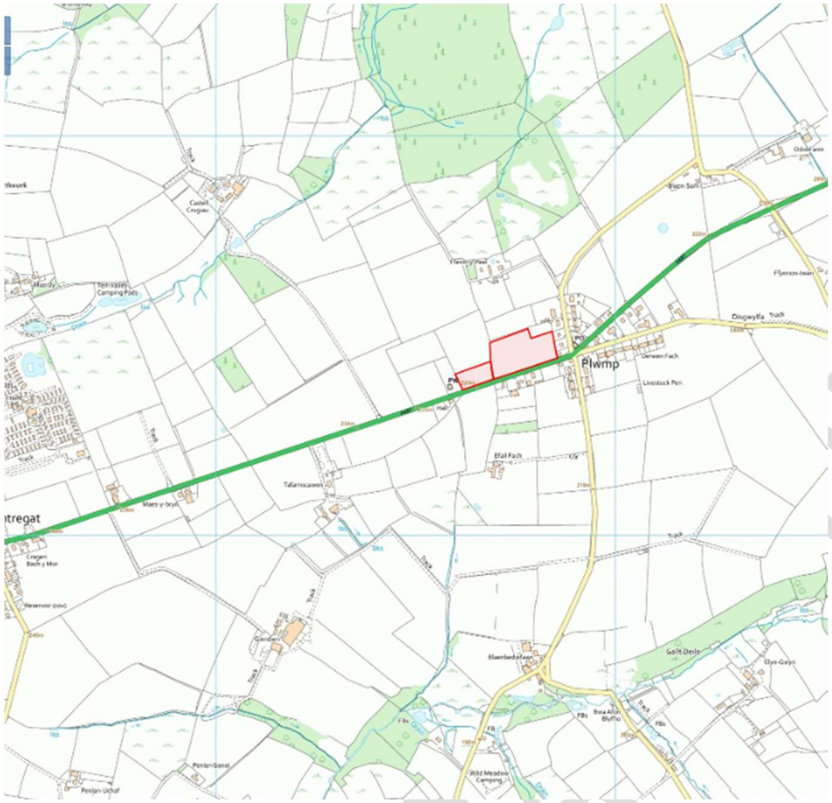

Llanarth
Afon Llethi
Allt Cefn-maes-llan
Golden Lion Cottage
Llwyn Done Fach
Blaen-Bargoed
Perth Neidr
PW
Bronllethi
Blue Lagoon
Llys Haf
Llanarth Coarse Fishery
Euphrates
Nursery
Caravan Site
PO
Hall
Halfadwen
Fronwen
Ffarm Cefn Perth y Piod
Llyffanog
Penwern
Pen Rhiw
Pen-cae
Afon Mol
Track
Path
125m
121m

Brynhoffnant



DRAFT 03.03.24

Plwmp



DRAFT 05.03.24

Gweddill Ardal 4 Llan