Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

PC17: Cyflenwad Tir Cyflogaeth

Cynllun i'w archwilio

gan y cyhoedd

Hydref 2024

CONWY

This document is also available in English.

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

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

CONWY
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
COUNTY BOROUGH COUNCIL

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

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

Cynnwys

1. Cyflwyniad a Chwmpas y Papur Cefndir 4
2. Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Chanllawiau 4
3. Yr Angen o Ran Tir Cyflogaeth 5
4. Rhestr Safleoedd 6
   - Tabl 1 - Cyflenwad tir cyflogaeth (a ddefnyddir ar hyn o bryd) 2024 - Prif Ffigyrau 7
   - Tabl 2 - Adroddiad unedau a thir gwag 2024 - Prif Ffigyrau 8
   - Tabl 3: Asesiad Ansoddol o Safleoedd Cyflogaeth Dyranedig CDLl Conwy 2007 - 2022 9
   - Tabl 4 - Caniatâd cynllunio perthnasol ar gyfer defnydd B1, B2, B8 a cholledion B1, B2, B8 ers 2018. 13
   - Tabl 5 - Cyflenwad Tir Cyflogaeth Conwy gydag Addasiadau Ansoddol 18
5. Sail resymegol ar gyfer y Rhaniad Ardal Strategaeth Datblygu Arfordirol (CDSA) / Gwledig a sut y trosir hyn i gyflenwad a dyraniadau yn y CDLlN 19
6. Deall Lefelau Twf a Chyflenwad yn y CDSA o'i gymharu â'r Ardal Wledig 20
   - Tabl 6 - Rhaniad CDSA/Gwledig yn erbyn twf y CDLlN 20
7. Safleoedd Ymgeisiol at Ddefnydd Cyflogaeth 21
   - Tabl 7 – Manylion ac Amseriad Dyraniadau Cyflogaeth 21
8. Casgliad 22

Atodiad 1 - Cyflawniadau Net Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033 wedi'u trosi i niferoedd swyddi amcangyfrifedig 23

1. Cyflwyniad a Chwmpas y Papur Cefndir

1.1 Mae hwn yn un o gyfres o bapurau cefndir sydd yn gysylltiedig â'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN). Pan fydd y Cyngor yn cyhoeddi ei Strategaeth a Ffefrir a'r Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd, mae'n rhaid iddo egluro sut mae'r polisi wedi'i lunio ar sail y dystiolaeth sydd ar gael i'r Cyngor ar y pryd. Mae'r Papur Cefndir hwn yn ystyried y cyflenwad o dir cyflogaeth ar draws Awdurdod Cynllunio Lleol Bwrdeistref Sirol Conwy (gan eithrio Parc Cenedlaethol Eryri).

1.2 Mae'r prif adrannau yn y Papur Cefndir hwn yn cynnwys deall yr angen am dir cyflogaeth o'r data yn Adolygiad Tir Cyflogaeth Conwy (Papur Cefndir 18), gwybodaeth mewn perthynas â'r rhestr o safleoedd cyflogaeth sy'n cynnwys manylion safleoedd gwelliant diwydiannol/swyddfa presennol a gaiff eu diogelu a'u dyrannu o fewn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Conwy, ac asesiad ansoddol o ddyraniadau presennol gan gynnwys dealltwriaeth o gyfanswm y tir yr adeiladwyd arno, sydd wedi'i ymrwymo neu heb ei ddatblygu. Yn olaf, mae'r adroddiad yn cynnwys manylion dyraniadau cyflogaeth newydd arfaethedig i fodloni'r angen fel y nodir yn yr Adolygiad Tir Cyflogaeth. Er y bydd rhestr o'r dyraniadau arfaethedig wedi'u cynnwys o fewn y Papur Cefndir hwn, dylid nodi bod yr asesiadau safleoedd ymgeisiol manwl wedi'u cynnal a'u dogfennu ar wahân. Gweler Papur Cefndir 6 - Cyflawni Safleoedd.

2. Polisi Cynllunio Cenedlaethol a Chanllawiau

2.1 Mae pennod 5 ym Mholisi Cynllunio Cymru (PC) yn nodi y "Dylai awdurdodau cynllunio gefnogi darpariaeth tir digonol i ddiwallu anghenion y farchnad gyflogaeth ar lefel strategol a lleol. Dylai cynlluniau datblygu nodi gofynion tir cyflogaeth, dyrannu cymysgedd priodol o safleoedd i ddiwallu anghenion a darparu fframwaith er mwyn diogelu safleoedd cyflogaeth presennol o bwysigrwydd strategol a lleol."

2.2 Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23 - Datblygu Economaidd yn nodi ym mharagraff 4.5.5, 'Dylai nodweddion ansoddol safleoedd a ddynodwyd ar gyfer cyflogaeth gydweddu â gofynion y farchnad yn awr ac yn y dyfodol. Ni ddylai safleoedd nad oes ganddynt obaith rhesymol o gael eu defnyddio at ddefnydd cyflogaeth gael eu nodi ar gyfer defnydd o'r fath.' Hefyd ym mharagraff 4.5.2; "Efallai y bydd y targedau darparu tir yn uwch na'r galw disgwyliedig, i ganiatáu ar gyfer y siawns bod yr asesiadau'n rhy isel ac i sicrhau nad oes unrhyw gyfleoedd yn cael eu colli. Dylent hefyd ganiatáu ar gyfer hyblygrwydd, cystadleuaeth a dewis. Fodd bynnag, gall gorgyflenwad cyson o dir cyflogaeth achosi niwed os yw'r cyflenwad tir arfaethedig yn fwy na'r galw, fel bod safleoedd cyflogaeth a ddyrennir yn wag am gyfnodau hir ac yn llesteirio datblygu ar gyfer defnyddiau tir eraill."

2.3 Mae'r pwysigrwydd o sicrhau'r cydbwysedd cywir o ran lefelau tir cyflogaeth wedi'i nodi'n glir ym Mholisi Cynllunio Cymru a TAN 23.

2.4 Mae 'Canllawiau Ymarfer Llywodraeth Cymru - Adeiladu Sail Tystiolaeth ar gyfer Datblygu Economaidd er mwyn Cefnogi Cynlluniau Datblygu Lleol' yn berthnasol i'r papur cefndir hwn. Mae'r ddogfen hon yn hyrwyddo cynhyrchu rhestr safleoedd i lywio sylfaen dystiolaeth ar gyflenwad tir cyflogaeth. Dilynwyd y dulliau a'r egwyddorion o fewn y ddogfen hon wrth gynhyrchu'r papurau cefndir economi/cyflogaeth CDLlN perthnasol.

3. Yr Angen o Ran Tir Cyflogaeth

3.1 Daeth yr Adolygiad Tir Cyflogaeth i'r casgliad fod ar Gonwy angen rhwng 14ha a 20ha o dir cyflogaeth hyd at 2033. Dewiswyd ffigwr targed o 16.4ha o gyflogaeth tir i'w ddarparu gyda rhaniad 65 : 35 o blaid defnyddiau B1c B2 a B8 (diwydiannol ysgafn, diwydiannol cyffredinol a storio) yn erbyn B1 defnydd swyddfa.

3.2 Mae'n bwysig nodi mai 16.4ha yw'r ffigwr targed sy'n cynnwys byffer wrth gefn, fodd bynnag, yr ystod a nodwyd yw 14ha - 20ha, felly o safbwynt sail dystiolaeth Adolygiad Tir Cyflogaeth, mae unrhyw ffigwr o fewn yr ystod hon yn dderbyniol. Fodd bynnag, o ran y pwynt olaf hwn, dylid nodi'r gwaith a wnaed i alinio'r twf tai â'r ddarpariaeth gyflogaeth, mae'r ffigwr targed

16.4ha/1500 o swyddi'n alinio â'r lefelau twf tai 3600 + safleoedd wrth gefn (4300).

4. Rhestr Safleoedd

4.1 Cyflenwad Tir Ansoddol

Bob blwyddyn, gan ddechrau ym mis Ebrill, mae'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol yn diweddaru eu rhestr tir cyflogaeth gan ddefnyddio gwybodaeth a ddarperir gan y Rhestr Tir ac Eiddo Lleol (LLPG). Mae'r broses hon yn catalogio (gan ddefnyddio cronfa ddata, y cyfeirir ati o hyn ymlaen fel 'Cronfa Ddata Tir Cyflogaeth') pob busnes sydd wedi'u lleoli o fewn y prif ardaloedd cyflogaeth yn ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Conwy. Gellir gweld yr ardaloedd hyn ar fap cynigion y CDLl dan "safleoedd swyddfa a diwydiannol a ddiogelir", "safleoedd cyflogaeth a gwella a ddiogelir" "ardaloedd gwella diwydiannol a swyddfa", "dyraniadau cyflogaeth" a "safleoedd cyflogaeth wrth gefn". Mae'r gronfa ddata'n cofnodi enw'r busnes, dosbarth defnydd cynllunio, arwynebedd llawr/tir a hefyd yn cofnodi a meintoli tir (plotiau) ac adeiladau gwag o fewn yr ardaloedd hyn.

4.2 Mae'r allbynnau allweddol o'r Gronfa Ddata Tir Cyflogaeth wedi'u cynnwys yn y papur cefndir hwn i lywio ffigwr cyflenwad tir cyflogaeth 2024, a phennu cyfanswm y tir newydd sydd angen ei ddyrannu o fewn y CDLlN.

Y gyfres gyntaf o ddata i'w hystyried yw cyfanswm yr arwynebedd llawr a ddefnyddir yn ardal astudiaeth y Gronfa Ddata Tir Cyflogaeth ar hyn o bryd. Mae Tabl 1 yn dangos y cyfansymiau ac yn darparu'r canrannau yn ôl dosbarth defnydd:

Tabl 1 - Cyflenwad tir cyflogaeth (a ddefnyddir ar hyn o bryd) 2024 - Prif Ffigyrau

Arwynebedd Llawr a Ddefnyddir yn ôl Math	Cyfanswm (metr sgwâr)	Canran yr arwynebedd llawr cyffredinol
Arwynebedd Llawr B1	82,594.20	29%
Arwynebedd Llawr B2	39,477.00	14%
Arwynebedd Llawr B8	58,338.31	21%
Arwynebedd Llawr Sui Generis	62,481.92	22%
Arwynebedd Llawr A1	17,187.46	6%
Arwynebedd Llawr D2	2,696.93	1%
Arwynebedd Llawr Arall	12,301.84	4%
Arwynebedd Llawr Defnydd Cymysg	9,937.31	3%
Cyfanswm	**285,014.97**	**100%**
Cyfanswm yr Arwynebedd Llawr a Ddefnyddir	**(Ha) 28.5**	

4.3 Gallwn weld o’r tabl uchod fod y cydbwysedd wedi’i rannu’n bennaf rhwng arwynebedd llawr B1, B8 a Sui Generis.

4.4 Mae Tabl 2 isod yn meintoli pob darn o dir ac adeilad gwag yn yr ardaloedd sydd wedi’u cynnwys yn y Gronfa Ddata Tir Cyflogaeth, sy’n cynnwys dyraniadau CDLl heb eu datblygu.

Tabl 2 - Adroddiad unedau a thir gwag 2024 - Prif Ffigyrau

Math - Tir neu unedau	Cyfanswm
1 Safleoedd heb eu datblygu	(Ha) 9.93
2 Plotiau heb eu datblygu	(Ha) 21.65
3 Cyfanswm y tir heb ei ddatblygu	**(Ha) 31.58**
4 Arwynebedd Llawr Unedau Gwag	(Metr sgwâr) 29525.68
5 Unedau Gwag heb Bwynt Cyfeiriad	(Metr sgwâr) 3391.56
6 Cyfanswm yr Arwynebedd Llawr Gwag	(Metr sgwâr) 32917.24
7 Cyfanswm yr Arwynebedd Llawr Gwag	**(Ha) 3.29**
Cyfanswm (llinell 3 + llinell 7)	**(Ha) 34.87**

4.5 Yn realistig, ni fydd bob darn o dir a feintolir yn y tabl uchod yn cael eu cyflwyno ar gyfer datblygiad yn y CDLIN. Mae cyfyngiadau mewn perthynas â rhywfaint o'r tir ac ni ddylid ei gynnwys yn ffigwr y cyflenwad. Er mwyn cyfrifo ffigwr cyflenwad tir gwirioneddol, mae angen rhywfaint o asesiadau ansoddol, gan ddechrau gyda gwerthuso dyraniadau safle'r CDLl nad ydynt wedi cael eu datblygu.

4.6 Asesiad Ansoddol o Dir Cyflogaeth ac Addasiadau i Ddata Penawdau

Mae Tabl 3 isod yn rhestru holl ddyraniadau presennol y CDLl a'r dyraniadau wrth gefn. Yn unol â'r canllawiau cenedlaethol, defnyddiwyd dull llym lle na fydd safleoedd nad ydynt wedi cael eu cyflwyno, neu nad oes unrhyw arwydd o'u cyflwyno ar gyfer datblygiad cyflogaeth, yn cael eu hail-ddyrannu yn y CDLIN.

Tabl 3: Asesiad Ansoddol o Safleoedd Cyflogaeth Dyranedig CDLI Conwy 2007 - 2022

Safle	**Dynodiad**	**Maint (ha)**	**Dosbarth Defnydd B1 (tua metr sgwâr/ha)**	**Dosbarth Defnydd B2 (tua metr sgwâr/ha)**	**Dosbarth Defnydd** B8 (tua metr sgwâr/ha)	**Dosbarth Defnydd** Sui Gen (tua metr sgwâr/ha)	**Arall (nodwch) (tua metr sgwâr/ha)**	**Asesiad Ansoddol - Mynd ymlaen i'r CDLIN fel cyflenwad?**	**Safle a Ddyrannwyd**	**Safle Wrth Gefn**
1.a) Parc Busnes Abergele	Safle a ddyrannwyd	2	1500 metr sgwâr	0	0	2500 metr sgwâr	Gwag heb ddechrau eto = 0.82 ha	Ydi, mae rhan fechan o dir heb ei ddatblygu, ond fe'i hystyrir fel cyflenwad a ddiogelir fel rhan o'r safle ehangach	Ydi	
2.a) De ddwyrain Abergele	Safle a ddyrannwyd	2					Gwag wedi colli 1ha o ganlyniad i risg llifogydd heb ddechrau eto = 1.0 ha	Na - nid yw'r safle'n hyfyw yn ariannol heb gyllid sylweddol. Methu dangos gallu i ddarparu	Ydi	
2.a) De ddwyrain Abergele	Safle wrth gefn	3					Gwag heb ddechrau eto =3 ha	Na - nid yw'r safle'n hyfyw yn ariannol heb gyllid sylweddol. Methu dangos gallu i ddarparu		Ydi
14) Ffordd Penmaen, Conwy*	Safle a ddyrannwyd	0.5					Caniatâd ar gyfer 0.5 ha yn wreiddiol	Ydi, mae gwaith adeiladu bellach wedi dechrau ar y safle	Ydi	

17) Hen Iard Nwyddau, Builder Street. **	Safle a ddyrannwyd	1.4					Gwag heb ddechrau eto =1.4 ha	Nid y safle cyfan - Mae caniatâd ar gyfer tai ar gyfer y mwyafrif o'r safle (1ha), mae caniatâd cynllunio ar gyfer unedau diwydiannol ysgafn ar 0.4ha o'r safle.	Ydi	
20) Esgyryn**	Safle a ddyrannwyd	9.8					D1 (Ysgol) = 2.7ha B1 =0.45 C3 = 5.28	Nid y safle cyfan - Mae gweddill y tir nad yw wedi ei ddatblygu'n gymysgedd o dir â chaniatâd ar gyfer cyflogaeth a thai. Ystyrir y caniatâd swyddfa/diwydiannol presennol fel cyflenwad ymrwymedig. Mae'r tir sy'n weddill wedi'i gau gan swyddfeydd LIC ac nid yw wedi'i gynnwys o fewn y cyflenwad.	Ydi	
21) I'r Gogledd Ddwyrain o'r hen iard nwyddau	Safle a ddyrannwyd	0.4					Gwag heb ddechrau eto =0.4 ha	Na - safle ym mherchnogaeth y Cyngor. Nid oes cynnydd wedi'i wneud hyd yma yn	Ydi	

								sgil oedi â datblygu'r safle Gwaith Brics cyfagos. Mae'r safle hefyd o fewn ffin yr anheddiad, felly gellid ei ddwyn ymlaen heb yr angen i ddyrannu.		
29.a) Tir yng Ngorsaf Betrol Orme View	Safle a ddyrannwyd	0.5					Gwag heb ddechrau eto =0.4 ha	Na. Ni wyddys am unrhyw ddiddordeb mewn cyflwyno'r safle ar gyfer cyflogaeth.	Ydi	
29.a) Tir yng Ngorsaf Betrol Orme View	Safle wrth gefn	0.5					Gwag heb ddechrau eto =0.5 ha	Na. Ni wyddys am unrhyw ddiddordeb mewn cyflwyno'r safle ar gyfer cyflogaeth.		Ydi
33) Safle R5 oddi ar y B5105	Safle a ddyrannwyd	1					Gwag heb ddechrau eto =1.0 ha	Na. Ni wyddys am unrhyw ddiddordeb mewn cyflwyno'r safle ar gyfer cyflogaeth.	Ydi	
34) Tir ger y Neuadd Goffa	Safle a ddyrannwyd	0.3					Gwag heb ddechrau eto =0.3 ha	Na - Gan fod y safle hwn yn dir llwyd ac wedi'i leoli o fewn y ffin anheddiad, fe allai gael ei gyflwyno ar gyfer datblygiad heb statws dynodedig (yn amodol ar asesu cyfyngiadau h.y. risg	Ydi	

								llifogydd). Mae’n bosibl y bydd y safle’n fwy addas ar gyfer defnyddiau amgen a gall dyraniad B1/B2/B3 gyfyngu datblygiad y safle hwn i’r dyfodol.		
36) Safle R44 Llangernyw	Safle a ddyrannwyd	0.3					Gwag heb ddechrau eto =0.3 ha	Na. Ni wyddys am unrhyw ddiddordeb mewn cyflwyno’r safle ar gyfer cyflogaeth.	Ydi	
37) Tir yn Llansannan	Safle a ddyrannwyd	1					Gwag heb ddechrau eto =1.0 ha	Na. Ni wyddys am unrhyw ddiddordeb mewn cyflwyno’r safle ar gyfer cyflogaeth.	Ydi	
Cyfanswm y tir presennol a ddyrannwyd i fynd ymlaen i’r CDLlN:							**0ha**			

Dyrannwyd safle Ffordd Penmaen fel defnydd cymysg B1 a thai, ond nid yw’r elfen dai bellach yn ymarferol.   Mae sawl cais cynllunio wedi cael eu cyflwyno ar gyfer y safle hwn ar gyfer Parc Diwydiannol, cyfanswm yr ardal gyda chaniatâd ar gyfer defnydd dosbarth B bellach yw **2.4ha. Caiff hyn ei adlewyrchu yn Nhabl 4 isod.

** Hen iard nwyddau, Builder Street - mae’r 0.4ha o dir ymrwymedig wedi’i adlewyrchu yn Nhabl 4 isod.

*** Esgyryn - mae’r 0.12ha o dir ymrwymedig (minws y tir dosbarth B a gollwyd yn ddiweddar) wedi’i adlewyrchu yn Nhabl 4 isod.

Cyfanswm y Safleoedd Presennol a Ddyrannwyd yn y CDLl i fynd ymlaen i’r Cynllun Datblygu Lleol Newydd: 0ha (nodwch, fel y soniwyd uchod, bydd unrhyw ymrwymiadau a chyflawniadau ar y safleoedd hyn ers 2018 yn cael eu hystyried fel cyflenwad - gweler Tabl 4 isod.)

Tabl 4 - Caniatâd cynllunio perthnasol ar gyfer defnydd B1, B2, B8 a cholledion B1, B2, B8 ers 2018.

Cyfeirnod Cynllunio	Lleoliad	Dosbarth defnydd	Maint mewn ha / metr sgwâr	Cyfrif fel ennill	Cyfrif fel colli
0/44106	Ffordd Glan y Môr (Arriva/NWWN)	Adeiladu archfarchnad	Colli 1.3 B1/B2/B8		Ydi
0/44795	Ffordd Penmaen, Conwy	B1, B2, B8	Ennill 1.9 hectar (safle a ddyrannwyd ond ar gyfer 0.5 ha yn y cynllun)	✓	
0/45327	Uned 2 Parc Busnes yr Hufenfa, Mochdre	B1/B8 i D2 Newid defnydd i Gampfa.	Colli 0.03ha		✓
0/47133 a 0/47926	Tir ger Ffordd y Cymry Brenhinol (Esgyryn) Cyffordd Llandudno, Conwy	Adeiladu 6 Uned ddiwydiannol gan gynnwys ffordd fynediad newydd a maes parcio gyda chyfleusterau storio beic a storio biniau. (Wedi’i ddiwygio i 4 uned)	Ennill 0.12 ha B1 ar y cyfan	✓	
0/47294	Uned 9, Ystâd Ddiwydiannol Pensarn, Ffordd Promenâd, Pensarn	Dymchwel rhan o adeilad diwydiannol a swyddfeydd. Adeiladu uned ddiwydiannol newydd, swyddfa a llefydd parcio	Ennill 0.02ha B1	✓	

0/47588	Cader House, Cader Avenue, Bae Cinmel,	Dymchwel 3730m2 o arwynebedd llawr B8 a B1 i ffurfio iard a llawr caled a newid defnydd	Ennill 0.16ha B1,B2, B8.	✓	
0/47438	Tir ger Linney Cooper, Builder Street, Llandudno	Cynnig i adeiladu 2 adeilad diwydiannol sy’n darparu 7 uned ar gyfer defnydd B1/B2/B8, ynghyd â gwelliannau i fynediad presennol a datblygiad cysylltiedig arall.	Ennill 0.14 ha B1,B2,B8	✓	
0/47681	Tir yn Ystâd Ddiwydiannol Tir Llwyd Bae Cinmel.	Ffurfio cyfleusterau storio awyr agored a chyfleusterau compownd iard diogel i’w rhentu	Ennill 0.19ha B8	✓	
0/47843	Orme House, Ffordd Wern Ddu, Mochdre (Parc Masnach Mochdre)	Newid defnydd o ddosbarth Sui Generis i B8 (Storio neu Ddosbarthu)	Ennill 0.06ha B8	✓	
0/46932	8 Cae Eithin Parc Busnes Gogledd Cymru, Cae Eithin, Abergele.	Newid defnydd o B1 i D1.	Colli 0.01 ha B1		✓
0/47093	Uned 4 Ystâd Ddiwydiannol Llanfairfechan	Ymestyn cyfnod y newid defnydd dros dro o B8 i D2	Colli 0.01 ha B8		✓
0/47182	Canolfan Fusnes Peel Street, Uned A3 Peel Street, Abergele	Newid defnydd arfaethedig o uned ddiwydiannol i gampfa (dosbarth defnydd D2).	Colli 0.03ha B8		✓
0/47596	Branwen, 5 Parc Menter Tir Llwyd, Bae Cinmel, Conwy, LL18 5JA	Adeiladu a gweithredu dwy uned warws B8	Ennill 1.08ha B8	✓	

0/48625	Parc Busnes Riverside Benarth Road Conwy LL32 8UB	Estyniadau, addasiadau a newid defnydd o strwythur tanc i ffurfio swyddfeydd (defnydd B1) a storfa.	Ennill 0.02 ha B1	✓	
0/48841	Uned 19 Tal Y Sarn Cyffordd Llandudno LL31 9PW (Tre Marl 3)	Codi ffens palis du newydd 2.4m o uchder i ffurfio compownd iard gwasanaethu newydd ar wahân.	Ennill 0.01ha B8	✓	
0/48989	Garej Threeways Faenol Avenue Abergele LL22 7HT	Gweithdy arfaethedig, derbynfa cwsmeriaid, swyddfeydd a lle storio	Ennill 0.07 ha B2	✓	
0/48832	240 Conway Road, Mochdre, Bae Colwyn LL28	Newid defnydd tir i safle manwerthu deunyddiau pren a dodrefn gardd gan gynnwys codi adeilad storio pren ag ochrau agored, gosod swyddfa symudol fechan a chyfleusterau parcio.	Ennill 0.08 ha B1	✓	
0/49232	Tir i'r De Orllewin o Ffordd Cae'r Melwr Llanrwst Conwy	Adeiladu uned ddiwydiannol ysgafn ar dir yng Nghae Melwr	Ennill 0.02 ha B1	✓	
0/48834	Parc Busnes Gogledd Cymru, Uned 5410 Cae Eithin Abergele LL22 8LJ	Newid defnydd o B1 (Swyddfa) i D1 – uned offthalmoleg	Colli 0.02ha B1		✓

0/48096	Tir wrth ymyl Gorsaf Drenau Llandudno Oxford Road/Builder Street Llandudno Conwy, LL30 2AF	Cymeradwyaeth amlinellol i 5 Uned Ddiwydiannol Ysgafn – Dosbarth B1 Defnydd Cyflogaeth	Ennill 0.4ha B1	✓	
0/49689	Pensarn Trading Estate Lloyds Caravan Sales Co Ltd Ffordd Promenâd Pensarn Abergele LL22 7PW	Parhau i ddefnyddio tir ar gyfer gosod cynwysyddion storio.	Ennill 0.38ha B8	✓	
0/49580	Plot 1 Mathonwy Parc Menter Tir Llwyd Bae Cinmel Conwy LL13 9JF	Warws arfaethedig ar gyfer storio a dosbarthu gwinoedd, gwirodydd, cwrw a diodydd ysgafn Yn y warws bydd swyddfeydd, siop ddiodydd drwyddedig a gwasanaethau	Ennill 0.09ha B8 (gyda defnydd ategol B1)	✓	
0/49610	Stands Out Ffordd Wern Ddu Mochdre Bae Colwyn LL28 5HA	Estyniad arfaethedig i Adeiladau Stands Out a Riverside gydag addasiadau i ddrychiad blaen Stands Out	Ennill 0.03ha B2	✓	
0/50774	Unedau 1-4 Cae'r Llynen Esgyryn, Cyffordd Llandudno, LL31 9RT	Newid defnydd unedau busnes presennol i ganolfan elusennol gyda siop atodol	Colli 0.1ha B1/B8		✓

0/50859	Iard yr Orsaf, Uned 8 Heol yr Orsaf, Llanrwst LL26 0EH	Estyniad i'r gweithdy cynnal a chadw presennol	Ennill 0.02 metr sgwâr B2	✓	
Arwynebedd llawr ychwanegol net					**3.79ha**

4.7 Dylid ystyried y canlyniadau o Dabl 4 yn y ffigwr cyflenwad gan eu bod yn cynrychioli'r tir/safleoedd cyflogaeth newydd net sydd ar gael i'w cyflwyno o fewn cyfnod y CDLIN. Maent hefyd yn cynnwys yr ymrwymiadau ar safleoedd a ddyrannwyd a nodwyd yn Nhabl 3. Ar gyfer cyfrifiad yn ymwneud â chyflawniadau net ac amcangyfrif o'r swyddi a gynhyrchwyd ers 2018, gweler Atodiad 1.

Rydym bellach mewn sefyllfa lle gallwn ddod â'r holl ffynonellau cyflenwad tir cyflogaeth ynghyd, a defnyddio'r addasiadau ansoddol sydd eu hangen i sicrhau nad oes unrhyw achos o ddyblu yn y ffigyrau, fel mai dim ond tir sy'n ymarferol i'w gyflwyno a gaiff ei gynnwys yn y ffigwr cyflenwad:

Tabl 5 - Cyflenwad Tir Cyflogaeth Conwy gydag Addasiadau Ansoddol

Ffynonellau Cyflenwad Tir	Cyfanswm (Ha)
1. Plotiau heb eu datblygu (Tabl 2)	21.65 hectar
2. Arwynebedd llawr unedau gwag (Tabl 2)	2.95ha
3. Cyfanswm y cyflenwad	**24.6ha**
Addasiadau i werthoedd yn llinellau 1 a 2:	
4. Minws Tir Llwyd heb ddechrau eto [i]	14.92 hectar
5. Minws Hen Iard Nwyddau - Builder Street heb ddechrau eto[ii]	1.2ha
6. Minws Esgyryn, Cyffordd Llandudno heb ddechrau eto[iii]	2.25ha
7. Minws Tir yn Orme View, Dwgyfylchi[iv]	0.5ha
8. Minws Ffordd Penmaen (wedi'i gyfrif yn yr ymrwymiadau)[v]	0.26ha
9. Cyfanswm yr addasiadau ansoddol i'w didynnu o'r cyflenwad	19.13 hectar

10. Cyfanswm y cyflenwad yn dilyn addasiadau	**5.47ha**
11. Ychwanegu cyflawniadau/ymrwymiadau /colledion nad ydynt wedi'u cynnwys uchod (Tabl 4)	3.79ha
12. Cyfanswm y cyflenwad tir defnyddiadwy ym mis Ebrill 2024	**9.26ha**
13. Cyfanswm y tir i'w ddyrannu yn y CDLIN i'w archwilio gan y cyhoedd (ffigwr Adolygiad Tir Cyflogaeth o 16.4ha minws cyfanswm y cyflenwad o 9.26ha)	**7.14ha**

5. Sail resymegol ar gyfer y Rhaniad Ardal Strategaeth Datblygu Arfordirol (CDSA) / Gwledig a sut y trosir hyn i gyflenwad a dyraniadau yn y CDLIN

5.1 Mae'r ffigyrau twf cyflogaeth wedi'u halinio'n ofodol â'r twf tai yn ôl rhaniad 90% CDSA : 10% gwledig. Mae dogfennau sail dystiolaeth y CDLIN ar gyfer yr economi h.y. Dadansoddiad Marchnad Masnachol Conwy ac Adolygiad Tir Cyflogaeth Conwy, yn awgrymu fod gweithgarwch cyflogaeth a'r galw am safleoedd wedi'u ffocysu yn y CDSA, yn bennaf ar hyd coridor yr A55, a dyma ble dylid lleoli ein dyraniadau. Mae prosesau monitro'r CDLI diwygiedig presennol wedi dangos fod hyn yn wir, ac nid oes unrhyw ddyraniadau cyflogaeth gwledig wedi cael eu cyflwyno ar gyfer datblygiad o fewn oes y CDLI presennol, gyda safleoedd mewn ardaloedd sydd ar hyd ac yn hygyrch i'r A55, megis Mochdre, Cyffordd Llandudno, Llandudno, Conwy, Bae Colwyn a Bae Cinmel yn fwy ffafriol.

5.2 Yn sgil y rhesymau a nodwyd a'r dystiolaeth ar gyfer lleoli dyraniadau cyflogaeth y dyfodol yn y CDSA, mae'r CDLIN wedi canolbwyntio dyraniadau tir mewn dau leoliad ger yr A55 - Chwarel Llanddulas a Thir ym Mryniau, Llandudno. Fodd bynnag, nid yw hynny'n golygu na fydd unrhyw dwf

cyflogaeth, neu na chaiff cyflogaeth ei annog yn yr ardal wledig.   I'r gwrthwyneb, mae nifer o bolisïau'n seiliedig ar feini prawf hyblyg wedi'u gwneud sy'n cefnogi ac yn caniatáu datblygiadau busnes newydd a busnesau sy'n ehangu mewn lleoliadau gwledig, gan gydnabod y pwysigrwydd o ddarparu opsiynau cyflogaeth cynaliadwy yn yr ardal wledig.

6. Deall Lefelau Twf a Chyflenwad yn y CDSA o'i gymharu â'r Ardal Wledig

6.1 Cyfunir lefelau twf a chyflenwad yn y CDSA a'r ardaloedd gwledig yn y tablau cyflenwad yn y CDLIN gan fod dyraniadau'n cael eu ffocysu yn yr ardal CDSA.   Fodd bynnag, gellir crynhoi'r wybodaeth hon er mwyn deall beth mae 90% a 10% yn ei olygu o ran tir.

6.2 Gan ddechrau â'r ffigwr targed o 16.4 hectar (nodwch fod ystod yr Adolygiad Tir Cyflogaeth rhwng 14 a 20 hectar), mae'r rhaniad canrannol yn golygu y bydd y CDSA yn cymryd 13.76ha o'r twf a'r ardal wledig yn cymryd 1.64ha o'r twf. Rydym hefyd angen mynd i'r afael â'r cyflenwad, gan gofio nas ystyrir Llanrwst fel ardal wledig yn y CDLl mabwysiedig ar hyn o bryd, bydd hynny'n newid yn y CDLIN. Felly, mae cyflawniadau ac unedau gwag ym Mharc Tŷ Gwyn, Llanrwst wedi'u cynnwys. Gweler crynodeb o'r wybodaeth hon yn y tabl isod yn erbyn y cyfansymiau.

Tabl 6 - Rhaniad CDSA/Gwledig yn erbyn twf y CDLIN

	CDSA (Targed 90%)	Gwledig (Targed 10%)	Cyfanswm (100%)
Targed lefel twf o 16.4ha	14.76ha	1.64ha	16.4ha
Cyflenwad presennol	8.55ha	0.71ha	9.26ha

Cyfanswm y tir sydd ei angen ar gyfer twf yn y CDLIN	6.21ha	0.93ha	7.14ha

6.3 Mae cyfanswm o 12.65 hectar o ddyraniadau yn y CDSA, fodd bynnag, ni fydd bob rhan o'r tir hwn yn cael eu cyflwyno o fewn amserlen y cynllun. O edrych ar yr amseriad, rhagwelir y bydd oddeutu 5-6 hectar o dir yn Chwarel Llanddulas yn cael ei ddatblygu, gydag oddeutu 3-4 hectar yn weddill. Yn yr un modd, mae'n bosibl na fydd pob rhan o'r tir ym Mryniau'n cael eu datblygu'n llawn yn ystod cyfnod y cynllun. Gan ystyried y ffactorau hyn i gyd, rhagwelir y bydd cyfanswm y safleoedd a ddyrannwyd a gaiff eu cwblhau erbyn 2033 yn oddeutu 7-8ha yn y CDSA.

6.4 Defnyddir y broses Adroddiad Monitro Blynyddol i fonitro twf yn yr ardal wledig er mwyn gwirio effeithlonrwydd y polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf yn y CDLIN.

7. Safleoedd Ymgeisiol at Ddefnydd Cyflogaeth

7.1 Ar ôl cyfrifo'r cyflenwad a deall faint o dir a ddarperir drwy ddyraniadau, mae safleoedd wedi cael eu gwerthuso a'u cyflwyno ar gyfer dyraniad yn y CLDIN (Gweler Papur Cefndir 6 am ragor o fanylion ar y broses asesu safleoedd.) Mae'r tabl isod yn nodi'r safleoedd dyranedig a'r amseriad arfaethedig:

Tabl 7 – Manylion ac Amseriad Dyraniadau Cyflogaeth

Rhif y safle	Enw'r safle a'i leoliad	Dosbarth defnydd	Amseriad	Maint mewn hectarau
115 (1)	Chwarel Llanddulas, Ardal 1	B1/B2/B8	2027-2029	0.8*
115 (2)	Chwarel Llanddulas, Ardal 2	B1/B2/B8	2028-2032	4*

115 (3)	Chwarel Llanddulas, Ardal 3	B1/B2/B8	2032 a thu hwnt	4*
103	Tir ger Bryniau, rhwng Wormhout Way a Ffordd Conwy, Llandudno	B1	2028-2033 ymlaen	3.85
Cyfanswm				12.65

*Sylwer mai'r maint yw arwynebedd y tir y gellir ei ddatblygu gan ystyried y llwyfannau datblygu / ail-broffilio tir.

8. Casgliad

8.1 I gloi, mae'n rhaid i Gynllun Datblygu Lleol Newydd Conwy daro cydbwysedd rhwng sicrhau fod digon o dir cyflogaeth ar gael i hyrwyddo ac annog twf yn y sir, yn ogystal ag osgoi gorgyflenwi a sterileiddio tir y gellid ei gyflwyno at ddibenion eraill. Wrth gyfrifo'r cyflenwad, mae ffigyrau 2024 yn cynhyrchu cyflenwad o **9.24ha.** Mae hyn yn cynnwys plotiau gwag ar safleoedd cyflogaeth presennol a safleoedd wedi'u hymrwymo a'u datblygu ers dechrau cyfnod y cynllun yn 2018. Wrth osod hyn yn erbyn targed yr Adolygiad Tir Cyflogaeth o **16.4ha** (ystod Adolygiad Tir Cyflogaeth derbyniol rhwng 14 a 20ha), mae angen oddeutu **7.14ha** o dir ar gyfer cyflogaeth i'w ddyrannu yn y CDLlN.

8.2 Mae'r gwaith hanfodol o ran chwiliadau tir bellach wedi'i gwblhau, gyda nifer o safleoedd addas, heb gyfyngiadau'n cael eu cynnig ar gyfer dyraniad yn y CDLlN. Cyfanswm y tir ar y safleoedd hyn yw 12.65ha, fodd bynnag, ni fydd pob darn o dir yn cael eu cyflwyno o fewn amserlen y CDLlN. Er y rhestrir y safleoedd dyranedig arfaethedig er gwybodaeth yn y papur cefndir hwn, gellir dod o hyd i ragor o fanylion ynghylch y broses o ddethol safleoedd o fewn Papur Cefndir 6 - Cyflawni Safleoedd.

Atodiad 1 - Cyflawniadau Net Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033 wedi'u trosi i niferoedd swyddi amcangyfrifedig

Cyflawniadau net (**gan gynnwys** unedau gwag) 2018 i 2024 = 4.24ha.
42,400 metr sgwâr /35% = 14,840 / 19 o swyddi fesul metr sgwâr = 781 o swyddi swyddfa
42,400 metr sgwâr/ 65%= 27,560 / 45 o swyddi fesul metr sgwâr = 612 o swyddi diwydiannol cyffredinol

*Cyfanswm y swyddi swyddfa a diwydiannol posibl gan gynnwys unedau gwag = 1,393

Cyflawniadau net (**gan eithrio** unedau gwag) 2018 i 2024 = 4.24ha.
24,600 metr sgwâr /35% = 8,610 / 19 o swyddi fesul metr sgwâr = 453 o swyddi swyddfa
24,600 metr sgwâr/ 65%= 15,990 / 45 o swyddi fesul metr sgwâr = 355 o swyddi diwydiannol cyffredinol

*Cyfanswm y swyddi swyddfa a diwydiannol gan eithrio unedau gwag = 808

*Nodwch - Defnyddiwyd cymarebau arwynebedd llawr i ddarparu'r amcangyfrif o niferoedd swyddi. Ni fydd pob un o'r swyddi hyn yn ymwneud yn uniongyrchol â dosbarth defnydd B1, B2 neu B8. Felly, ni ddefnyddiwyd y data yn yr atodiad hwn i lywio'r cyfrifiad cyflenwad ar gyfer tir dosbarth B, ond yn hytrach fel pwynt diddordeb er mwyn dangos y berthynas rhwng cyflawniadau a chynnydd amcangyfrifedig mewn swyddi.

Ni ystyrir Tir Llwyd fel cyflenwad gan ei fod wedi'i leoli mewn ardal risg llifogydd. Caiff datblygiadau unigol eu cyfrif tuag at gyflenwad wedi iddynt gael eu cymeradwyo. Cydnabyddir datblygiad posibl

stiwdio ffilm y Fargen Dwf, ond mae'n debygol mai sui-generis fydd y defnydd cyffredinol yn hytrach na dosbarth B.

[ii]Mae gan 1.2ha o dir ganiatâd ar gyfer tai fforddiadwy, felly gwaredwyd hwn o'r cyflenwad. Mae gan 0.4 ganiatâd ar gyfer defnyddiau cyflogaeth, felly ystyriwyd hwn fel ymrwymiad (llinell 11)

iii Datblygwyd rhywfaint o'r safle ar gyfer tai a chyflogaeth. Mae'r elfen gyflogaeth wedi'i chyfrif yn yr ymrwymiadau (llinell 11)

[v] Roedd rhywfaint o'r dyraniad Ffordd Penmaen wedi'i adeiladu ar adeg llunio'r ffigyrau hyn. Er mwyn osgoi cyfrif yr unedau gwag a'r ymrwymiadau cynllunio presennol ddwywaith, gwaredwyd y ffigwr unedau gwag.