

Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

PC67: Safleoedd Cyflogaeth a Ddiogelir CDLI Conwy

Cynllun i'w archwilio
gan y cyhoedd

Ionawr 2025



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 yn y prif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Coed Pella, Ffordd Conwy, Bae Colwyn LL29 7AZ neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech chi gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd ar y 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.

Cynnwys

1.0	Cyflwyniad	1
	Cwmpas yr Astudiaeth	2
	Strwythur yr Adroddiad	3
2.0	Methodoleg	4
	Gofynion Polisi Cynllunio	4
	Safleoedd i'w Hasesu	8
	Dull	10
3.0	Dadansoddiad o Arwyddion y Farchnad	17
	Oedran ac Ansawdd y Stoc	17
	Cyfraddau Datblygu	21
4.0	Asesiad Cyflenwad Tir a'r Prif Ganfyddiadau	24
	Cyflwyniad	24
	Abergele	25
	Bae Colwyn	35
	Conwy	39
	Bae Cinmel	49
	Llandudno	55
	Cyffordd Llandudno	61
	Llanfairfechan	82
	Llanrwst	86
	Mochdre	93
5.0	Crynodeb o Gyflenwad Tir Cyflogaeth y Fwrdeistref Sirol	105
6.0	Diwygiadau i Destun Polisiâu EMP/4 ac EMP/5	110

1.0 Cyflwyniad

- 1.1 Mae Lichfields wedi'i gomisiynu gan Gyngor Bwrdeistref Sirol [CBSC / y Cyngor] i gynnal adolygiad pen desg lefel uchel o ffiniau presennol ardaloedd gwella ac a ddiogelir Safleoedd Cyflogaeth a Ddiogelir Cynllun Datblygu Lleol [CDLI] Conwy.
- 1.2 Mae'r adolygiad hwn o Safleoedd Cyflogaeth a Ddiogelir CDLI y Cyngor yn dilyn ymlaen o Adolygiad Tir Cyflogaeth [ELR] Conwy Diweddariad Covid-19 (Hydref 2020) ac astudiaethau diweddar eraill a gynhaliwyd gan Lichfields ar ran y Cyngor gan gynnwys astudiaeth gyntaf Canol Trefi Conwy (Rhagfyr 2022) ac Asesiad Anghenion Sgiliau Conwy (Mawrth 2019).
- 1.3 Nododd Adolygiad Tir Cyflogaeth 2020 fod angen rhwng 14 ac 20 hectar [ha] (gros) o dir cyflogaeth Dosbarth B dros y cyfnod 2018 i 2033, a dylai tua 65% ohono ymwneud â B1c/B2/B8. Canfu'r Adolygiad Tir Cyflogaeth, er bod twf mewn defnydd o dir cyflogaeth ers 2007/08 yn gyffredinol yn eithaf isel (ac eithrio yn 2017/18), roedd gwasgariad cyffredinol y cyflawniadau wedi bod yn unol â tharged Strategaeth Dwf y CDLI, gyda thua 1.1 ha y flwyddyn yn cael ei ddatblygu. Mae ymholiadau busnes wedi parhau'n gryf er gwaethaf y pandemig ac mae nifer rhesymol o fusnesau wedi parhau i gysylltu â'r Cyngor ynghylch argaeledd Adeiladau / Lleiniau o dir ar ystadau'r Cyngor yn Mercury, Tre Morfa a Thir Llwyd ers y cyfnod clo.
- 1.4 Daeth Adolygiad Tir Cyflogaeth 2020 i'r casgliad bod sawl sbardun allweddol a thuedd macro yn debygol o ddylanwadu ar y gofynion o ran math, maint a lleoliad gofod cyflogaeth yn y Sir dros gyfnod y cynllun, gan gynnwys hunangyflogaeth, gweithio gartref a'r defnydd cynyddol o dechnoleg ymysg llawer o sectorau twf. Nododd:
- 1.5 "Mae felly'n bwysig fod CBSC yn monitro ac yn ymateb i'r hoffterau hyn sy'n newid er mwyn sicrhau y gellir diwallu anghenion busnesau yn y Sir." [paragraff 4.17]
- 1.6 Fodd bynnag, o ran sut y dylid diwallu'r angen hwn, dim ond y galw am ofod cyflogaeth oedd wedi'i ystyried yn Adolygiad Tir Cyflogaeth gwreiddiol 2019 a Diweddariad Adolygiad Tir Cyflogaeth 2020; ni adolygwyd y cyflenwad o safleoedd yn y Fwrdeistref Sirol. Er bod y prosiectau a'r sectorau allweddol sy'n gwthio'r galw wedi'u dilysu gyda budd-ddeiliaid datblygu economaidd, ni phrofwyd lefelau galw'r farchnad a materion ansoddol ynghylch y stoc o safleoedd ag asiantau masnachol.
- 1.7 Argymhellodd Adolygiad Tir Cyflogaeth 2020 y dylai'r Cyngor geisio ymgynghori ag asiantau masnachol ac adolygu ei gyflenwad o safleoedd er mwyn profi'r tebygolrwydd o gyflawni'r dosbarthiad arfaethedig o ofod cyflogaeth Dosbarth B, a sut y gellir cyflawni hyn dros gyfnod y cynllun. Yr adolygiad hwn o'r cyflenwad presennol o safleoedd y bydd yr astudiaeth hon yn ceisio mynd i'r afael ag ef er

mwyn sicrhau bod y cyflenwad tir cyflogaeth yn cyfateb i'r galw cymaint â phosibl.

Cwmpas yr Astudiaeth

- 1.8 Mae cwmpas y gwaith ar gyfer yr Adolygiad hwn felly fel a ganlyn:
- a Adolygu dynodiad pob safle Cyflogaeth wedi'i Ddiogelu – h.y. a ddylai fod yn ardal wedi'i diogelu/ardal wella neu gyfuniad o'r ddau gan gadw nodweddion pob safle mewn cof; ac
 - b Adolygu ffin pob safle cyflogaeth gan wneud argymhellion ynghylch ehangu neu leihau'r safle, neu ei adael yr un fath.
- 1.9 Mae'r Adroddiad hwn yn cynnwys adolygiad o bob un o 31 safle cyflogaeth dynodedig / a ddiogelir a / neu wella y Cyngor fel y dangosir ar y map cynigion o dan Bolisiâu CDLI EMP/4 ac EMP/5. Mae'r Adroddiad yn ceisio:
- a Dynodi sefyllfa waelodlin pob safle: h.y. y ffin bresennol, dynodiadau safle cyfredol, nodweddion a chyd-destun polisi;
 - b Adolygu'r sail dystiolaeth gyfredol sy'n rhoi sylfaen i'r dynodiadau cyfredol;
 - c Asesu priodoldeb pob safle yng nghyd-destun dangosyddion economaidd, rhagolygon twf sectorau penodol, arwyddion y farchnad, addasrwydd ac ymarferoldeb cyflawni; a
 - d Darparu cyfres o gasgliadau ac argymhellion ar gyfer pob safle.
- 1.10 Bydd yr asesiad yn helpu i bennu rhai o'r safleoedd cyflogaeth presennol ddylai gael eu diogelu a safleoedd cyflogaeth y gellid eu dyrannu ar gyfer cyflogaeth Dosbarth B neu eu hehangu i helpu i gyfrannu at ddiwallu unrhyw angen sydd heb ei ddiwallu yn y Sir. I'r gwrthwyneb, mae'r asesiad hefyd yn dynodi safleoedd o ansawdd is lle gellid ystyried mentrau i'w huwchraddio neu eu rhyddhau at ddefnydd arall.
- 1.11 Bydd y gwerthusiadau safle yn cyfrannu at sylfaen dystiolaeth y Cyngor wrth iddo geisio cyhoeddi Cynllun Datblygu Lleol Newydd [CDLIN] sy'n nodi gweledigaeth, amcanion, heriau allweddol a strategaeth ofodol Conwy. Mae'r argymhellion a wnaed yn y gwerthusiadau safle yn hysbysu a ddylid cadw'r safleoedd a'u diogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLIN ar ddiogelu tir cyflogaeth. At hynny, bydd y gwerthusiadau safle hefyd yn llywio argymhellion ynghylch a ddylid cadw'r un safleoedd yn ardaloedd gwella cyflogaeth y CDLIN. Bydd yr argymhellion yn cyfrannu at alluogi'r Cyngor i reoli datblygu ar draws y Sir a rhoi sail i benderfynu ar geisiadau cynllunio.
- 1.12 Mae'r adroddiad hefyd yn rhoi sylwadau ar briodoldeb geiriad Polisiâu EMP/4 ac EMP/5 yn CDLI Conwy 2007-2022 (mabwysiadwyd Hydref 2013) ac a oes angen aralleirio unrhyw destun yn unol â'r argymhellion yn yr asesiadau safle.

Cyfyngiadau

- 1.13 Ar wahân i'r wybodaeth sylfaenol a gasglwyd ar ymweliadau safle, mae'r dadansoddiad yn yr adroddiad hwn yn dibynnu ar ddata trydydd parti a gwybodaeth arall. Nid yw Lichfields wedi dilysu data trydydd parti yn annibynnol gan gynnwys cyfyngiadau cynllunio, hanes cynllunio a gwybodaeth perchnogaeth safle a ddarparwyd gan werthwyr tai lleol a hanes cynllunio hygyrch ar-lein y cyngor. Mae'r astudiaeth wedi defnyddio'r wybodaeth ddiweddaraf oedd ar gael ar adeg ei pharatoi o ddechrau i ganol 2022, ac felly mae'n bosibl na fydd yn adlewyrchu penderfyniadau cynllunio a gyhoeddwyd ers hynny. Ystyriaeth bwysig ar gyfer unrhyw waith technegol o'r math hwn yw ei fod yn anochel yn asesiad pwynt-mewn-amser.

Strwythur yr Adroddiad

- 1.14 Mae'r adroddiad wedi'i strwythuro fel a ganlyn:
- **Adran 2: Methodoleg:** mae'n nodi'r fethodoleg a fabwysiadwyd ar gyfer yr asesiadau safle yn yr adroddiad hwn.
 - **Adran 3: Dadansoddiad o Arwyddion y Farchnad.**
 - **Adran 4: Asesiad o'r Cyflenwad Tir a Chanfyddiadau Allweddol:** yn rhoi trosolwg o'r mathau o safleoedd a aseswyd a'u lleoliadau. Mae'r adran yn mynd ymlaen i nodi canfyddiadau allweddol yr asesiad ar gyfer y safleoedd cyflogaeth presennol ac arfaethedig.
 - **Adran 5: Goblygiadau ar gyfer Diwallu Anghenion yn y Dyfodol:** mae'n ystyried canfyddiadau'r asesiadau safle yng nghyd-destun y gofynion a nodwyd yn y dyfodol i helpu i lywio polisiau a dyraniadau cyflogaeth sy'n dod i'r amlwg.
 - **Adran 6:** yn rhoi sylwadau ynghylch a oes angen diwygio testun Polisiâu EMP/4 ac EMP/5 y CDLI mabwysiedig yn yr Adolygiad o'r Cynllun Lleol sydd ar y gweill.
 - **Atodiad 1:** Yn cynnwys profforma manwl ar gyfer pob un o'r 31 safle a arfarnwyd.

2.0 Methodoleg

- 2.1 Mae'r fethodoleg ar gyfer yr asesiadau safle yn yr astudiaeth hon wedi'i chytuno gyda Swyddogion y Cyngor ac mae'n ystyried Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040, Polisi Cynllunio Cymru 2021, Nodyn Cyngor Technegol 23 - Datblygu Economaidd (Chwefror 2014), Cynllun Datblygu Lleol Conwy 2013) gan gynnwys newidiadau arfaethedig i bolisiâu, a Strategaeth Twf Economaidd Conwy 2017-2027.

Gofynion Polisi Cynllunio

Polisi Cynllunio Cymru 2011 (Rhifyn 11)

- 2.2 Mae *Polisi Cynllunio Cymru 2021* (Rhifyn 11) [PCC] yn nodi y dylai Cynlluniau Datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu fod yn seiliedig ar dystiolaeth leol ac isranbarthol gyfoes. Mae'n nodi:

"Mae'n bwysig bod tystiolaeth o'r fath yn dangos addasrwydd y cyflenwad presennol o dir cyflogaeth, ynghyd â darpariaeth i'r dyfodol, mewn perthynas â gofynion lleoliadol a datblygiadol y busnes." [paragraff 5.4.7]

- 2.3 Yn hyn o beth, mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol [ACLI] anelu at:

- gydlynw datblygiad gyda phob math o ddarpariaeth isadeiledd megis cludiant a chyfleustodau;
- cefnogi polisiâu/strategaethau economaidd cenedlaethol, rhanbarthol ac economaidd;
- alinio swyddi a gwasanaethau ag isadeiledd tai a chludiant cynaliadwy, i leihau'r angen am deithio, a dibyniaeth ar deithio mewn car;
- hyrwyddo ac ailddefnyddio tir a ddatblygwyd yn y gorffennol, gwag neu sydd prin yn cael ei ddefnyddio;
- darparu adfywio corfforol a chyfleoedd cyflogaeth i gymunedau difreintiedig;
- rheoli rhyddhau safleoedd cyflogaeth nad oes eu hangen i ddefnyddiau eraill;
- cynnig lleoliadau penodol ar gyfer diwydiannau pwysig yn lleol ac yn strategol sy'n niweidiol i amwynder ac sydd efallai'n ffynhonnell o lygredd; a
- nodi parthau gwarchod o amgylch tir ac eiddo sy'n cadw sylweddau peryglus a diogelu gallu busnesau presennol i weithredu neu ehangu ardal drwy atal datblygiad defnyddiau dan fygythiad sy'n cynyddu fesul cam yn yr ardal leol [paragraff 5.4.13].

- 2.4 Er y gall defnyddiau cyflogaeth a phreswyl fod yn gydnaws, mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried pa mor agos yw anheddau arfaethedig at ddefnyddiau diwydiannol a masnachol presennol a'u cydnawsedd er mwyn sicrhau nad yw amwynder preswyl a

chyfleoedd datblygu economaidd yn cael eu peryglu'n ormodol [paragraff 5.4.15].

2.5 Aiff Polisi Cynllunio Cymru ymlaen i ddatgan y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol geisio cefnogi datblygiad rhwydweithiau a chlystyrau busnes yn enwedig mewn perthynas â mentrau arloesol sy'n seiliedig ar dechnoleg [paragraff 5.4.17].

2.6 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cydnabod bod yn rhaid i'r economi wledig ddatblygu sylfaen economaidd eang os yw am fod yn hyblyg ac yn wydn i'r heriau y mae'n eu hwynebu nawr ac yn y dyfodol. Cyfarwyddir Awdurdodau Cynllunio Lleol i gynllunio'n gadarnhaol i ddiwallu anghenion cyflogaeth wledig drwy nodi polisiâu yn eu cynlluniau datblygu. Drwy gefnogi datblygiad ystod eang o gyfleoedd cyflogaeth mewn ardaloedd gwledig, gall Awdurdodau Cynllunio Lleol gynyddu ffyniant economaidd a helpu i fynd i'r afael ag effeithiau dirywiad neu ddiboblogi gwledig lle mae'n digwydd. Mae'n nodi:

“Mae safleoedd datblygu newydd, yn y rhan fwyaf o achosion, yn debygol o fod yn fach a dylid, ac eithrio datblygu amaethyddol ac arallgyfeirio gwledig, y mae meini prawf ar wahân yn berthnasol iddynt, eu lleoli oddi mewn i, neu wrth ymyl, ffiniau aneddiadau, yn ddelfrydol lle ceir darpariaeth cludiant cyhoeddus. Fodd bynnag, efallai y bydd gan rai diwydiannau ofynion tir penodol na ellir eu cynnwys o fewn aneddiadau. Ni ddylai absenoldeb safleoedd cyflogaeth a neilltuwyd atal awdurdodau rhag darparu ar gyfer cynigion ar gyfer mentrau priodol ar raddfa fach mewn aneddiadau gwledig neu'n gyfagos iddynt, gan gynnwys aneddiadau gwledig bach. Dylai awdurdodau cynllunio gynnwys polisi sy'n seiliedig ar feini prawf mewn cynlluniau datblygu i ystyried cynigion o'r fath pan fyddant y tu allan i ffiniau aneddiadau. Er y dylid diogelu cefn gwlad agored lle bo'n bosibl, dylid cefnogi ehangu busnesau sydd eisoes wedi'u lleoli mewn cefn gwlad agored, cyn belled â nad oes unrhyw effeithiau annerbyniol.”
[paragraff 5.6.6]

2.7 Dylid nodi bod Polisi Cynllunio Cymru yn sefydlu'r egwyddor o brawf dilyniannol mewn perthynas â defnyddiau cysylltiedig â chanol trefi sy'n uniongyrchol berthnasol i ddefnyddiau tir economaidd. Yn unol â hynny, wrth nodi tir at ddefnydd economaidd mewn cynlluniau datblygu, neu wrth benderfynu ar geisiadau, dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol geisio ailadrodd y dull hwn.

2.8 Mae'r polisi 'canol trefi yn gyntaf' yn ymwneud â lleoliad datblygiad canolfannau manwerthu a masnachol newydd, sy'n cynnwys swyddfeydd B1. Dylid ffafrio lleoli datblygiad newydd o fewn canolfan adwerthu a masnachol a ddiffinnir yn hierarchaeth canolfannau'r cynllun datblygu. Os nad oes safle neu adeilad addas i ddiwallu'r angen a nodwyd ar gael o fewn canolfan neu ganolfannau manwerthu a masnachol, yna dylid ystyried safleoedd ar gyrion y canol ac os nad oes safleoedd o'r fath yn addas neu ar gael, dim ond wedyn y dylid ystyried defnyddio safleoedd tu allan i'r canol, mewn lleoliadau sy'n hygyrch trwy ddewis o ddulliau teithio, gan gynnwys teithio llesol a chludiant cyhoeddus. Dylai datblygwyr ddangos bod yr holl opsiynau posibl ar gyfer canolfannau manwerthu a masnachol, ac yna opsiynau ar gyrion y canol, wedi'u hasesu'n drylwyr gan ddefnyddio'r dull dilyniannol cyn ystyried safleoedd y tu allan i'r

canol. Y datblygwr sy'n gyfrifol am brofi bod safleoedd canolog wedi'u hasesu'n drylwyr [paragraff 4.3.19].

Nodyn Cyngor Technegol 23 - Datblygu Economaidd (Chwefror 2014)

- 2.9 Mae Nodyn Cyngor Technegol 23 Llywodraeth Cymru - Datblygu Economaidd (Chwefror 2014) [TAN23] yn ymdrin yn bennaf â'r dosbarthiadau B (mae Polisi Cynllunio Cymru yn diffinio datblygu economaidd yn ehangach fel y gall gynnwys unrhyw fath o ddatblygiad sy'n cynhyrchu cyfoeth, swyddi ac incwm).
- 2.10 Mae TAN23 yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol gydnabod arwyddion marchnad ac ystyried yr angen i dywys datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf priodol, yn hytrach nag atal neu annog i beidio parhau gyda datblygiad o'r fath.
- 2.11 Yn unol â'r egwyddorion hyn, bydd achosion lle na fydd y system gynllunio o bosibl yn darparu'r tir y mae'r farchnad yn ei fynnu, ac yn y mannau y mae'r farchnad yn gofyn amdano. Gallai awdurdodau cynllunio wrthwynebu rhai datblygiadau neu safleoedd arfaethedig – er enghraifft oherwydd y byddent yn cael effeithiau amgylcheddol annerbyniol, yn dargyfeirio'r galw o ganol trefi neu'n mynd yn groes i strategaethau gofodol y cytunwyd arnynt. O dan yr amgylchiadau hyn, cyn belled ag y bo modd, anogir awdurdodau cynllunio (ac ymgeiswyr cynllunio) i chwilio am safleoedd amgen sy'n cynnig yr un manteision, neu rai tebyg iawn [paragraff 1.2.6].
- 2.12 Yn unol ag egwyddor y prawf dilyniannol a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru, dylai awdurdodau cynllunio lleol ddefnyddio dyfarniad yn dibynnu ar natur y defnydd economaidd a'i gymhwysedd i leoliad penodol. Fodd bynnag, os bydd datblygiadau mewn lleoliadau dilyniannol israddol yn sicrhau buddion economaidd ychwanegol, yna mae angen eu cynnwys yn y broses benderfynu a gallent arwain at ddyraniadau nad ydynt yn cydymffurfio â'r asesiad dilyniannol. Nid oes angen i unrhyw ddewisiadau amgen a ystyrir fod yn yr un ardal awdurdod lleol [paragraff 1.2.7].
- 2.13 Mae TAN23 yn nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol gydweithio i lywio datblygiad i'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy ac effeithlon (wrth ddyrannu safleoedd ar gyfer y CDLI ac wrth ymdrin â chynigion datblygu). Felly, dylai galw na ellir ei ddiwallu'n gynaliadwy yn yr ardal lle mae'n codi gael ei ddiwallu mewn ardaloedd cyfagos, a dylai awdurdodau cynllunio gydweithio i ddarparu ar gyfer galw nad yw'n gysylltiedig ag ardaloedd penodol [paragraff 4.5.1].
- 2.14 Yn bwysig, 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. Lle nad oes gan safleoedd a ddynodwyd ar gyfer cyflogaeth unrhyw obaith rhesymol o gael eu defnyddio neu eu hailddefnyddio, y disgwyl yw y dylent gael eu hail-ddyrannu neu eu dad-ddyrannu [paragraffau 4.5.5-4.5.6].
- 2.15 Cyngorir Awdurdodau Cynllunio Lleol i osgoi rhyddhau ar gyfer safleoedd defnydd eraill lle mae tystiolaeth gref o angen tebygol am B1-B8 yn y dyfodol.

Mewn rhai ardaloedd, efallai y bydd angen ardaloedd cyflogaeth hŷn, cost is, yn enwedig ar gyfer cwmnïau bach a newydd na allant fforddio llety mwy newydd a mwy mawreddog. Gall colli ardaloedd fel hyn achosi niwed i economïau lleol a dylid osgoi hynny.

“Ni ddylid rhyddhau safleoedd cyflogaeth presennol ar gyfer defnyddiau eraill dim ond os yw un neu fwy o'r canlynol yn wir:

mae tebygrwydd isel y byddant yn cael eu hail-feddiannu ar gyfer eu defnydd gwreiddiol;

mae'r farchnad benodol y mae'r safle yn rhan ohoni yn cael ei gorgyflenwi;

mae'r defnydd cyflogaeth presennol yn cael effaith annerbyniol ac andwyol ar harddwch yr ardal neu'r amgylchedd;

nid yw'r ailddatblygiad arfaethedig yn cyfaddawdu yn ddiangen safleoedd cyflogaeth cyfagos sydd i'w cadw;

fod blaenoriaethau eraill, fel yr angen am dai, yn bwysicach nac ystyriaethau economaidd sydd â ffocws mwy cul; a/neu

tir sy'n cyfateb o ran ansawdd neu o ansawdd gwell yn cael ei ddarparu mewn man arall, hyd yn oed os nad yw hwn o fewn ffin yr awdurdod cynllunio lleol.”
[paragraff 4.6.9]

- 2.16 Er mwyn ymgorffori hyblygrwydd i ymateb i newid annisgwyl neu i ymdrin â datblygiad nas neilltuwyd yn benodol, mae Polisi Cynllunio Cymru yn ei gwneud yn ofynnol i gynlluniau datblygu gynnwys polisiau sy'n seiliedig ar feini prawf sy'n amlinellu sut y byddai awdurdod yn ymateb i gynigion annisgwyl [paragraff 4.7.1].

Canllaw Ymarfer – Adeiladu Sylfaen Dystiolaeth Datblygu Economaidd i Gefnogi Cynllun Datblygu Lleol (Awst 2015)

- 2.17 Mae'r Canllaw Ymarfer hwn yn rhoi cyngor cam wrth gam i Awdurdodau Cynllunio Lleol ar sut i adeiladu sylfaen dystiolaeth i gefnogi strategaethau a pholisïau tir cyflogaeth y CDLI.

- 2.18 Mae Pennod 5 y Canllaw Ymarfer yn nodi sut y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol gynnal archwiliad o safleoedd cyflogaeth presennol ac arfaethedig, yn seiliedig ar baratoi asesiad meintiol ac ansoddol o safleoedd. Wrth gynnal gwerthusiad ansoddol o safleoedd cyflogaeth presennol, dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ystyried defnyddio'r meini prawf asesu canlynol:

- Hygyrchedd (cysylltedd ffyrdd, cludiant cyhoeddus a mathau eraill o fynediad) a Lleoliad Dilyniannol (dull canol yn gyntaf lle bo'n briodol);
- Amgylchedd mewnol (nodweddion cadarnhaol a negyddol o fewn cwrtil y safle);
- Amgylchedd allanol o'i amgylch (nodweddion cadarnhaol a negyddol y tu hwnt i gwrtil y safle);
- Cyfleoedd lleol (galw am ddefnyddiau?);

- Cyfyngiadau:
- Hyfywedd; a
- Dynodi ystyriaethau Polisi.

2.19 Yn seiliedig ar arfarniadau safle, asesiadau o botensial y farchnad a chyfraniad polisi gall yr astudiaeth ddarparu argymhelliad cychwynnol ar bob safle. Ar gyfer safleoedd / ardaloedd cyflogaeth presennol, bydd hyn yn dweud:

- dylid ei ddiogelu ar gyfer ei ddefnydd cyflogaeth presennol neu flaenorol, efallai yn amodol ar brofi'r farchnad;
- gellir ystyried ei ryddhau i ddefnyddiau eraill yn dibynnu ar y cydbwysedd cyflenwad / galw cyffredinol ac ar gyflwr y farchnad ar y pryd; neu,
- dylid ei ryddhau ar gyfer defnyddiau eraill.

2.20 Mae'r argymhellion hyn wedi llywio'r gwaith o ddrafftio'r profforma safleoedd cyflogaeth manylach a atgynhyrchwyd yn Atodiad 1.

Safleoedd i'w Hasesu

2.21 Er mwyn cefnogi datblygiad economaidd yn y dyfodol i economi'r Sir dros gyfnod y Cynllun Lleol a thu hwnt, mae'n bwysig bod gan yr ardal bortffolio o safleoedd cyflogaeth, sy'n gallu diwallu anghenion busnesau lleol.

2.22 Mae'r astudiaeth hon felly yn darparu adolygiad a diweddariad o 31 safle tir cyflogaeth presennol y Fwrdeistref Sirol mewn termau meintiol ac ansoddol er mwyn darparu dealltwriaeth gliriach o ba safleoedd fydd yn y sefyllfa orau i barhau i gefnogi anghenion datblygu economaidd yn y dyfodol wrth symud ymlaen.

1. O'r rhain, mae 28 o safleoedd cyflogaeth yn y Fwrdeistref Sirol sy'n cael eu diogelu ar hyn o bryd ar gyfer defnydd cyflogaeth ym Mholisi EMP/4 y Cynllun Lleol mabwysiedig. Mae'r rhain fel a ganlyn: , Parc Busnes Tir Llwyd, Bae Cinmel (35.7 ha);
2. Cader Avenue/St Asaph Avenue, Bae Cinmel (1.89 ha);
3. Peel Street, Abergele (1.12 ha);
4. Garej Threeways, Abergele (2.15 ha);
5. Parc Busnes Abergele (3.86 ha);
6. Ystâd Fasnachu Pensarn, Pensarn, Abergele (4.42 ha);
7. Swyddfeydd Llys Eirias, Bae Colwyn (1.37 ha);
8. Quinton Hazell, Mochdre (5.01 ha);
9. Safle'r Hen Hufenfa, Mochdre (1.02 ha);
10. Safle Gwastraff y Cyngor, Mochdre (21.45 ha);
11. Ffordd Bron y Nant, Mochdre (1.15 ha);
12. Ffordd Glan y Wern, Mochdre (3.05 ha);

13. Builder Street/Council Street, Llandudno (11.45 ha);
14. Tre Marl (1), Cyffordd Llandudno (4.8 ha);
15. Tre Marl (2), Cyffordd Llandudno (0.49 ha);
16. Tre Marl (3), Cyffordd Llandudno (4.18 ha);
17. Tre Marl (4), Cyffordd Llandudno (4.96 ha);
18. I'r Dwyrain o Tre Marl (1), Cyffordd Llandudno (1.13 ha);
19. I'r Dwyrain o Tre Marl (2), Cyffordd Llandudno (1.03 ha);
20. Yr Hen Ffatri Hotpoint, Cyffordd Llandudno (8.85 ha);
21. Swyddfa LIC Sarn Mynach, Cyffordd Llandudno (3.85 ha);
22. Richard Williams, Cyffordd Llandudno (1.08 ha);
23. Parc Busnes Morfa, Conwy (14.67 ha);
24. Parc Busnes Cae Ffwrt, Glan Conwy (1.4 ha);
25. Hen Safle Ymchwil Pysgodfeydd, Benarth Road, Conwy (0.68 ha);
26. Ystâd Ddiwydiannol Llanfairfechan (0.15 ha);
27. Iard yr Orsaf, Llanrwst (0.23 ha);
28. Tŷ Gwyn, Llanrwst (6.85 ha).

2.23 Mae 13 hefyd yn Ardaloedd Gwella Cyflogaeth Swyddfeydd ac Diwydiannol o EMP/5. Mae'r rhain fel a ganlyn:

- Builder Street/Council Street, Llandudno (11.45 ha);
- Arch Motors, Llandudno (1.26 ha);
- Hen Safle Ymchwil Pysgodfeydd, Benarth Road, Conwy (0.68 ha);
- Ffordd Glan y Môr a Vale Road, Cyffordd Llandudno (4.84 ha);
- I'r Dwyrain o Tre Marl (1), Cyffordd Llandudno (1.13 ha);
- Tre Marl (1), Cyffordd Llandudno (4.8 ha);
- Ffordd Bron y Nant, Mochdre (1.15 ha);
- Ffordd Glan y Wern, Ffordd Conwy, Mochdre (3.05 ha);
- Ystâd Fasnachu Pensarn, Pensarn, Abergele (4.42 ha);
- Peel Street, Abergele (1.12 ha);
- Cader Avenue/St Asaph Avenue, Bae Cinmel (1.89 ha);
- Iard yr Orsaf, Llanrwst (0.23 ha);
- Gogledd Iard yr Orsaf, Llanrwst (1.32 ha).

2.24 Mae tri o'r safleoedd hyn (Arch Motors, Ffordd Glan-y-Môr a Gogledd Iard yr Orsaf) yn safleoedd ychwanegol y tu hwnt i'r rhai a nodir ym Mholisi EMP/4. Mae'r 9 safle sy'n weddill a nodwyd gan EMP/5 hefyd wedi'u nodi gan Bolisi

EMP/4. O ganlyniad, mae cyfanswm o 31 o safleoedd wedi'u hystyried fel rhan o'r astudiaeth hon (3 wedi'u nodi gan EMP/5 yn unig, 9 wedi'u nodi gan EMP/4 ac EMP/5, ac 19 arall wedi'u nodi gan EMP/4 yn unig).

Dull

2.25 Mae'r asesiad wedi'i gynnal yn unol â Chanllawiau Ymarfer Llywodraeth Cymru, ac mae'n archwilio'r canlynol:

- Hygyrchedd (cysylltedd ffyrdd, cludiant cyhoeddus a mathau eraill o fynediad) a Lleoliad Dilyniannol (dull canol yn gyntaf lle bo'n briodol);
- Amgylchedd mewnol (nodweddion cadarnhaol a negyddol o fewn cwrtil y safle);
- Amgylchedd allanol o'i amgylch (nodweddion cadarnhaol a negyddol y tu hwnt i gwrtil y safle);
- Cyfleoedd lleol (galw am ddefnyddiau);
- Cyfyngiadau:
- Hyfywedd (cyflawnadwyedd ac atyniad i'r farchnad); a
- Dynodi ystyriaethau Polisi.

2.26 Mae'r ymarfer gwerthuso wedi ymhelaethu ar y saith maen prawf cychwynnol hyn, gan ystyried ystod eang o ffactorau asesu safle sydd fel arfer yn cael eu cynnwys mewn gwaith asesu o'r math hwn i ddod i gasgliadau ynghylch i ba raddau y mae'r safleoedd hyn yn parhau i fod yn addas ar gyfer defnydd cyflogaeth. Amlinellir y rhain yn Tabl 2.1.

Tabl 2.1 Meini Prawf Asesu Safle

Meini Prawf Asesu	Ystyriaeth Allweddol a Sgorio: Da iawn i Wael iawn
Cyd-destun Safleoedd	• Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill. • Crynhoi sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol.
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	• Statws presennol / defnydd tir presennol / cyflogaeth. • Newidiadau diweddar sydd wedi digwydd ym mhob safle.
Hanes Cynllunio	• Disgrifiad byr o unrhyw ganiatâd cynllunio perthnasol sy'n bodoli neu'n ddiweddar sy'n effeithio ar y safle.

Meini Prawf Asesu	Ystyriaeth Allweddol a Sgorio: Da iawn i Wael iawn
	Yn codi unrhyw geisiadau cynllunio cyfredol sydd eto i'w penderfynu.
Defnydd Presennol a Math o Dir	- Math o ddeiliadaeth, cymysgedd a lle gwag. - Darpariaeth cyflogaeth. - Teipoleg, nodweddion a chyflwr adeiladau presennol. - Argaeledd parcio. - Atyniad y farchnad.
Proffil y Deiliad	- Enwau a mathau o fusnes os cânt eu datblygu'n rhannol., % y tir sydd ar gael a lefelau'r eiddo gwag ar y safle.
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle neu sydd ar y gweill	- Cwblhawyd arwynebedd llawr Dosbarth B yn ddiweddar yn yr Ystâd Ddiwydiannol. - Safleoedd gyda chaniatâd cynllunio ar gyfer defnydd cyflogaeth ar y safle.
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B (gan gynnwys maint eiddo)	- Maint eiddo. % yr arwynebedd llawr sy'n cynnwys B1, B2, B8 neu arall. - Amcangyfrif o faint eiddo o'r fath.
Mynediad Ffyrdd Strategol	Diffinnir ffyrdd strategol fel rhai sy'n cynnwys prif ffyrdd A a B yr Awdurdod Lleol, yn benodol yr A55, A470, A547, A548 a'r A5. Sgorio: - Da iawn: Mynediad uniongyrchol i brif ffordd A. - Gwael iawn: dros 5 km o gyffordd ffordd strategol neu fynediad, a/neu drwy ffyrdd cyfyngedig neu leol, a/neu drwy ganol tref neu ardaloedd preswyl.
Mynediad Ffyrdd Lleol	- Tagfeydd traffig. - Ansawdd ffyrdd.

Meini Prawf Asesu	Ystyriaeth Allweddol a Sgorio: Da iawn i Wael iawn
	Sgorio: • Mynediad lleol da iawn: ar hyd ffyrdd da gyda llif traffig rhwydd gan osgoi ardaloedd preswyl/cyffyrdd anodd. • Gwael iawn: mynediad ffyrdd anodd/cul, trwy ffyrdd preswyl, cyffyrdd anodd, ffyrdd prysur.
Agosrwydd at ardaloedd trefol a rhwyddineb mynediad at lafur a gwasanaethau	• Ardaloedd trefol wedi'u pwysoli yn unol â Hierarchaeth Aneddiadau CDLI y Cyngor. Sgorio: • Da iawn: ger Llandudno, Bae Colwyn, Abergele, Conwy, Cyffordd Llandudno, Llanfairfechan, Llanrwst neu Benmaenmawr (h.y. o fewn 1km); mynediad da i gerddwyr i ardaloedd preswyl a chysylltiadau cludiant cyhoeddus (h.y. ar lwybr bws rheolaidd i ardaloedd preswyl ac yn agos at arosfan bws/trên). • Gwael iawn: safle anghysbell, dim gwasanaethau neu ardaloedd preswyl gerllaw (h.y. dros 5km i ffwrdd) a hygyrchedd cludiant cyhoeddus gwael iawn.
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos	• Effeithiau ar fwynderau a brofir gan ddeiliaid (presennol neu ddyfodol) ac ardaloedd cyfagos. Sgorio: • Da iawn: o fewn ardal gyflogaeth fwy/ dim defnydd tir amgylchynol anghydawns. • Gwael iawn: B2/B8 gerllaw defnydd preswyl/defnyddiau sensitif eraill.
Maint y perygl llifogydd posibl	• Natur a difrifoldeb y perygl llifogydd; a yw'r safle wedi'i gynnwys mewn ardal gadwraeth arbennig ddynodedig. Sgorio:

Meini Prawf Asesu	Ystyriaeth Allweddol a Sgorio: Da iawn i Wael iawn
	• Da iawn: safle gwastad ar y cyfan, siâp rheolaidd, dros 1 ha o faint; a wasanaethir yn dda gan isadeiledd safle o ansawdd da; dim cyfyngiadau sylweddol eraill ar ddatblygiad. • Gwael iawn: safle ar lethr/anwastad; o dan 0.1 ha, siâp afreolaidd/cul; diffyg isadeiledd safle; cyfyngiadau difrifol eraill (h.y. o fewn parth gwahardd HSE, parth llifogydd 3b ac ati).
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru	• e.e. isadeiledd sydd ei angen, gwaith daear ac adfer, cyfyngiadau perchnogaeth os ydynt ar gael. Sgorio: • Da iawn: safle ar gael ac yn eiddo i un yn unig ac angen isadeiledd / lliniaru cyfyngedig ar gyfer cyflawni. • Gwael iawn: nid yw'r safle ar gael a/neu mewn sawl perchenogaeth fach ar wahân gyda risg o strybedi priddwerth, mae angen datblygu tir cyfagos yn gyntaf, gofynion isadeiledd annormal, cyfyngiadau halogi, peilonau trydan ac ati.
Atyniad y Farchnad	• yn cynnwys priodoldeb ar gyfer datblygiad diwydiannol/masnachol, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir. • Deilliannau o drafodaethau gydag Asiantau Lleol ar amodau marchnad ehangach yn yr ardal leol e.e. lefelau cyflenwad, newidiadau mewn rhenti, gwerth eiddo, cyfraddau amsugno, hyd amser yn marchnata'r safle, lefel y galw, mathau o alw. Sgorio:

Meini Prawf Asesu	Ystyriaeth Allweddol a Sgorio: Da iawn i Wael iawn
	- Da iawn: yn cael ei ystyried yn ddeniadol gan asiantau/deiliaid; ardal lle mae galw mawr am y defnydd arfaethedig; lefelau isel o eiddo gwag; lleoliad proffil uchel (h.y. i'w weld yn ymyl cefnffordd/cyffordd allweddol/wrth ymyl parc busnes neu ystâd ddiwydiannol lwyddiannus bresennol) ac ati. Gallai signalau'r farchnad gynnwys cyflenwad isel, rhenti cynyddol, amseroedd marchnata yn lleihau, galw uchel. - Gwael iawn: ardal o alw isel; anodd denu meddianwyr; lefelau uchel o eiddo gwag; lleoliad proffil isel. Gallai signalau marchnad galw isel gynnwys cyflenwad uchel, rhenti gostyngol, amseroedd marchnata yn cynyddu, galw isel.
Rôl Cyflogaeth	cynhenid neu isranbarthol.
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	o faint, mewn hectarau.

Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields

- 2.27 Nid oes unrhyw bwysau unigol ynghlwm wrth feini prawf gwahanol ac oherwydd y dull sgorio, ni chyrhaeddwyd cyfanswm na sgôr cyffredinol ar gyfer pob safle unigol.
- 2.28 Ymgwymerwyd â'r rhan fwyaf o'r gwaith drwy adolygiad desg o ddogfennaeth a data presennol megis Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA), y Swyddfa Ystadegau Gwladol [SYG] a'r arolwg busnes ar-lein a gynhaliwyd am bedair wythnos rhwng canol Ionawr a chanol Chwefror 2021 i danategu Astudiaeth Canol Trefi yn Gyntaf Conwy.
- 2.29 **Ategwyd yr asesiad desg gan ymweliadau â safleoedd a gynhaliwyd ym mis Mehefin/Gorffennaf 2022.**
- 2.30 Defnyddiwyd data marchnad eiddo masnachol gan CoStar i gael mwy o wybodaeth am arwynebedd llawr diwydiannol a swyddfeydd. Mae CoStar yn gronfa ddata eiddo masnachol ar-lein a gynhelir gan dîm o ymchwilwyr marchnad sy'n olrhain yn fanwl eiddo sy'n ymddangos ar y farchnad. Er bod hyn yn golygu nad yw CoStar yn dal 100% o eiddo ac arwynebedd llawr fel y'i traciwyd gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio, fe'i hystyrir yn weddol gywir ar gyfer

eiddo mwy ac mae'n darparu mewnwelediad a dadansoddiad o'r farchnad na fyddai ar gael fel arall.

Dadansoddiad o Arwyddion y Farchnad

- 2.31 Ategir y profforma gan ddadansoddiad o arwyddion y farchnad, gan ymgorffori adolygiad o'r stoc bresennol o ofod cyflogaeth yng Nghonwy, yn ogystal â thueddiadau diweddar mewn datblygu a chyflenwad, megis colledion i ddefnyddiau eraill a gofod sy'n dod i'r amlwg ar y gorwel ddatblygu.
- 2.32 Mae hyn yn rhoi dealltwriaeth fanwl o natur marchnad eiddo masnachol pob ardal, a'r dylanwadau arni, a sut mae hyn wedi newid yn y blynyddoedd diwethaf, a rôl benodol bresennol/posibl pob un o'r 31 o safleoedd cyflogaeth a ddiogelir a gwella dynodedig. Mae'n tynnu ar ddata gan CoStar a'r Asiantaeth y Swyddfa Brisiol, data monitro'r Cyngor, cofrestrau argaeledd eiddo ar y we a gwybodaeth am y farchnad leol.
- 2.33 Mae allbynnau penodol y dasg hon yn cynnwys crynodeb o:
- cwantwm a chymysgedd presennol (swm/math/maint) o ddefnyddiau (B1, B2 a B8) ar gyfer pob un o'r 31 safle cyflogaeth i'w harfarnu a sut mae hyn wedi newid dros amser;
 - dosbarthiad eang o stoc ar draws ardal yr astudiaeth;
 - oedran adeiladau ar draws y 31 safle;
 - gwerthoedd eiddo masnachol a gofyn am renti;
 - faint o arwynebedd llawr sydd ar gael/sy'n wag ym mhob safle;
 - gofod cyflogaeth wedi'u cwblhau yn ôl math, maint a lleoliad; a,
 - gofod cyflogaeth wedi'u colli yn ôl math, maint a lleoliad (ac i ba ddefnydd).
- 2.34 Mae'r farchnad yn cael ei dadansoddi ar gyfer gwahanol fathau o eiddo cyflogaeth yn yr ardal math yn ôl math (h.y. swyddfa, ffatri / gweithgynhyrchu a wrysau / dosbarthu).
- 2.35 **Ategwyd hyn gan wybodaeth asiantaeth ehangach a gasglwyd yn ystod ymgynghoriadau ag asiantau lleol.**
- Addasrwydd a Chyflawnadwydd y Safleoedd a Ddiogelir a nodwyd**
- 2.36 Mae'r astudiaeth hon wedyn yn dod i gasgliad ar gyfer pob un o'r 31 safle cyflogaeth ynghylch eu haddasrwydd ar gyfer amddiffyniad parhaus ar gyfer defnydd cyflogaeth yn y dyfodol, yn nodi pa safleoedd nad ydynt bellach yn addas, yn cydnabod sectorau/ardaloedd penodol sy'n allweddol i economi'r Fwrdeistref Sirol, yn adolygu ffiniau presennol, ac yn ystyried estyniadau posibl i'r safleoedd cyflogaeth. Ar gyfer pob safle, darperir asesiad i weld a ddylid ei warchod / gwella neu gyfuniad o'r ddau gan gadw nodweddion y safle mewn cof.
- 2.37 Adolygir ffin pob safle, a gwneir argymhellion ynghylch a ddylid ehangu, lleihau neu aros yr un fath.

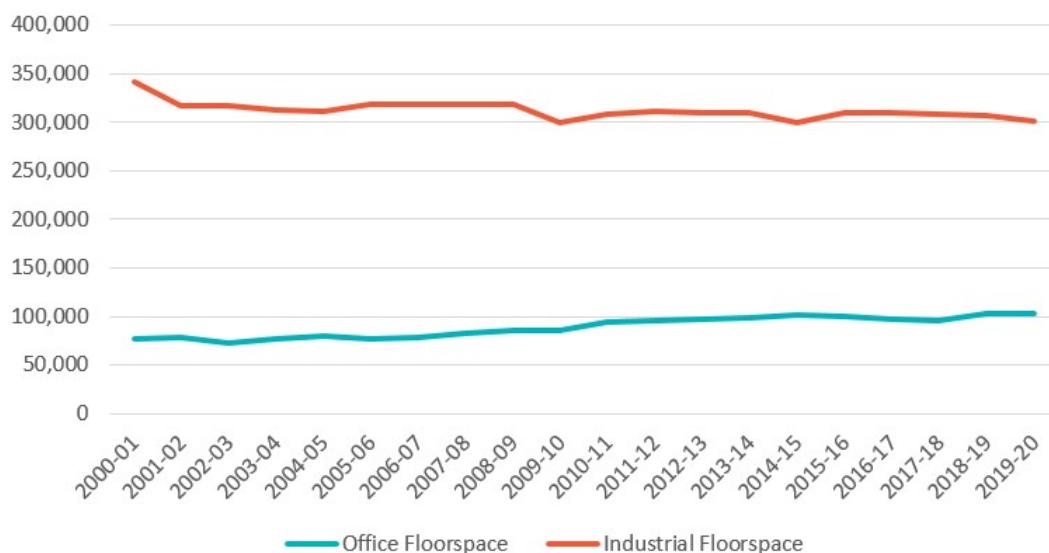
- 2.38 Mae'r broses hon hefyd yn nodi safleoedd o ansawdd gwaeth lle gellid ystyried mentrau i'w huwchraddio, neu eu rhyddhau i ddefnyddiau eraill, fel rhan o ail gam gwaith y Cyngor gyda'r CDLI Diwygiedig.
- 2.39 Cyflwynir crynodeb o'r allbynnau fesul ardal cyflogaeth yn Adran 4.0. Mae Atodiad 1 yn darparu 31 profforma gan gynnwys ffotograffau o'r ymweliadau safle.

3.0 Dadansoddiad o Arwyddion y Farchnad

Tueddiadau Arwynebedd Llaur

- 3.1 Yn ôl data diweddaraf Asiantaeth y Swyddfa Brisio, roedd gan y Fwrdeistref Sirol gyfanswm o tua 404,000 metr sgwâr o arwynebedd llawr cyflogaeth yn 2019/20, ar ôl gostwng 14,000 metr sgwâr neu 3.3% ers 2000/01. Mewn cymhariaeth, gostyngodd maint yr arwynebedd llawr cyflogaeth ledled Cymru 0.1% dros yr un cyfnod, a 0.6% ar draws Cymru a Lloegr. Mae hyn yn dangos bod maint yr arwynebedd llawr cyflogaeth yn gostwng yn gyflymach yn y Fwrdeistref Sirol na chyfartaledd Cymru.

Ffigur 3.1 Arwynebedd llawr swyddfa a diwydiannol yn y Fwrdeistref Sirol, 2001 - 2020



Ffynhonnell: VOA (2022)

- 3.2 Cyfanswm arwynebedd llawr swyddfeydd yn y Fwrdeistref Sirol oedd tua 103,000 metr sgwâr yn 2019/20, ar ôl tyfu 26,000 metr sgwâr neu 33.8% ers 2000/01. Mae hyn yn lefel llawer uwch o dwf nag a welwyd ar draws Cymru (24.7%) a Chymru a Lloegr (10.5%) dros yr un cyfnod. Mae hyn yn dangos, er bod maint yr arwynebedd llawr swyddfeydd yn y Fwrdeistref Sirol yn gymharol fach, mae wedi gweld twf cryf dros y ddau ddegawd diwethaf.
- 3.3 I'r gwrthwyneb, mae maint yr arwynebedd llawr diwydiannol yn y Fwrdeistref Sirol wedi gostwng 40,000 metr sgwâr neu 11.7% ers 2000/01, o'i gymharu â chwympiadau o 3.5% ar draws Cymru a 3.1% ar draws Cymru a Lloegr, sy'n dangos bod y Fwrdeistref Sirol yn colli gofod diwydiannol ar fwy na theirgwaith cyfradd Cymru.

Oedran ac Ansawdd y Stoc

- 3.4 Mae system graddio sêr CoStar yn defnyddio meini prawf a brofwyd gan y farchnad sy'n caniatáu ar gyfer dadansoddi ansawdd y stoc swyddfeydd a

diwydiannol presennol. Mae meini prawf CoStar yn ystyried dyluniad pensaernïol, strwythurau / systemau, amwynderau, safle / tirlunio / tu allan, ac ardystiadau.

Swyddfa

- 3.5 Mae Tabl 3.1 yn dangos ansawdd y stoc swyddfeydd presennol yng Nghonwy, wedi'i ddadansoddi yn ôl eiddo ac arwynebedd llawr. **Mae'r Fwrdeistref Sirol wedi'i dominyddu gan eiddo o ansawdd dwy neu dair seren, sy'n cyfrif am 86.5% o'r holl eiddo.** Mae cyfanswm o 11 eiddo (8.7%) yn cael eu graddio fel un seren, tra bod chwech (4.8%) yn cael eu graddio fel ansawdd pedair seren gyda sero yn cael y raddfa uchaf.
- 3.6 O ran arwynebedd llawr mae'r 11 eiddo un seren i gyd yn fach, gan ychwanegu at ddim ond 1,628 metr sgwâr neu 2.6% o gyfanswm y stoc. Mae 70.3% o'r holl arwynebedd llawr yn gyfraddau dwy neu dair seren, gydag ychydig o dan 17,000 metr sgwâr neu gyfradd gymharol uchel o 27.1% o'r stoc wedi'i graddio fel ansawdd pedair seren ar draws chwe eiddo.
- 3.7 Mae pedwar o'r chwe eiddo swyddfa sydd wedi'u graddio fel rhai o ansawdd pedair seren wedi'u lleoli yn The Point yng Nghyffordd Llandudno, gyda'r ddau arall ym Mae Colwyn, gan gynnwys Swyddfeydd newydd y Cyngor ym Mae Colwyn ac eiddo yn y Parc Treftadaeth.

Tabl 3.1 Ansawdd y stoc swyddfeydd yn y Fwrdeistref Sirol

	# Eiddo	% Eiddo	Arwynebedd llawr, metr sgwâr	Arwynebedd llawr, metr sgwâr	Arwynebedd llawr %
1 seren	11	8.7%	1,628	17,524	2.6%
2 seren	58	46.0%	20,196	217,390	32.2%
3 Seren	51	40.5%	23,882	257,066	38.1%
4 seren	6	4.8%	16,974	182,708	27.1%
5 seren	0	0.0%	0	0	0.0%

Ffynhonnell: CoStar (Medi 2022)

- 3.8 Mae Tabl 3.2 yn dangos oedran eiddo swyddfa ac arwynebedd llawr yn y Fwrdeistref Sirol. Dylid nodi nad yw pob eiddo o fewn CoStar yn cynnwys dyddiad adeiladu, felly dim ond syniad o batrymau oedran yn seiliedig ar y data sydd ar gael y mae'r tabl yn ei roi. Mae'r tabl yn dangos bod eiddo swyddfa mwy newydd yn tueddu i fod yn fwy, gyda 28.7% o'r holl arwynebedd llawr a adeiladwyd ers 2010 yn cynnwys chwe eiddo yn unig (mae pump o'r rhain wedi'u graddio fel ansawdd pedair seren o'r chwech a drafodwyd uchod). Yn y cyfamser, ar ben arall y raddfa, adeiladwyd 54.6% o eiddo cyn 1950, er mai dim ond 31.6% o arwynebedd llawr yw'r rhain, **sy'n dangos bod llawer iawn o stoc hen a llai ar draws y Fwrdeistref Sirol.**

Tabl 3.2 Oedran y stoc swyddfeydd yn y Fwrdeistref Sirol

	# Eiddo	% Eiddo	Arwynebedd llawr, metr sgwâr	Arwynebedd llawr, metr sgwâr	Arwynebedd llawr %
Ar ôl 2010	6	6.2%	15,200	63,613	28.7%
2000au	11	11.3%	8,288	89,212	15.7%
1990au	7	7.2%	6,990	75,240	13.2%
1980au	5	5.2%	771	8,299	1.5%
1970au	2	2.1%	346	3,724	0.7%
1960au	6	6.2%	1,050	11,302	2.0%
1950au	7	7.2%	3,542	38,126	6.7%
Cyn 1950	53	54.6%	16,699	179,748	31.6%

Ffynhonnell: CoStar (Medi 2022)

Diwydiannol

3.9

Mae Tabl 3.3 yn dangos ansawdd eiddo diwydiannol ac arwynebedd llawr yn y Fwrdeistref Sirol ac yn dangos bod y rhan fwyaf o eiddo diwydiannol ac arwynebedd llawr o ansawdd canolig, gyda 58.5% a 75.8% o eiddo ac arwynebedd llawr o ansawdd tair seren yn y drefn honno. Er bod maint yr arwynebedd llawr o ansawdd gwael yn isel (2.9% o arwynebedd llawr ar draws 12 eiddo bach), dim ond dau eiddo neu 1.8% o arwynebedd llawr sydd wedi'u graddio fel ansawdd pedair seren ac nid oes yr un yn cael y sgôr uchaf. Mae'r ddau eiddo pedair seren yn adeiladau ym Mharc Masnach Mochdre a adeiladwyd yn 2009.

Tabl 3.3 Ansawdd y stoc diwydiannol yn y Fwrdeistref Sirol

	# Eiddo	% Eiddo	Arwynebedd llawr, metr sgwâr	Arwynebedd llawr, metr sgwâr	Arwynebedd llawr %
1 seren	12	12.8%	3,693	39,751	2.9%
2 seren	37	39.4%	28,400	305,698	22.4%
3 Seren	55	58.5%	96,168	1,035,152	75.8%
4 seren	2	2.1%	2,262	24,348	1.8%
5 seren	0	0.0%	0	-	0.0%

Ffynhonnell: CoStar (Medi 2022)

3.10

Mae Tabl 3.4 yn dangos oedran eiddo diwydiannol ac arwynebedd llawr yn y Fwrdeistref Sirol ac yn datgelu bod nifer yr eiddo a chwantwm yr arwynebedd llawr a ddarparwyd ers 2010 tua hanner yr hyn a gyflawnwyd yn y degawd blaenorol, gyda dim ond 10.9% a 14.9% o eiddo ac arwynebedd llawr wedi eu cyflawni ers 2010. Fodd bynnag, mae'n gadarnhaol bod mwyafrif (52.9%) o arwynebedd llawr diwydiannol y Fwrdeistref Sirol wedi'i adeiladu ers 2000.

Tabl 3.4 Oedran y stoc diwydiannol yn y Fwrdeistref Sirol

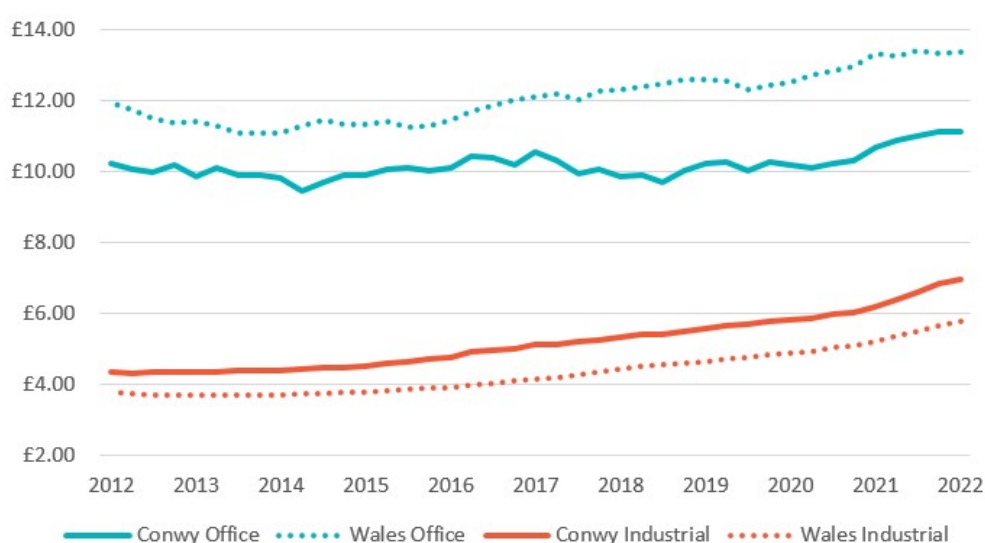
	# Eiddo	% Eiddo	Arwynebedd llawr, metr sgwâr	Arwynebedd llawr, metr sgwâr	Arwynebedd llawr %
Ar ôl 2010	10	10.9%	17,415	187,455	14.9%
2000au	24	26.1%	44,368	477,577	38.0%
1990au	13	14.1%	12,521	134,776	10.7%
1980au	16	17.4%	11,046	118,899	9.5%
1970au	8	8.7%	4,725	50,860	4.0%
1960au	6	6.5%	14,083	151,589	12.1%
1950au	9	9.8%	9,665	104,034	8.3%
Cyn 1950	6	6.5%	2,877	30,968	2.5%

Ffynhonnell: CoStar (Medi 2022)

Lefelau Rhent

- 3.11 Fel y dangosir yn Ffigur 3.2, roedd rhent cyfartalog y farchnad am ofod swyddfa yn y Fwrdeistref Sirol tua £11.10 fesul tr. sg. yn Ch2 2022. Mae rhenti yn y Fwrdeistref Sirol wedi dechrau codi ers 2020 yn dilyn cyfnod hir o farweidd-dra cymharol. ers 2012, y cyfartaledd 10 mlynedd yw tua £10.50 fesul tr. sg.. Mae rhenti cyfartalog ledled Cymru wedi codi'n fwy cyson dros y cyfnod hwn o'r lefel isaf o £11.00 fesul tr. sg. yn 2014 i ychydig dros £13.34 yn y chwarter diweddaraf.
- 3.12 Mae rhenti diwydiannol wedi cynyddu gyda llai o gyfnewidioldeb, o tua £4.30 y tr. sg. yn 2012 i ychydig o dan £7.00 y tr. sg. yn Ch2 2022. Yn wahanol i swyddfeydd, mae rhenti diwydiannol yn y Fwrdeistref Sirol yn uwch na chyfartaledd Cymru. a oedd tua £5.80 yn Ch2 2022.

Ffigur 3.2 Rhent y farchnad fesul tr. sg. yn y Fwrdeistref Sirol a Chymru



Ffynhonnell: CoStar (Mawrth 2022)

Cyfraddau Datblygu

- 3.13 Mae data ar gwblhau gros ar gyfer y cyfnod 2007/08 i 2019/20 wedi'i ddadansoddi. Nid oedd y data yn nodi cyflawniadau blynyddol na dosbarth defnydd y rhan fwyaf o'r datblygiadau cyn 2017/18, ond roedd yn nodi bod 11.7 o hectarau wedi'u datblygu dros y cyfnod hwn. Ers hynny mae 2.63 ha arall wedi'i ddatblygu dros dair blynedd. Felly cofnodwyd cyfanswm gros y tir a ddatblygwyd ar gyfer defnydd cyflogaeth Dosbarth B rhwng 2007/08 a 2019/20 fel **14.33 ha. Mae hynny yn gyfartaledd o 1.1o ha y flwyddyn yn ystod y cyfnod o 13 o flynyddoedd.**
- 3.14 Dros y tair blynedd diwethaf (ers 2017/18) bu rhai cyflawniadau cymharol arwyddocaol, sydd yn cynnwys:
- Hen safle llaethdy, Ffordd yr Orsaf, Mochdre – 0.7 hectar (tua 3,000 m²) o ddatblygiad diwydiannol ysgafn / storio a dosbarthu B1 a B8.
 - Esgyryn, Narrow Lane, Cyffordd Llandudno - 0.2 hectar (tua 750 m²) o ofod swyddfa B1;
 - 0.85 hectar (tua 1500 metr sgwâr) o ofod swyddfeydd a diwydiannol ysgafn B1 ym Mharc Tŷ Gwyn, Llanrwst;
 - Swyddfeydd y Cyngor Coed Pella, Bae Colwyn – 0.3 hectar B1a (nad oedd wedi'i gynnwys yn AMR 2018/19 gan nad oedd y safle wedi'i ddyrannu neu'i ddynodi yn y CDLI);
 - Vale Road (hen safle NWWN), Cyffordd Llandudno – 0.15 hectar B1/B8;
 - Garej – Ystâd Ddiwydiannol Parc Tŷ Gwyn, Llanrwst o fewn safle cyflogaeth a ddiogelir – 0.18 hectar B2; a
 - Tir Llwyd – Adeiladau Masnachol Pur 1 a 2, Bae Cinmel - 0.25 ha B1, B2, B8 (o fewn safle cyflogaeth a ddiogelir).
- 3.15 Er bod y defnydd o dir cyflogaeth wedi'i atal yn gyffredinol ac eithrio 2017/2018, mae'r dosbarthiad cyflawni cyffredinol wedi bod yn unol â Strategaeth Twf darged y CDLI.

Colledion

- 3.16 Mae'r Cyngor hefyd wedi darparu manylion maint y colledion i dir cyflogaeth Dosbarth B. Rhwng 2007/08 a 2019/20, nodwyd colledion tir cyflogaeth Dosbarth-B ar bedwar safle. Fodd bynnag, mae'r sefyllfa o ran y safle Tre Marl 1 4.7 ha nawr wedi newid. Roedd hwn yn wreiddiol wedi'i gynnwys fel colled o dir cyflogaeth oherwydd caniatâd cynllunio am archfarchnad fwyd a bwyty newydd. Fodd bynnag, mae trafodaethau dilynol gyda'r Cyngor wedi nodi na roddwyd y caniatâd hwn ar waith ac ei fod nawr wedi dod i ben. Ar ben hynny, er bod y tir o fewn safle Cyflogaeth a Ddiogelir, deallir y byddai'r rhan fwyaf o'r defnyddiau yno yn cael eu dosbarthu fel Sui Generis yn hytrach na Dosbarth-B. Am y rhesymau hyn, mae'r safle wedi cael ei dynnu o'r rhestr o golledion.
- 3.17 Ni chofnodwyd unrhyw golledion ychwanegol ers Adolygiad Tir Cyflogaeth 2019 (h.y. ar gyfer blynyddoedd 2018/19 neu 2019/20, er y nodir bod adeilad swyddfa B1 y safle gerllaw Linney Cooper, Builder Street, Llandudno wedi'i ddymchwel

(0.33 ha). Mae caniatâd cynllunio wedi'i roi (cyf. 0/47438) ym mis Medi 2020 ar gyfer adeiladau diwydiannol B1/B2/B2 newydd (cyf 0/47438). Nid yw hyn yn cynnwys 'swyddfeydd annibynnol' ond bydd yn canolbwyntio ar adeiladau diwydiannol. Felly, nid yw wedi'i 'goli' at ddibenion cyflogaeth ac mae wedi'i ailddatblygu ar gyfer math gwahanol o gyflogaeth.

- 3.18 Mae cyfanswm y colledion felly yn gostwng i **4.65 ha** (ac eithrio Tre Marl 1 fel y nodir uchod), neu **0.358 ha y flwyddyn (dros 13 mlynedd)**. Mae'r colledion wedi'u nodi yn Tabl 3.5. Roedd rhaniad 50/50 rhwng colledion B1 a B2/B8.

Tabl 3.5 Colledion o dir cyflogaeth Dosbarth B rhwng 2007/08 a 2019/20

Safle	Natur y golled	ha	Dosbarth y defnydd blaenorol
Parc Busnes Abergele	Colli'r safle dyranedig yma yn rhannol o ganlyniad i ddatblygu canolfan gofal dementia	0.45	B1
Esgyryn	Colli'r safle dyranedig yma yn rhannol o ganlyniad i ddatblygu preswyl ac ysgol	2.9	B1
Hen Safle NWWN	Colli safle gwelliant er mwyn datblygu archfarchnad	1.3	B2 / B8
Cyfanswm		4.65	

Ffynhonnell: Data Monitro CBSC

- 3.19 Yn ystod y cyfnod 2007/08 a 2019/ 2020, mae gosod cyflawniadau gros o 14.33 ha yn erbyn colledion o 4.65 ha yn golygu bod yna enillion net o 9.68 ha o dir cyflogaeth Dosbarth-B, neu 0.74 ha yn flynyddol. Mae hyn wedi'i grynhoi yn Tabl 3.6.

Tabl 3.6 Crynodeb o'r cyflawniadau gros a net (2007/08 i 2019/20)

		Hectarau
Cyflawniadau gros	Cyfanswm	14.33
	Cyfartaledd blynyddol	1.10
Colledion	Cyfanswm	4.65
	Cyfartaledd blynyddol	0.36
Cyflawniadau net	Cyfanswm	9.68
	Cyfartaledd blynyddol	0.74

Ffynhonnell: Data Monitro CBSC

Datblygiadau Posibl ar y Gorwel

- 3.20 Mae'r CDLI Diwygiedig hefyd yn cynnig pum Safle Strategol Allweddol gydag isadeiledd cysylltiedig ac awgrymir eu cyflwyno fesul cam dros Gyfnod y Cynllun. Mae pedwar o'r safleoedd hyn yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Arfordirol ddiffiniedig [ASDA]:
1. Llanfairfechan – Tai Defnydd Cymysg (400 o Dai), Tai Fforddiadwy, Ysgol Gynradd, Rhandiroedd a Gofod Hamdden. Bydd y safle'n cael ei gyflwyno fesul cam rhwng 2021 a 2029.
 2. Llanrhos – Tai Defnydd Cymysg (250 o Gartrefi), Tai Fforddiadwy, Ysgol Gynradd, 1 Hectar o Dir Cyflogaeth B1, Rhandiroedd a Gofod Hamdden. Bydd y safle'n cael ei gyflwyno fesul cam rhwng 2024 a 2031.
 3. Hen Golwyn – Tai (450 o Dai), Tai Fforddiadwy, Rhandiroedd a Gofod Hamdden. Bydd y safle'n cael ei gyflwyno fesul cam rhwng 2024 a 2033.
 4. Abergele – Cyflogaeth Defnydd Cymysg (4.7 Hectar o B1, B2 a B8), Manwerthu, Gofod Hamdden ac Ysgol Gynradd. Bydd y safle'n cael ei gyflwyno fesul cam rhwng 2021 a 2027.
- 3.21 Mae gweddill y safle wedi'i leoli yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig ddiffiniedig [ASDG]:
5. Canolfan Gwasanaethau Allweddol Llanrwst – Tai (200 o Dai), Tai Fforddiadwy, Rhandiroedd a Gofod Hamdden. Bydd y safle'n cael ei gyflwyno fesul cam rhwng 2021 a 2026.

4.0 **Asesiad Cyflenwad Tir a'r Prif Ganfyddiadau**

Cyflwyniad

- 4.1 Mae'r adran hon o'r adroddiad yn cyflwyno'r safleoedd a aseswyd fel rhan o'r safleoedd cyflogaeth a ddiogelwyd a ystyriwyd gan yr astudiaeth yn y Fwrdeistref Sirol ac mae'n rhoi crynodeb o'r asesiadau safleoedd unigol fesul canolfan.
- 4.2 Mae pob un o'r 31 safle wedi'u hasesu ac wedi'u dosbarthu fel a ganlyn:
- 2 ym Mae Cinmel;
 - 4 yn Abergele;
 - 1 ym Mae Colwyn;
 - 5 ym Mochdre;
 - 2 yn Llandudno;
 - 10 yng Nghyffordd Llandudno;
 - 3 yng Nghonwy;
 - 1 yn Llanfairfechan; a
 - 3 yn Llanrwst.
- 4.3 Mae'r asesiadau'n cynnwys dadansoddiad o ddata CoStar ar gyfer pob tref yn yr astudiaeth i roi sylwebaeth ar faint, arwynebedd llawr, lleoliad ac ansawdd y stoc swyddfeydd a diwydiannol er mwyn rhoi'r safleoedd cyflogaeth a ddiogelir priodol yn eu cyd-destun yn well. Mae system graddio sêr CoStar yn defnyddio meini prawf a brofwyd gan y farchnad sy'n caniatáu ar gyfer dadansoddi ansawdd y stoc swyddfeydd a diwydiannol presennol. Mae meini prawf CoStar yn ystyried dyluniad pensaernïol, strwythurau / systemau, amwynderau, safle / tirlunio / tu allan, ac ardystiadau.
- 4.4 Mae'r gwerthusiadau hefyd yn defnyddio offer mapio o Cyfoeth Naturiol Cymru [CNC] a ffiniau Ardaloedd Cadwraeth gan Lywodraeth Cymru i amlygu unrhyw risgiau llifogydd allweddol a allai rwystro unrhyw ddatblygiad posibl. Mae'r gwerthusiadau safle hefyd yn cyfeirio at a yw unrhyw rai o'r safleoedd wedi'u cynnwys mewn Ardal Cadwraeth Arbennig er mwyn amlygu'r potensial ar gyfer unrhyw gyfyngiadau a allai godi o ddynodiad o'r fath.
- 4.5 Mae'r gwerthusiadau'n asesu ansawdd a chysylltedd rhwng y safleoedd a'r ffyrdd strategol a'r cludiant cyhoeddus cyfagos. Mae hyn yn rhoi asesiad dangosol o allu cymudwyr i gael mynediad at gyfleoedd cyflogaeth ac i gyflogwyr allu gweithredu'n ddigonol.
- 4.6 Darparodd y Cyngor ddata ar leoedd gwag / deiliadaeth o fis Hydref 2021 ar gyfer pob eiddo cyflogaeth yn y Fwrdeistref Sirol. Mae hyn yn cynnwys data am feddianwyr safle yn ôl dosbarth defnydd yn ogystal ag arwynebedd llawr unrhyw adeiladau gwag ar y pryd. Mae'r data wedi'u dyddio o fis Hydref 2021 ac felly'n adlewyrchu lefel deiliadaeth a lleoedd gwag ar y pryd. Mae'r asesiadau safle

felly'n cyfuno'r adroddiad ag ymchwil desg i bennu proffil lleoedd gwag a deiliadaeth mwy cywir ar gyfer safleoedd / adeiladau unigol.

- 4.7 Lle bo'n briodol, mae'r asesiadau safle isod yn gwneud argymhellion ar gyfer newidiadau ffin posibl sy'n cynnwys / eithrio dosbarthiadau defnydd perthnasol nad ydynt yn cael eu hystyried yn ffynhonnell cyflogaeth Dosbarth B neu argymell cynnwys lleiniau addas o dir sy'n agos at safleoedd lle gallai datblygiad ar gyfer defnydd cyflogaeth fod yn addas.

Abergele

- 4.8 Mae dadansoddiad o ddata CoStar yn dangos bod deuddeg adeilad swyddfa masnachol yn Abergele gydag arwynebedd llawr cyfun o tua 46,800 tr. sg. (arwynebedd mewnol net [NIA]). Mae'r cynnig o swyddfeydd yn Abergele wedi'i ganoli ar hyd, neu'n agos at, yr A547 gyda chwe adeilad ym Mharc Busnes Abergele i'r gogledd-orllewin gyda'r wyth adeilad arall wedi'u lleoli yng nghanol y dref neu o'i chwmpas. Mae pob un ond un o'r adeiladau a nodwyd ar Barc Busnes Abergele wedi'u graddio'n dair seren o ran ansawdd. Adeilad 5350 yw'r unig adeilad gradd dwy seren yn 5,000 tr. sg. ar y parc busnes er bod delweddau o'r adeilad yn dangos adeiladwaith porth dur cymharol fodern gyda ffenestri'n awgrymu y gallai'r sgôr ansawdd gwael fod oherwydd arlwy mewnol yr adeiladau. Mae'r chwe adeilad ar Barc Busnes Abergele i gyd yn adeiladau newydd a godwyd rhwng 2007 a 2009 ac ar gyfartaledd rhwng 5,000 a 9,000 tr. sg. o ran maint.
- 4.9 Mae'r swyddfeydd sy'n weddill yn gymharol fwy gwasgaredig drwy ganol y dref, er eu bod yn parhau i fod yn agos at yr A547 sy'n mynd drwy'r dref. Mae gostyngiad nodedig yn ansawdd y swyddfeydd yng nghanol y dref gyda rhai yn cael eu haddasu'n anheddau preswyl yn hytrach na gofod swyddfa pwrpasol. Mae gan Copthorne House, yr adeilad mwyaf gorllewinol sy'n 1,777 tr. sg. radd ansawdd un seren gyda'r dyluniad brics coch a ffenestri bach yn adlewyrchu'r flwyddyn adeiladu o 1965. Mae tri adeilad swyddfa wedi'u clystyru'n agos at y gyffordd rhwng Market Street a Chapel Street. Mae 55b Market Street yn adeilad swyddfa cornel bach (447 tr. sg.) gyda sgôr ansawdd dwy seren; Mae cornel 34 Market Street yn adeilad mwy o ansawdd tair seren (3,618 tr. sg.) a adeiladwyd ym 1951; ac mae 1-2 Chapel Street yn swyddfa dwy seren 1,313 tr. sg. o ansawdd mewn annedd breswyl garreg wedi'i haddasu. Mae data rhent y farchnad gan CoStar yn dangos bod rhent y farchnad fesul tr. sg. o ofod swyddfa ar hyn o bryd yn £9.14 yn Ch3 2022, cynnydd o'r £9.06 o'r chwarter blaenorol.
- 4.10 Mae 11 o adeiladau diwydiannol a diwydiannol ysgafn pellach yn ffurfio stoc ddiwydiannol Abergele a Phensarn gyda chyfanswm arwynebedd llawr o 67,200 tr. sg. (NIA). Rhennir y stoc ddiwydiannol yn gyfartal gyda chwe adeilad i'r gogledd ym Mhensarn a phum adeilad yn agos at Ganol y Dref. Mae'r adeiladau ym Mhensarn o ansawdd cymharol wael gyda dim ond yr adeiladau (2,500 tr. sg.) ym Mharc Busnes yr Orsaf, a adeiladwyd ym 1980, o ansawdd tair seren - mae'r adeiladau sy'n weddill i gyd o ansawdd dwy seren. Mae tri adeilad yn Ystâd Ddiwydiannol Pensarn i'r gorllewin o'r orsaf drenau, 1,782 tr.

sg., 5,497 tr. sg. a 5,298 tr. sg. yn y drefn honno, wedi'u graddio o ansawdd dwy seren ac wedi'u hadeiladu ar ddechrau'r 1970au gyda rhaniad cymharol wastad o ddeunyddiau adeiladu dur neu frics coch.

Tabl 4.1 Ansawdd Eiddo yn Abergele

	Abergele		Y Fwrdeistref Sirol	
	Eiddo	%	Eiddo	%
Swyddfa	12	0	126	
1-2 Seren	5	41.7%	68	54.0%
3 Seren	7	58.3%	52	41.3%
4-5 Seren	0	0.0%	6	4.8%
Cyfanswm Diwydiannol	11		118	
1-2 Seren	9	81.8%	59	50.0%
3 Seren	2	1.7%	57	48.3%
4-5 Seren	0	0.0%	2	1.7%
Cyfanswm	23		244	
1-2 Seren	14	60.9%	127	52.0%
3 Seren	9	39.1%	109	44.7%
4-5 Seren	0	0.0%	8	3.3%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) // Lichfields.

4.11 Mae Tabl 4.1 yn crynhoi'r dadansoddiad o eiddo swyddfa a diwydiannol yn Abergele yn ôl gradd seren yn erbyn cyfartaledd y Fwrdeistref Sirol. Mae'r data'n dangos bod Abergele wedi'i gogwyddo'n fawr tuag at adeiladau o ansawdd is gydag eiddo 1 a 2 seren yn cyfrif am 41.7% o swyddfeydd, 81.8% o'r diwydiant diwydiannol a 60.9% o'r holl eiddo. Mae hyn yn gyfran uwch o adeiladau o ansawdd is nag ar draws y Fwrdeistref Sirol (52.0%). Mae'n nodedig nad oes gan Abergele unrhyw eiddo y dyfarnwyd 4 neu 5 seren iddynt am ansawdd.

4.12 Mae cyfartaledd pwysol o 2.42 seren o ansawdd y stoc swyddfeydd ar draws Abergele i raddau helaeth yn adlewyrchu cyfartaledd y Fwrdeistref Sirol o 2.42. Mewn cyferbyniad, mae ansawdd y stoc diwydiannol yn sylweddol is gyda chyfartaledd ansawdd pwysol o ddim ond 2.1 seren o gymharu â chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol o 2.41.

Tabl 4.2 Arwynebedd llawr yn Abergele

	Abergele	Cyfanswm y Fwrdeistref Sirol
Swyddfa		
Arwynebedd llawr	46,747 tr. sg.	692,541 tr. sg.
Ar gael	2,000 tr. sg.	4,749 tr. sg.
% Ar gael	4.3%	0.7%
Diwydiannol		
Arwynebedd llawr	52,155 tr. sg.	1,545,462 tr. sg.

	Abergele	Cyfanswm y Fwrdeistref Sirol
Ar gael	0 tr. sg.	143,427 tr. sg.
% Ar gael	0.00%	9.28%
Cyfanswm		
Arwynebedd llawr	43,747 tr. sg.	2,238,003 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	148,176 tr. sg.
% Ar gael	0.00%	6.62%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) // Lichfields.

- 4.13 Mae Tabl 4.2 yn dangos argaeledd arwynebedd llawr yn Abergele, yn cynnwys unrhyw ofod sy'n cael ei farchnata ar hyn o bryd. Mae argaeledd yn isel iawn yn gyffredinol gyda dim ond 4.3% o gyfanswm arwynebedd llawr swyddfa a dim arwynebedd llawr diwydiannol ar gael ar y farchnad.
- 4.14 Lle bo ar gael, CoStar sy'n darparu'r flwyddyn adeiladu ar gyfer adeiladau swyddfa a diwydiannol. O'r saith adeilad swyddfa sy'n darparu blwyddyn adeiladu, blwyddyn adeiladu adeiladau swyddfa ar gyfartaledd ar draws Abergele yw 1993. Mae oedran cyfartalog stoc ddiwydiannol Abergele yn sylweddol hŷn gyda blwyddyn adeiladu gyfartalog o 1976.

Asesiadau Safle Abergele

- 4.15 Yn Abergele, mae pedwar safle wedi'u diogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth:
- Ystâd Fasnachu Pensarn (4.42 ha);
 - Parc Busnes Abergele (3.86 ha);
 - Garej Threeways (2.15 ha); a,
 - Peel Street (1.12 ha).
- 4.16 Mae'r canfyddiadau a'r argymhellion allweddol ar gyfer pob safle yn Abergele wedi'u nodi'n fanwl yn y profformas yn Atodiad 1 ac fe'u crynhoir isod.

Ystâd Fasnachu Pensarn, Abergele

- 4.17 Ystâd Fasnachu Pensarn yw'r safle cyflogaeth a ddiogelir mwyaf yn Abergele ar 4.42 ha gros. Mae'r safle wedi'i leoli i'r gogledd o Abergele ac mae'n cynnwys defnyddiau dosbarth B yn bennaf gydag ychydig o ddefnyddiau A1 a D2. Mae'r safle yn safle hirfain wedi'i leoli rhwng yr A55 a'r brif linell reilffordd, ac yn cael ei dorri'n ddwy gan Ffordd y Môr sy'n darparu mynediad i orsaf drenau Abergele a Phensarn a'r traeth.
- 4.18 Mae'r CDLI yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1, EMP/4, ac EMP/5. Mae'r safle'n gul ac wedi'i leoli gerllaw ochr ogleddol cylchfan yr A55 sy'n cysylltu â'r A548 ac yn gorwedd gerllaw gorsaf drenau Abergele a Phensarn.
- 4.19 Mae'r rhan fwyaf o'r adeiladau sydd wedi'u lleoli i'r gorllewin o Ffordd y Môr yn ddefnydd dosbarth B ac yn gymysgedd o adeiladau ffrâm porthol cladin dur rhychiog (gyda swyddfeydd ategol) a/neu adeiladau hŷn wedi'u hadeiladu o frics

coch. Mae JRS Mechanical Services yn meddiannu'r adeilad mwyaf gorllewinol ynghyd ag iard fawr yn y cefn. Wrth symud i'r dwyrain, mae'r deiliaid yn cynnwys William Technical Services Ltd a Coastal Carpets, a Pilgrim Fitness. Wrth fynedfa'r safle ac yn meddiannu rhan fawr o ffryntiad y ffordd (sy'n ymestyn i 0.4 ha) mae'r hen gwmni Lloyds Caravan Sales Company sydd bellach yn gyfleuster hunan-storio mewn cynwysyddion.

- 4.20 I'r dwyrain o Ffordd y Môr, mae gorsaf drenau Abergele a Phensarn i'r gogledd o'r Original Factory Shop (siop adwerthu). Ceir stribed o adeiladau diwydiannol defnydd dosbarth B yn bennaf (gan gynnwys KHS Mechanical ac Alwyn Services and Repairs). Mae'r adeiladau'n cynnwys rhai defnyddiau eraill megis y Training Station Gym a chanolfan ffitrwydd. Mae'r rhan fwyaf o'r adeiladau yn rhai unllawr ac wedi'u hadeiladu o frics coch gyda thoeau dur rhychiog.
- 4.21 Mae darn bach o'r tir i'r gorllewin o Ffordd y Môr sydd bellach yn wag ac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer maes parcio anffurfiol. Mae gan yr ardal hon y potensial i gael ei datblygu ar gyfer adeilad/iard fach. Yn yr un modd, os yw'r ardal tua 0.4 ha a ddefnyddir ar gyfer cynwysyddion storio yn cael ei glirio mae potensial ar gyfer datblygiad pellach, mwy dwys.
- 4.22 Mae mynedfeydd mynediad i ran ddwyreiniol y safle oddi ar yr A548 yn agos at Ffordd y Môr a'r gylchfan ar Gyffordd 23A.

Ffigur4.1 Ystâd Fasnachu Pensarn, Abergele



- 4.23 Mae adeiladau diwydiannol brics a dur sy'n heneiddio yn gwneud i'r ystâd deimlo ychydig yn hen ffasiwn gydag arwyneb caled anghyson wedi'i dorri i fyny gan ordyfiant, ffensys rhydlyd a sbwriel.
- 4.24 Yn ogystal â gorsaf drenau Abergele a Phensarn, mae nifer o arosfannau bysiau i'r ddau gyfeiriad ar hyd yr A548 i'r de o'r safle. Mae llwybrau'n cysylltu'r Ystâd Fasnachu â Bae Colwyn yn ogystal â Llanfair a Llandudno.

- 4.25 O ran mapio llifogydd gan CNC, mae hyn yn dangos bod y rhan fwyaf o'r safle mewn perygl isel o lifogydd o afonydd neu'r môr, er bod ardaloedd bach mewn mwy o berygl. Nid yw'r safle o fewn Ardal Cadwraeth Arbennig Abergele.
- 4.26 Mae'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn dangos mai dim ond un adeilad gwag oedd ar y Ystâd hon sy'n mesur 83 metr sgwâr o ran maint a llain arall heb ei ddatblygu (fel y cyfeirir ato uchod).
- 4.27 **At ei gilydd, mae'r safle'n gymharol fach ac yn bennaf mae'n cynnwys adeiladau diwydiannol ysgafn sydd wedi dyddio gydag ychydig o leoedd gwag. Prin yw'r mesurau ymarferol i ehangu'r safle o ystyried pa mor agos yw'r ffyrdd strategol cyfagos, blaen y traeth a'r llinell rheilffordd sy'n rhedeg drwy'r safle. O ystyried bod y safle yn cyflawni swyddogaeth leol, dylid ei gadw yn y CDLIN fel safle cyflogaeth ac ardal gwella cyflogaeth a gellid ei dargedu gyda gwelliannau amgylcheddol penodol. Nid oes unrhyw newidiadau yn cael eu hargymhell i ffiniau'r safle a nodir yn y CDLI.**

Peel Street, Abergele

- 4.28 Mae'r safle yn Peel Street wedi'i leoli'n agos at ganol Abergele a dyma'r safle cyflogaeth lleiaf a ddiogelir yn y dref, ar 1.12 ha gros. Mae'r safle'n cynnwys Ystâd Peel Street Abergele bresennol, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau manwerthu A1, defnyddiau dosbarth B a defnyddiau sui generis. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi Polisïau EMP/1, EMP/4, ac EMP/5 sy'n berthnasol i'r safle.

Ffigur 4.2 Peel Street, Abergele



- 4.29 Mae Ffigur 4.2 yn dangos warws yn rhan ogledd-ddwyreiniol y safle ac mae'n arwydd o ddyluniad llawer o adeiladau eraill y safle. Mae'r cyfuniad o frics coch a chladin dur yn rhoi teimlad cymharol hen ffasiwn i adeiladau diwydiannol

ysgafn y safle. Mae gan y safle le parcio da ar gyfer y rhan fwyaf o adeiladau ac mae'n gyflawn gyda ffens ddiogelwch o'i amgylch. Mae darnau o ordyfiant ar y safle, yn enwedig i'r de gan fod y safle'n ffinio â thir Canolfan Ffitrwydd Abergele.

- 4.30 Mae'r safle wedi'i amgylchynu'n bennaf gan anheddau preswyl gan gynnwys gyferbyn â mynedfa'r safle ar hyd y ffin ogleddol yn ogystal ag i'r gorllewin a allai gyfyngu ar weithredwyr B2. Er hyn, mae mynediad i'r A548 ychydig tua 250 metr i'r gorllewin ac felly mae'r fynedfa i'r safle yn osgoi ffyrdd preswyl o'i amgylch.
- 4.31 Mae'r safle'n cael ei wasanaethu'n gymharol dda gan rwydweithiau cludiant cyhoeddus gydag arosfannau bysiau i'r ddau gyfeiriad yn agos at y gyffordd ar gyfer Peel Street a'r A548 i'r gorllewin sy'n cysylltu â Llandudno, Llanfair, a'r Rhyl. Er bod gorsaf drenau Abergele a Phensarn tua 1.3km ymhellach i'r gogledd, mae'r orsaf yn uniongyrchol hygyrch ar hyd yr A548, ynghyd â llwybrau bysiau cysylltiol ac felly mae'n gymudo hygyrch. Mae'r safle hefyd tua 700 metr i'r gorllewin o gyffordd 24 yr A55, sy'n darparu mynediad i'r safle ac i'r de o Abergele o'r ddau gyfeiriad.
- 4.32 O ran mapiau llifogydd CNC, mae hyn yn dangos bod corneli gogledd-ddwyreiniol a de-orllewinol y safle mewn perygl isel o lifogydd afonol.
- 4.33 Mae'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn nodi dau adeilad gwag ar y safle, y ddau yn 315 metr sgwâr o ran maint. O ystyried bod y safle wedi'i ddatblygu'n llawn, nid oes unrhyw leiniau eraill o dir wedi'u dynodi i'w datblygu.
- 4.34 **I grynhoi, ystâd ddiwydiannol fechan yw hon ychydig y tu hwnt i Ganol Tref Abergele. Mae'r adeilad mwyaf ar y safle yn cael ei feddiannu gan ystafell arddangos beiciau modur a chyflenwr rhannau, ac mae'r rhan fwyaf o adeiladau eraill yn cael eu defnyddio at ddibenion storio B8 a chownter masnachu, yn ogystal â champfa. Mae yna hefyd iard adeiladwr ar wahân o fewn ffin y safle. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl fel arall, er nad yw'r A55 ond ychydig i ffwrdd i lawr ffordd dawel. Mae'r ystâd yn cynnwys nifer o ddeiliaid cynhenid ac yn gwasanaethu angen lleol pwysig yn Abergele.**
- 4.35 **Mae'r gwerthusiadau safle yn argymhell y dylid cadw'r safle a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn y CDLIN, er yr ystyrir na ddylai'r safle gael ei ystyried ar gyfer gwelliannau amgylcheddol mwyach.**
- Parc Busnes Abergele, Abergele**
- 4.36 Mae'r safle yn cynnwys Parc Busnes Abergele presennol sydd yn y CDLI yn ymestyn i 3.86 ha gros ac yn cynnwys ystod o ddefnyddiau A1, B-dosbarth, C2, D2 a sui generis. Mae bellach yn cael ei adnabod fel Parc Busnes Gogledd Cymru. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 ac EMP/4. Er gwaethaf maint cymharol fach y safle, gwneir defnydd da o le ac mae'r parc busnes yn cynnwys rhestr amrywiol o feddianwyr.

Ffigur 4.3 Parc Busnes Abergele, Abergele



- 4.37 I'r gogledd o'r safle mae datblygiad tai sydd ar y gweill ar hyn o bryd gan Macbryde Homes. Roedd hyn er gwaethaf y ffaith bod y tir wedi'i glustnodi'n wreiddiol i ymestyn y Parc Busnes. Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn 2017 ar gyfer datblygu 156 o gartrefi newydd ar ran o'r safle.
- 4.38 Adeiladwyd yr adeiladau sydd ar y safle ar hyn o bryd o 2009/2010 ymlaen, ac felly maent yn adeiladau modern, gyda ffenestri mawr a ffenestri to sy'n ymddangos i gael eu cynnal a chadw'n dda (gweler Ffigur 4.3).
- 4.39 Mae ffin ddeheuol y safle gyda'r A547 gyda mynediad uniongyrchol i'r parc busnes trwy'r gylchfan bresennol. Mae llwybr troed cysylltiol i'r de o'r safle er mwyn darparu mynediad i gerddwyr i'r ardal breswyl gyfagos. Mae mynediad i'r A55 tua 2km i'r dwyrain, ar hyd yr A547 sy'n rhedeg trwy Ganol Tref Abergele i Gyffordd 24, neu drwy Gyffordd 23 yn Llanddulas 3km i'r gorllewin.
- 4.40 O ran mapio llifogydd gan CNC, er bod ardaloedd o berygl llifogydd o amgylch y safle, nid yw'r safle ei hun yn cael ei effeithio i raddau helaeth ac eithrio pocedi o faterion draenio dŵr wyneb, sy'n annhebygol o gyfyngu ar ddatblygiad gyda rheolaeth / lliniaru priodol. Ymhellach, nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth Arbennig Abergele.
- 4.41 Mae'r safle'n elwa o safle bws yng nghanol y safle sy'n ei gysylltu â'r Rhyl, Llandudno a Bae Colwyn. Mae gorsaf drenau Abergele a Phensarn dros 2 km i'r gogledd o'r safle, er bod llwybrau bysiau cysylltiol ar gael.
- 4.42 Mae'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn nodi hyd at saith adeilad gwag, pedwar yn 103 metr sgwâr a thri arall yn 191 metr sgwâr.

Erys un llain o dir heb ei ddatblygu ar 0.53 ha gros, ac mae 0.2 ha ohono yn llain ar wahân sydd wedi'i lefelu a'i ddynodi ar gyfer datblygiad yn y dyfodol.

4.43 **At ei gilydd, mae hwn yn barc busnes modern sy'n cael ei gynnal a'i gadw'n dda i'r gogledd-orllewin o Abergele. Mae'n cynnwys nifer o adeiladau swyddfa modern yn ogystal â chlinig iechyd a fferyllfa. Mae gan y parc hefyd nifer o weithredwyr iechyd eraill a chlinig Gofal Dementia y tu allan i'r ffin ogleddol. Mae'r ystâd dai newydd i'r gogledd yn darparu cronfa lafur hygyrch. Mae'r safle'n profi'n llwyddiannus fel clwstwr o wasanaethau sy'n ymwneud ag iechyd ac mae'n cynnig gofod swyddfa modern sydd yn gyffredinol yn brin ar draws Bwrdeistref Conwy. Dylai'r safle felly gadw ei statws ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.**

4.44 **Yn fwy na hynny, dylid ehangu'r ffin i gynnwys swyddfeydd Cartrefi Conwy, y Ganolfan Gofal Dementia a thir datblygu. Byddai hyn yn cynyddu arwynebedd gros y safle i tua 5.8ha ac yn cynyddu'r tir datblygu net o fewn y ffin i tua 0.9 ha (o 0.4 ha ar hyn o bryd).**

Garej Threeways, Abergele

4.45 Mae safle Garej Threeways yn cynnwys yr ystâd bresennol, yn ymestyn i 2.15 ha gros ac yn gyfagos i gyffordd 24 yr A55 ac i'r gogledd o Ffordd Rhuddlan. Mae'r safle yn cael ei rannu gan Ffordd Faenol ac yn rhannu'r safle yn ddau ran i'r gogledd a'r de. Mae'r ystâd yn cynnwys defnyddiau Sui Generis yn bennaf gyda Garej Threeways yn brif feddianwyr ar 2,009 metr sgwâr ar ran ogleddol y safle sy'n gwerthu amrywiaeth o gerbydau newydd ac ail law. Mae defnyddiau Sui Generis pellach yn cynnwys gorsaf betrol ac ystafell arddangos Suzuki i'r gogledd gyda gwerthwyr cartrefi modur Threeways yn meddiannu llawer o'r safle i'r de o Ffordd Faenol. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1 ac EMP/4.

Ffigur 4.4 Garej Threeways, Abergele



- 4.46 Ger ffin orllewinol y safle yn ogystal â'r de-orllewin, mae anheddau preswyl a allai gyfyngu ar addasrwydd / marchnadwydd y safle ar gyfer defnyddiau mwy swnllyd (e.e. B2). I'r de-ddwyrain o'r safle mae llain o dir yn ymestyn i tua 3.7 ha sy'n ymddangos yn dir amaeth ac i'r gogledd orllewin mae caeau chwarae (tua 1.45 ha). Mae cornel de-orllewinol ffin y safle ar ffurf afreolaidd ac nid yw'n cyd-fynd â gwir faint y safle ac felly dylid ei ddiwygio i gynnwys yr ardal hon.
- 4.47 O ystyried bod ffin y safle yn ffinio â'r A55 a'r A547, mae gan y safle fynediad ardderchog i'r rhwydwaith ffyrdd strategol. Mae cyffordd 24 yn darparu mynediad i'r A55 i'r ddau gyfeiriad, i'r dwyrain ymlaen i Ruddlan ar hyd yr A547 yn ogystal â'r gorllewin ar hyd yr A547 trwy Abergele ac ymhellach i'r gorllewin trwy Llandulas.
- 4.48 Y gwasanaeth cludiant cyhoeddus agosaf at y safle yw arosfannau bysiau i'r gogledd-orllewin (~0.3km) ac i'r de-orllewin (~0.4km). Mae llwybrau'n cysylltu'r safle â Llanfair, Prestatyn, a Llandudno. Ymhellach i ffwrdd, mae gorsaf drenau Abergele a Phensarn ~1.5km i'r gogledd-ddwyrain o'r safle.
- 4.49 O ran mapio llifogydd, mae CNC yn nodi bod rhan ogledd-ddwyreiniol y safle mewn perygl isel o lifogydd o'r afon i'r gogledd o'r safle. Mae rhai rhannau bach o ran ddeheuol y safle, ynghyd â'r pwynt mynediad deheuol i'r A547, hefyd mewn perygl isel o lifogydd o ddŵr wyneb a chyrsgiau dŵr bach. Nid yw'r safle o fewn Ardal Cadwraeth Arbennig Abergele.
- 4.50 Mae'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn dangos nad oedd unrhyw adeiladau gwag ar y safle bryd hynny heb unrhyw leiniau tir pellach wedi'u dynodi i'w datblygu.

4.51 Yn gyffredinol, mae hwn yn safle mawr a ddefnyddir yn bennaf ar gyfer ystafelloedd arddangos ceir, storfa gerbydau gysylltiedig a defnyddiau Sui Generis eraill. Cryfderau allweddol y safle yw ei fynediad uniongyrchol i ffyrdd strategol o amgylch a gorsaf betrol ar y safle. Nid oes unrhyw adeiladau gwag ar y safle ar hyn o bryd. Mae'r gwerthusiad safle yn argymhell y dylid cadw'r safle yn y CDLIN fel safle cyflogaeth dynodedig yn unol â'r polisi ar gyfer diogelu cyflogaeth. Ymhellach, mae'r gwerthusiad yn argymhell diwygio ffin y safle i gynnwys perimedr llawn y safle yn y gornel dde-orllewinol. Byddai hyn yn cynyddu maint cyffredinol y safle ac yn darparu parcel y gellir ei ddatblygu o fewn y safle sy'n cynyddu mewn maint o tua 0.17 ha i c. 0.22 ha.

Crynodeb o Safle Abergele

4.52 I grynhoi, argymhellir y dylid cadw pob un o safleoedd cyflogaeth a ddiogelir Abergele yn y CDLIN, gyda Ystâd Fasnachu Abergele wedi'i glustnodi ar gyfer gwelliannau amgylcheddol. Awgrymir na ddylai'r safle yn Peel Street bellach gael ei glustnodi ar gyfer gwelliannau cyflogaeth. Yn fwy na hynny, mae'r asesiadau safle yn argymhell newidiadau i ffiniau Parc Busnes Abergele a'r safle yn Garej Threeways. Crynhoir yr argymhellion a'r newidiadau i'r ffiniau yn Tabl 4.3.

Tabl 4.3 Crynodeb o Argymhellion Safle yn Abergele.

Enw'r Safle	Arwynebedd Safle Gros (ha)	Arwynebedd datblygadwy net (ha)	Gradd gyffredinol y safle	Argymhelliad
Ystâd Fasnachu Pensarn, Abergele	4.42	0	Canolig	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Ei gadw yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth.
Peel Street, Abergele	1.12	0	Da	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Nid oes angen ei gadw yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth.
Parc	3.86	0.4	Da	Cadw a gwarchod ar

Enw'r Safle	Arwynebedd Safle Gros (ha)	Arwynebedd datblygadwy net (ha)	Gradd gyffredinol y safle	Argymhelliad
Busnes Abergele, Abergele				gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Diwygio ffin y safle.
Garej Threeways , Abergele	2.15	0.17	Da	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â'r CDLI Newydd. Diwygio ffin y safle.
Cyfanswm Presennol Abergele	11.55	0.57		

Effeithiau'r newidiadau ffiniau a argymhellir:

Enw'r Safle	Arwynebedd safle gros newydd (ha)	Arwynebedd datblygadwy Net Newydd (ha)
Parc Busnes Abergele, Abergele	5.8	0.9
Garej Threeways, Abergele	2.17	0.22
Cyfanswm Diwygiedig Abergele	13.51	1.12

Bae Colwyn

4.53

Mae dadansoddiad o ddata CoStar yn dangos bod yna 36 o adeiladau swyddfa masnachol ym Mae Colwyn gydag arwynebedd llawr cyfun o tua 249,100 tr. sg. (NIA). Mae'r cynnig o swyddfeydd ym Mae Colwyn wedi'i ganoli yng nghanol y dref gydag wyth adeilad ar Wynnstey Road, chwe adeilad ar Rhodfa'r Tywysog a phedwar ar Ffordd Coed Pella. Mae'r holl adeiladau ar Wynnstey Road, ac yn wir llawer o swyddfeydd cyfagos ym Mae Colwyn yn gyffredinol, yn dai tref preswyl wedi'u haddasu gyda pharcio ar y dreif. Adeiladwyd llawer o'r adeiladau ar Wynnstey Road ar ddiwedd y 1800au/ dechrau'r 1900au ac maent yn amrywio o 1,367 tr. sg. i 4,148 tr. sg. mewn arwynebedd llawr. Mae yna hefyd nifer fechan o adeiladau swyddfa sydd ymhellach i ffwrdd o'r canol gyda thri adeilad yn agos at ardal canolfan siopa Bay View sydd wedi'i bedestreiddio.

Yn 6,942 tr. sg., 7,470 tr. sg. ac 8,547 tr. sg., yn y drefn honno, mae'r adeiladau yn fwy na'r rhai i'r gorllewin. Yr adeiladau o'r ansawdd uchaf (ac yn wir, y mwyaf modern) yw swyddfeydd y Cyngor yng Nghoed Pella – adeilad pedwar llawr 100,000 tr. sg. a adeiladwyd yn 2018 a ganolodd lawer o wasanaethau llywodraethol a gweinyddol y Fwrdeistref Sirol. Mae data CoStar yn dangos bod rhent y farchnad fesul tr. sg. o ofod swyddfa ar hyn o bryd yn £11.94 yn Ch3 2022, cynnydd o'r £11.98 o'r chwarter blaenorol.

4.54 Mae wyth adeilad diwydiannol a diwydiannol ysgafn yn ffurfio stoc ddiwydiannol Bae Colwyn gyda chyfanswm arwynebedd llawr o 56,200 tr. sg. (NIA). Mae stoc ddiwydiannol y dref yn gyffredinol wedi'i lleoli i'r de-ddwyrain o ardal Bay View ac mae o ansawdd is na stoc swyddfeydd y Dref. O'r wyth adeilad a nodwyd gan CoStar, mae tri wedi'u graddio'n un seren o ran ansawdd a'r pump arall yn graddio dim ond dwy seren gyda llawer o'r adeiladau yn ymddangos yn hen ffasiwn a rhai mewn cyflwr gwael. Mae data CoStar yn dangos bod rhent y farchnad fesul tr. sg. o ofod diwydiannol ar hyn o bryd yn £6.73 yn Ch3 2022, cynnydd o'r £6.59 o'r chwarter blaenorol.

4.55 Mae cyfartaledd pwysol o 2.41 ar gyfer ansawdd y stoc swyddfeydd ar draws Bae Colwyn yn adlewyrchu cyfartaledd Bwrdeistref Conwy o 2.42 seren. I'r gwrthwyneb, mae ansawdd y stoc ddiwydiannol yn sylweddol is ar gyfartaledd o ddim ond 1.63 Seren.

Tabl 4.4 Ansawdd Eiddo ym Mae Colwyn

	Bae Colwyn		Y Fwrdeistref Sirol	
	Eiddo	%	Eiddo	%
Swyddfa	37	0	126	
1-2 Seren	22	59.5%	68	54.0%
3 Seren	14	37.8%	52	41.3%
4-5 Seren	1	2.7%	6	4.8%
Cyfanswm Diwydiannol	8		118	
1-2 Seren	8	100.0%	59	50.0%
3 Seren	0	0.0%	57	48.3%
4-5 Seren	0	0.0%	2	1.7%
Cyfanswm	45		244	
1-2 Seren	30	66.7%	127	52.0%
3 Seren	14	31.1%	109	44.7%
4-5 Seren	1	2.2%	8	3.3%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) // Lichfields

4.56 Mae Tabl 4.4 yn crynhoi'r dadansoddiad o eiddo swyddfa a diwydiannol ym Mae Colwyn fesul seren yn erbyn cyfartaledd y Fwrdeistref Sirol. Mae'r data'n dangos bod cynnig Bae Colwyn yn gogwyddo tuag at eiddo o ansawdd is, gydag eiddo 1 a 2 seren yn cyfrif am 59.5% o swyddfeydd, 100% o'r stoc ddiwydiannol a 66.7% o'r holl adeiladau. Mae hyn yn gyfran uwch o adeiladau o ansawdd is nag ar draws y Fwrdeistref Sirol gyfan (52.0%).

Tabl 4.5 Arwynebedd llawr ym Mae Colwyn

	Bae Colwyn	Cyfanswm y Fwrdeistref Sirol
Swyddfa		
Arwynebedd llawr	249,104 tr. sg.	692,541 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	4,749 tr. sg.
% Ar gael	0.00%	0.7%
Diwydiannol		
Arwynebedd llawr	54,749 tr. sg.	1,545,462 tr. sg.
Ar gael	34,276 tr. sg.	143,427 tr. sg.
% Ar gael	62.6%	9.3%
Cyfanswm		
Arwynebedd llawr	1,500 tr. sg.	2,238,003 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	148,176 tr. sg.
% Ar gael	0.00%	6.6%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) // Lichfields.

4.57 Mae Tabl 4.5 yn dangos argaeledd arwynebedd llawr ym Mae Colwyn ar hyn o bryd, yn cynnwys unrhyw ofod sy'n cael ei farchnata ar hyn o bryd. Mae'n dangos nad oes arwynebedd llawr swyddfa ar gael er bod lefel yr arwynebedd llawr diwydiannol sydd ar gael yn llawer mwy sylweddol gyda 34,276 tr. sg. (62.6%) ar y farchnad.

4.58 Lle bo ar gael, CoStar sy'n darparu'r flwyddyn adeiladu ar gyfer adeiladau swyddfa a diwydiannol. O'r 36 adeilad swyddfa sy'n darparu blwyddyn adeiladu, blwyddyn adeiladu adeiladau swyddfa ar gyfartaledd ar draws Bae Colwyn yw 1919. Mae oedran cyfartalog stoc ddiwydiannol y Dref yn llawer mwy modern gyda blwyddyn adeiladu gyfartalog o 1965. Nid yw data gan CoStar yn nodi bod unrhyw safleoedd wedi cael eu hadnewyddu neu eu gwella yn ddiweddar.

Asesiadau Safle Bae Colwyn

4.59 Y safle yn Swyddfeydd Llys Eirias yw'r unig safle cyflogaeth a ddiogelir ym Mae Colwyn ar 1.37 ha gros. Mae'r canfyddiadau a'r argymhellion allweddol ar gyfer y safle ym Mae Colwyn wedi'u nodi'n fanwl yn y profformas yn Atodiad 1 ac wedi'u crynhoi isod.

Swyddfeydd Llys Eirias, Bae Colwyn

4.60 Mae'r safle cyflogaeth a ddiogelir yn cynnwys y Swyddfeydd Llys Eirias presennol ger y gyffordd gylchfan rhwng yr A547 a Ffordd Groes i'r gorllewin ac ychydig o ddeiliaid sydd ar y safle sy'n ddefnydd swyddfa B1. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1 ac EMP/4.

4.61 Mae adeiladau preswyl yn ffinio â ffiniau dwyreiniol, deheuol a gorllewinol y safle tra darperir mynediad i'r safle ar hyd yr A547 i'r gogledd. Mae'r safle wedi ei leoli yn union i'r de o Barc Eirias sy'n cynnwys Stadiwm CSM a Chanolfan Hamdden Colwyn.

- 4.62 Mae Maes Parcio Parc Eirias yn union i'r gogledd o Swyddfeydd Eirias ac felly gall ddarparu gorlif parcio ar gyfer y swyddfeydd yn ogystal ag ar gyfer mwynderau cymunedol i'r gogledd.

Ffigur4.5 Swyddfeydd Llys Eirias, Bae Colwyn.



- 4.63 O ran mapio llifogydd gan CNC, mae hyn yn dangos er bod ardaloedd o berygl llifogydd o amgylch y safle, nid yw'r safle ei hun yn cael ei effeithio i raddau helaeth ac eithrio poced fach iawn o broblemau draenio dŵr wyneb i'r de ddwyrain. Nid yw'r safle o fewn Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Colwyn.
- 4.64 Mae cysylltiadau cludiant cyhoeddus â'r safle yn gryf gydag arosfannau bysiau i'r ddau gyfeiriad ar yr A547 tua 50 metr o fynedfa'r safle ac yn cysylltu'r safle â'r Rhyl, Llandudno, Llysfaen yn ogystal â chanol Bae Colwyn. Er bod gorsaf drenau Bae Colwyn tua 1.3 km i'r gogledd-orllewin o'r safle, mae'r llwybrau bysiau cysylltiol ar hyd yr A547 yn golygu bod y trên yn opsiwn dichonadwy i weithwyr gymudo.
- 4.65 **Ar y cyfan, mae Swyddfeydd Eirias yn gymedrol eu maint ac yn cynnig gofod swyddfa deniadol mewn adeilad modern sy'n cael ei gynnal a'i gadw'n dda. Mae'r safle wedi'i gysylltu'n dda â chludiant cyhoeddus ac nid yw'n bell o ganolfannau Bae Colwyn a Hen Golwyn. Argymhellir y dylid cadw'r safle a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth parhaus yn unol â Pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle ymarferol ar gael i'w ehangu o ystyried y defnyddiau cyfagos.**

Crynodeb o Safle Bae Colwyn

- 4.66 I grynhoi, dylid cadw'r safle cyflogaeth a ddiogelir ym Mae Colwyn yn y CDLI Newydd sy'n cael ei ddatblygu yn unol â'r polisi ar ddiogelu tir cyflogaeth. Crynhoir yr argymhellion yn Tabl 4.6.

Tabl 4.6 Crynodeb o Argymhellion Safle ym Mae Colwyn

Enw'r Safle	Arwynebedd safle gros newydd (ha)	Arwynebedd datblygadwy net (ha)	Gradd gyffredinol y safle	Argymhelliad
Swyddfeydd Llys Eirias Bae Colwyn	1.37	0	Da iawn	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.
Cyfanswm Presennol Bae Colwyn	1.37	0		

Effeithiau'r newidiadau ffiniau a argymhellir:

Enw'r Safle	Arwynebedd safle gros newydd (ha)	Arwynebedd datblygadwy Net Newydd (ha)
Dim newidiadau arfaethedig	-	-
Cyfanswm Diwygiedig Bae Colwyn	1.37	0

Conwy

- 4.67 Mae dadansoddiad o ddata CoStar yn dangos mai dim ond tri adeilad swyddfa masnachol sydd yn Nhref Conwy gydag arwynebedd llawr cyfun o tua 14,304 tr. sg. (NIA). Mae hyn yn cynnwys Morfa Conwy i'r gogledd-ddwyrain ar Ffordd Penmaen, sy'n cael ei raddio gan CoStar fel adeilad o safon un seren, 1,904 tr. sg.. Swyddfeydd Bodlondeb wrth ymyl canol y dref yw'r safle swyddfa o'r ansawdd uchaf yn y dref, wedi'u graddio â thair seren, gyda'r holl 10,000 tr. sg. yn cael eu meddiannu gan y Cyngor. Mae Llys Conwy yn 16-18 Bangor Road yn cynnig 2,400 tr. sg. o ofod swyddfa ac mae wedi'i leoli'n ganolog. Mae data CoStar yn dangos bod rhent y farchnad fesul tr. sg. o ofod swyddfa ar hyn o bryd yn £10.50 yn Ch3 2022, cynnydd o'r £10.41 o'r chwarter blaenorol.
- 4.68 Mae 10 adeilad diwydiannol wedi'u crynhoi i'r Gogledd-ddwyrain o Dref Conwy yn agos at gyffordd 17 yr A55 ac mae adeilad sengl bach (1,133 tr. sg.) o ansawdd un seren wedi'i leoli'n ganolog ar y Stryd Fawr. Mae'r clwstwr o adeiladau i gyd yn adeiladau porth dur cymharol fodern gyda'r mwyafrif wedi'u hadeiladu ar ddechrau'r 2000au. Adeiladwyd Uned Ddiwydiannol Morfa Conwy yn 2020 ac mae'n cynnig 111,944 tr. sg. o arwynebedd llawr. Dim ond dau o'r adeiladau sydd wedi'u graddio o ansawdd dwy seren, ac mae'r wyth sy'n weddill â gradd tair seren yn amlygu ansawdd cyffredinol adeiladau diwydiannol yn Nhref Conwy. Mae data CoStar yn dangos bod rhent y farchnad fesul tr. sg. o

ofod diwydiannol ar hyn o bryd yn £7.03 yn Ch3 2022, cynnydd o £6.84 dros y chwarter blaenorol.

- 4.69 Mae pwysoliad cyfartalog ansawdd stoc swyddfeydd o 2 seren yn is na chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol o 2.42. Mae hyn yn cyferbynnu ag ansawdd stoc ddiwydiannol Conwy gyda chyfartaledd pwysol o 2.64 seren sy'n uwch na chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol o 2.41.

Tabl 4.7 Ansawdd Eiddo yn Nhref Conwy

	Tref Conwy		Y Fwrdeistref Sirol	
	Eiddo	%	Eiddo	%
Swyddfa	3	0	126	
1-2 Seren	2	66.7%	68	54.0%
3 Seren	1	33.3%	52	41.3%
4-5 Seren	0	0.0%	6	4.8%
Cyfanswm Diwydiannol	11		118	
1-2 Seren	3	27.3%	59	50.0%
3 Seren	8	72.7%	57	48.3%
4-5 Seren	0	0.0%	2	1.7%
Cyfanswm	14		244	
1-2 Seren	5	35.7%	127	52.0%
3 Seren	9	64.3%	109	44.7%
4-5 Seren	0	0.0%	8	3.3%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) // Lichfields.

- 4.70 Mae Tabl 4.7 yn crynhoi'r dadansoddiad o eiddo swyddfa a diwydiannol yn Nhref Conwy yn ôl gradd seren o gymharu â'r Fwrdeistref Sirol. Mae'r data'n dangos bod ansawdd yr eiddo ar draws Tref Conwy yn gymharol gryf, er y dylai dadansoddiad roi rhybudd bod cyfanswm y gronfa eiddo yn fach iawn gyda dim ond dau adeilad swyddfa wedi'u graddio 1-2 seren (66.6%) ac un swyddfa arall â sgôr o 3 Seren (33.3%). Mae'r cynnig diwydiannol yn cynnwys tri (27.3%) o adeiladau gradd 1 i 2 seren o gymharu â'r wyth arall (72.7%) sydd â sgôr 3-seren. Gyda'i gilydd, eiddo o ansawdd 3-seren sy'n cyfrif am 64.3% o gyfanswm stoc Dosbarth B yn Nhref Conwy. Mae hyn yn gyfran uwch o adeiladau o ansawdd uwch nag ar draws y Fwrdeistref Sirol (44.7%). Mae'n nodedig nad oes gan Dref Conwy unrhyw eiddo y dyfarnwyd 4 neu 5 seren iddynt am ansawdd.

Tabl 4.8 Arwynebedd llawr yn Nhref Conwy

	Tref Conwy	Cyfanswm y Fwrdeistref Sirol
Swyddfa		
Arwynebedd llawr	14,304 tr. sg.	692,541 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	4,749 tr. sg.
% Ar gael	0.0%	0.7%
Diwydiannol		
Arwynebedd llawr	185,672 tr. sg.	1,545,462 tr. sg.
Ar gael	12,789 tr. sg.	143,427 tr. sg.
% Ar gael	6.89%	9.28%
Cyfanswm		
Arwynebedd llawr	199,976 tr. sg.	2,238,003 tr. sg.
Ar gael	12,789 tr. sg.	148,176 tr. sg.
% Ar gael	6.40%	6.62%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) // Lichfields.

4.71 Mae Tabl 4.8 yn cyflwyno argaeledd arwynebedd llawr yn Nhref Conwy, yn cynnwys unrhyw ofod sy'n cael ei farchnata ar hyn o bryd. Mae argaeledd yn isel iawn yn gyffredinol, heb unrhyw arwynebedd llawr swyddfa wedi'i gofnodi fel bod ar gael a dim ond 6.9% o gyfanswm yr arwynebedd llawr diwydiannol sydd ar y farchnad ar hyn o bryd.

4.72 Lle bo ar gael, CoStar sy'n darparu'r flwyddyn adeiladu ar gyfer adeiladau swyddfa a diwydiannol. O'r tri adeilad swyddfa a gofnodwyd, y flwyddyn adeiladu gyfartalog oedd 1928. Ar gyfer stoc ddiwydiannol y dref, y flwyddyn adeiladu gyfartalog oedd 1989, er bod hyn wedi'i ystumio gan yr adeilad diwydiannol ysgafn sengl a adeiladwyd yn ganolog ym 1879; byddai diystyrru hyn yn cynyddu'r flwyddyn adeiladu gyfartalog hyd at 2002.

Asesiadau Safle Tref Conwy

4.73 Yn Nhref Conwy, mae tri safle wedi'u diogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth:

- Parc Busnes Cae Ffwrt, Glan Conwy (1.4 ha);
- Parc Busnes Morfa Conwy (14.67 ha); a
- Hen Safle Ymchwil Pysgodfeydd (0.68 ha);

4.74 Mae'r canfyddiadau a'r argymhellion allweddol ar gyfer pob safle yn Nhref Conwy wedi'u nodi'n fanwl yn y profformas yn Atodiad 1 ac wedi'u crynhoi isod.

Parc Busnes Cae Ffwrt, Glan Conwy, Conwy

4.75 Mae safle cyflogaeth wedi'i ddiogelu Parc Busnes Cae Ffwrt Glan Conwy wedi'i leoli ar ochr orllewinol Conwy Road tua 1.3 km i'r de o gyffordd 19 yr A55. Mae'r safle'n cynnwys Parc Busnes presennol Cae Ffwrt ar 1.4 ha gros o ran maint ac mae'n cynnwys ystod o ddefnyddiau A1, B-dosbarth a D2. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1 ac EMP/4.

- 4.76 Mae Ffigur 4.6 yn dangos yr adeilad mwyaf dwyreiniol ar y safle ac yn cael ei feddiannu gan You're Gorgeous a Penrhyn Blinds, y ddau yn feddianwyr A1, ac mae'n adlewyrchu oedran a chyflwr y rhan fwyaf o'r adeiladau ar y safle. Mae'r adeiladau yn adeiladau diwydiannol ysgafn unllawr bach wedi'u gwneud o fframiau dur rhychiog, gyda ffenestri sengl, drysau rholio a ffenestri to. Mae defnyddiau dosbarth B ar y safle yn cynnwys gwasanaeth paentio a thrwsio cerbydau a Geovista, gwneuthurwr.

Ffigur 4.6 Parc Busnes Cae Ffwt, Glan Conwy, Conwy



- 4.77 Mae ffordd Pendraw'r Llan yn darparu mynediad o gornel ogledd-ddwyreiniol y safle trwy Conwy Road ac yn arwain at ddau faes parcio cymunedol: amcangyfrifir bod gan y maes parcio gogleddol 20 o leoedd parcio tra bod gan y maes parcio llai i'r de tua 11 o leoedd parcio ar gyfer ymwelwyr.
- 4.78 Caiff y safle ei wasanaethu'n dda iawn gan gludiant gyhoeddus gan fod gorsaf drenau Glan Conwy yn ffinio â'r ffin ddeheuol ac mae gorsafoedd bysiau i'r ddau gyfeiriad ar yr A470 ar hyd y ffin ddwyreiniol. Mae llwybrau bysiau yn cysylltu'r safle ag Eglwysbach a Llandudno.
- 4.79 O ran mapio llifogydd gan CNC, mae hyn yn dangos bod rhan ddeheuol y safle mewn perygl isel o lifogydd môr sy'n cynyddu wrth ddynesu at ogledd y safle. Yn fwy na hynny, nid yw'r safle wedi ei lleoli o fewn unrhyw Ardal Cadwraeth Arbennig.
- 4.80 Mae Clwb Pêl-droed Glan Conwy a chyfleusterau chwaraeon wedi'u lleoli ar y safle, sy'n cynnwys cae pêl-droed 5 bob ochr a chwrt tennis. Mae'r rhain yn cynrychioli Defnyddiau nad ydynt yn Ddosbarth B a gellid eu heithrio o ffin y safle, oni bai bod y Cyngor yn dymuno arfer rheolaeth pe baent yn dod ymlaen i'w hailddatblygu (ac os felly byddent yn addas at ddibenion cyflogaeth). Os caiff ei ddileu, byddai hyn yn lleihau arwynebedd gros y safle tua 0.2 ha.

- 4.81 Mae'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn dangos nad oedd unrhyw adeiladau gwag ar y safle heb unrhyw leiniau o dir heb eu datblygu. O ystyried pa mor agos yw'r orsaf drenau yn union i'r de, y ffordd fynediad i'r dwyrain, Afon Conwy i'r gorllewin a'r cae pêl-droed i'r gogledd, nid oes lle i ehangu'r safle yn ymarferol.
- 4.82 **At ei gilydd, parc busnes bach yw hwn y tu allan i Dref Conwy sy'n cynnig nifer fach o adeiladau diwydiannol ysgafn a adeiladwyd tua 1997. Mae'n ymddangos bod y safle'n cael ei gynnal a'i gadw'n dda ac mae digon o le parcio i ymwelwyr a gweithwyr. O'r herwydd, mae'r safle'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylai gadw ei ddiogelwch ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar Ddiogelu tir cyflogaeth. Ymhellach, mae'r gwerthusiadau safle yn argymhell bod y Cyngor yn ystyried a ddylid diwygio ffin y safle i eithrio'r cae pêl-droed 5 bob ochr i'r gogledd. Byddai hyn yn lleihau ffin gros y safle 0.2ha i 1.2ha gros.**
- Parc Busnes Morfa, Conwy**
- 4.83 Mae safle cyflogaeth wedi'i ddiogelu Parc Busnes Morfa i'r gogledd-orllewin o ganol tref Conwy i'r de o gyffordd 17 ac mae'n cynnwys Parc Busnes Morfa Conwy presennol, mae'n 14.67 ha gros, ac yn cynnwys ystod o ddefnyddiau dosbarth A1, D2, a B ar y safle. Mae'r safle wedi'i rannu'n ddwy gan yr A547 ac felly'n rhannu'r safle yn rhan orllewinol a dwyreiniol. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1 ac EMP/4. O ystyried bod yr A547 yn mynd trwy ganol y safle i gysylltu â'r A55 ar gyffordd 17, gellir asesu'r safle fesul tipyn er mwyn darparu asesiad mwy cywir o denantiaid.
- 4.84 Mae rhan orllewinol y safle (Ffigur 4.7) yn cael ei feddiannu'n bennaf gan ddefnyddiau Dosbarth B gydag ychydig o ddefnyddiau A1 bach. O ran ansawdd, mae'r rhan fwyaf o'r adeiladau yn rhan orllewinol y safle yn gymharol newydd, er bod un neu ddau o adeiladau unigol yn parhau a allai elwa o waith adnewyddu a gwelliannau pellach.

Ffigur 4.7 Parc Busnes Morfa (rhan orllewinol)



- 4.85 Mae rhan ddwyreiniol y safle yn cynnwys ystâd ddiwydiannol Parc Caer Seion ac mae mwy o gymysgedd o ddefnyddiau yn cynnwys defnyddiau dosbarth B gyda rhai defnyddiau D2. Mae Clwb Pêl-droed a Stadiwm Conwy wedi'u lleoli yng nghornel fwyaf de-ddwyreiniol y safle ac mae'n gyfagos i leoliad Y Morfa sydd, gyda'i gilydd, yn meddiannu tua 2.2 ha o ddefnydd dynodedig nad yw'n ddosbarth B.
- 4.86 Fel y dengys Ffigur 4.8, mae'r rhan fwyaf o'r adeiladau ar ochr ddwyreiniol y safle yn adeiladau mwy, modern gyda ffyrntiadau gwydr, fframweithiau dur a drysau dull rholio.

Ffigur 4.8 Parc Busnes Morfa, Parc Caer Seion



- 4.87 O ran mapio llifogydd gan CNC, mae hyn yn dangos bod llawer o'r safle yn rhydd o berygl llifogydd ac eithrio darnau bach ar wahân sydd â risg isel o lifogydd o ddŵr wyneb a chysiau dŵr bach. Ymhellach, nid yw'r safle o fewn Ardal Cadwraeth Arbennig Tref Conwy.
- 4.88 Mae'r safle wedi'i gysylltu'n dda iawn â ffyrdd strategol o ystyried bod yr A547 yn mynd yn uniongyrchol trwy ganol y safle o'r de ac yn cysylltu â'r A55 ar gyffordd 17 i ddarparu mynediad i ymwelwyr o'r ddau gyfeiriad. Mae'r A547 wedi'i chodi ac yn darparu mynediad ar lethr i rannau dwyreiniol a gorllewinol y safle trwy Ffordd Sam Pari. Gellir cyrraedd y safle hefyd trwy Ffordd Penmaen i'r dwyrain.
- 4.89 Mae'r safle wedi'i gysylltu'n dda trwy gludiant cyhoeddus gyda safleoedd bws hygyrch i'r de o'r safle ar hyd yr A547. Mae llwybrau'n cysylltu'r safle â Llandudno, Bangor, a Bae Colwyn. Er bod y rheilffordd yn mynd trwy'r safle yn y de gyda gorsaf Conwy 2 km i'r dwyrain, mae llwybrau bysiau'n darparu dull cyfleus o gymudo i ymwelwyr a gweithwyr.
- 4.90 Nid yw data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn nodi unrhyw adeiladau gwag ar y safle heb unrhyw leiniau wedi'u nodi i'w datblygu gyda'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn.
- 4.91 Argymhellir y dylid ystyried diwygio ffin y safle i eithrio Stadiwm y Morfa a chynnwys y llain o dir i'r gogledd-ddwyrain o'r safle i gynyddu arwynebedd gros y safle i 16.3 ha a chodi'r arwynebedd datblygadwy net o fewn y safle i 1.8 ha.
- 4.92 **At ei gilydd, mae hwn yn barc busnes mawr sy'n ffinio â'r A55/A547. Oherwydd cysylltiadau ffordd strategol rhagorol y safle mae'r safle'n**

debygol o fod yn ddeniadol i'r farchnad, yn enwedig yr adeiladau newydd arfaethedig ar ochr ddwyreiniol yr A547. Mae'r safle'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylai gadw ei ddiogelwch bresennol ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Argymhellir ymhellach y dylid diwygio ffin y safle i eithrio'r clwb pêl-droed a chynnwys y llain sydd newydd ei ddatblygu i'r dwyrain i godi'r arwynebedd gros i 16.3 ha a'r arwynebedd datblygadwy net i 1.8 ha.

Hen Safle Ymchwil Pysgodfeydd, Conwy

- 4.93 Mae'r safle cyflogaeth a ddiogelir Hen Safle Ymchwil Pysgodfeydd yn safle bach i'r de-ddwyrain o Dref Conwy ar ochr ddeheuol Afon Conwy ar hyd Benarth Road. Mae'r safle'n cynnwys Parc Busnes Glan yr Afon presennol, mae'n 0.68 ha gros, ac mae'n cynnwys cymysgedd o ddefnydd swyddfa B1 yn bennaf, ynghyd â man storio B8. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle'n dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1, EMP/4 ac EMP/5.
- 4.94 Mae mwyafrif yr adeiladau ar y safle yn rhai swyddfa B1. Y prif adeilad swyddfa ar y safle yw Connaught House sy'n darparu swyddfeydd bach i amrywiaeth eang o ddeiliaid gan gynnwys darparwyr gwasanaethau proffesiynol, arbenigwyr TG a'r cyfryngau, gwyddonwyr, ymgynghorwyr, a gwasanaethau'r sector cyhoeddus.
- 4.95 Mae data deiliadaeth arwynebedd llawr Conwy 2021 yn nodi cymaint â 30 o sefydliadau ar draws 1,075 metr sgwâr o ofod swyddfa gyda'r rhan fwyaf o adeiladau swyddfa 27 metr sgwâr o ran maint gyda llond llaw yn meddiannu swyddfeydd 50 metr sgwâr o faint.

Ffigur 4.9 Hen Safle Ymchwil Pysgodfeydd, Conwy



- 4.96 Mae'r safle'n gymharol anghysbell gydag ychydig iawn o amwynderau amgylchynol sy'n gofyn i weithwyr gymryd y daith gerdded fer i'r gogledd ar hyd Ffordd Llanrwst i dref Conwy. Mae'r ffin orllewinol yn cynnwys ffordd fynediad o Benarth Road wedi'i hamgylchynu gan linell fechan o goed.
- 4.97 Mae Ffigur 4.9 yn dangos un o adeiladau modern y safle gyda ffenestri mawr ar draws yr adeilad swyddfa a sylfeini carreg sy'n adlewyrchu'r bensaernïaeth leol ar draws Tref Conwy.
- 4.98 Mae arosfannau bysiau tua 350 metr i'r gorllewin ar hyd Ffordd Llanrwst a thua 400 metr i'r gogledd ar yr A547. Mae llwybrau'n cysylltu'r safle â Hen Golwyn, Llandudno, Llanrwst a Llanfairfechan. Mae gorsaf drenau Conwy tua 500 metr i'r gogledd-orllewin.
- 4.99 O ran mapio llifogydd gan CNC, mae llawer o'r safle yn rhydd o berygl llifogydd ac eithrio rhan fechan o fynedfa'r safle sydd mewn perygl mawr o lifogydd môr. Mae llethr graddol ar i lawr i'r gogledd wrth ddynesu at Afon Conwy. Yn fwy na hyn, nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth Arbennig Tref Conwy.
- 4.100 Mae mynediad i'r dref a'r rhwydwaith ffyrdd strategol wedi'i gyfyngu gan ffordd fynediad trac sengl gul brysur gyda phont / traphont ag uchder a lled cyfyngedig o dan y rheilffordd yn agos at y castell a allai achosi anhawster i gerbydau mawr sy'n ceisio cael mynediad i'r safle.
- 4.101 Mae data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn nodi cymaint â naw llain wag, wyth ohonynt yn 27 metr sgwâr ac adeilad mwy yn 93 metr sgwâr. Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn heb unrhyw le ymarferol i ehangu a dim lleiniau o dir sydd heb eu datblygu.
- 4.102 **Yn gyffredinol, mae'r hen safle pysgodfeydd wedi'i drawsnewid yn barc busnes bach, modern sy'n cynnig gofod swyddfa hyblyg mewn lleoliad prydferth, gyda golygfeydd dros Afon Conwy. Mae'r safle'n cael ei ddefnyddio'n bennaf gan swyddfa B1 gyda pheth storfa B8. Mae'r safle'n debygol o ddibynnu ar dref Conwy am yr holl fwynderau lleol ac mae mynediad i ffyrdd strategol yn gymharol gyfyngedig. Mae'r parc busnes yn cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylai gadw ei statws ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Mae'r gwerthusiadau safle yn dangos bod y safle mewn cyflwr amgylcheddol da ac felly ni ddylid ei gadw mwyach yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth.**
- Crynodeb o Safle Tref Conwy**
- 4.103 I grynhoi, argymhellir y dylid cadw holl safleoedd cyflogaeth a ddiogelir Tref Conwy yn y CDLIN ac awgrymwyd na ddylai'r Hen Safle Ymchwil Pysgodfeydd gael ei ddynodi mwyach ar gyfer gwelliannau amgylcheddol. Yn fwy na hynny, mae'r asesiadau safle yn argymhell newidiadau ffiniau i Barciau Busnes Glan Conwy a Morfa a fyddai'n cynyddu'r arwynebedd datblygadwy net sydd ar gael i 1.8 ha. Crynhoir yr argymhellion a'r newidiadau i'r ffiniau yn Tabl 4.9.

Tabl 4.9 Crynodeb o Argymhellion Safle yn Nhref Conwy

Enw'r Safle	Arwynebedd Safle Gros (ha)	Arwynebedd datblygadwy net (ha)	Gradd gyffredinol y safle	Argymhelliad
Parc Busnes Cae Ffwrt, Glan Conwy	1.4	0	Da	Cadw a diogelu ar gyfer defnyddiau cyflogaeth parhaus yn unol â pholisi'r CDLI Newydd. Diwygio ffin y safle.
Parc Busnes Morfa Conwy, Conwy	14.67	0	Da/ Da lawn	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd. Diwygio ffin y safle.
Hen Safle Ymchwil Pysgodfeydd, Conwy	0.68	0	Da	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd. Peidio â'i gadw yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth.
Cyfanswm Presennol Conwy	16.75	0		

Effeithiau'r newidiadau ffiniau a argymhellir:

Enw'r Safle	Arwynebedd safle gros newydd (ha)	Arwynebedd Datblygadwy Net Newydd (ha)
Parc Busnes Cae Ffwrt, Glan Conwy	1.2	0
Parc Busnes Morfa Conwy, Conwy	16.3	1.8
Cyfanswm Diwygiedig Conwy	18.18	1.8

Bae Cinmel

- 4.104 Nid yw dadansoddiad o ddata CoStar yn nodi unrhyw adeiladau swyddfa masnachol ar draws Bae Cinmel. Mae'r 11 adeilad diwydiannol a diwydiannol ysgafn wedi'u dosbarthu ar draws dau glwstwr allweddol, y ddau i'r de o Ffordd y Foryd yn cynnig arwynebedd llawr cyfun o tua 193,000 tr. sg. (NIA). Mae clwstwr o bum adeilad diwydiannol tua 200 metr i'r de o Ffordd y Foryd ar hyd St Asaph Avenue. Yr adeiladau yn Cader Avenue yw'r unig adeiladau o ansawdd â graddfa tair seren ac maent yn cynrychioli'r cynnig mwyaf arwyddocaol o arwynebedd llawr diwydiannol ar draws Bae Cinmel, sef 130,000 tr. sg. (NIA).
- 4.105 Mae'r pedwar adeilad sy'n weddill, i gyd wedi'u lleoli ar Ystâd Fasnachu'r Bae, wedi'u graddio'n ddwy seren o ran ansawdd ac yn amrywio o ran maint – mae'r ddau adeilad llai yn cynnwys adeilad 2,654 tr. sg. ac adeilad 5,465 tr. sg.. Mae'r ddau adeilad sy'n weddill yn eiddo gweddol fwy gyda 12,557 tr. sg. (NIA) a 29,500 tr. sg. (NIA) yn y drefn honno. Mae'r holl adeiladau hyn yn gymharol ddyddiedig.
- 4.106 Mae'r ail glwstwr o adeiladau diwydiannol ym Mae Cinmel i'r dwyrain ar hyd Clwyd Bank rhwng Afon Clwyd. Yr adeilad 3,773 tr. sg. sydd wedi'i lleoli ar Old Manor Way yw'r unig uned â graddfa ansawdd 3 Seren o hyd. Mae'r adeiladau sy'n weddill ymhellach i'r de ar Green Avenue a Clwyd Bank, sydd oll yn ddwy seren o ran ansawdd, yn debyg o ran maint ac ansawdd yn amrywio o 2,000 tr. sg. i 2,650 tr. sg. o arwynebedd llawr. Mae'r adeiladau yn gyfuniad o adeiladwaith cladin o frics a dur a godwyd yn y 1960au.
- 4.107 Mae cyfartaledd pwysol ansawdd yr adeiladau diwydiannol ar draws Bae Cinmel o 2.27 seren ychydig yn is na chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol o 2.41.

Tabl 4.10 Ansawdd Eiddo ym Mae Cinmel

	Bae Cinmel		Y Fwrdeistref Sirol	
	Eiddo	%	Eiddo	%
Swyddfa	0	0	126	
1-2 Seren	0	0.0%	68	54.0%
3 Seren	0	0.0%	52	41.3%
4-5 Seren	0	0.0%	6	4.8%
Cyfanswm Diwydiannol	11		118	
1-2 Seren	8	72.7%	59	50.0%
3 Seren	3	27.3%	57	48.3%
4-5 Seren	0	0.0%	2	1.7%
Cyfanswm	11		244	
1-2 Seren	8	72.7%	127	52.0%
3 Seren	3	27.3%	109	44.7%
4-5 Seren	0	0.0%	8	3.3%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) // Lichfields

- 4.108 Mae Tabl 4.10 yn cyflwyno dadansoddiad o eiddo swyddfa a diwydiannol ym Mae Cinnel fesul gradd seren yn erbyn y Fwrdeistref Sirol gyfan. Mae'r data'n dangos bod y cynnig ym Mae Cinnel yn gogwyddo'n fawr tuag at eiddo o ansawdd is, gydag eiddo 1 a 2-seren yn cyfrif am 72.7% o'r holl eiddo. Mae hyn yn gyfran uwch o adeiladau o ansawdd is nag ar draws y Fwrdeistref Sirol (44.7%). Mae hefyd yn nodedig nad oes gan Fae Cinnel unrhyw eiddo y dyfarnwyd 4 neu 5 seren iddynt am ansawdd.

Tabl 4.11 Arwynebedd llawr ym Mae Cinnel

	Bae Cinnel	Cyfanswm y Fwrdeistref Sirol
Swyddfa		
Arwynebedd llawr	0 tr. sg.	692,541 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	4,749 tr. sg.
% Ar gael	0%	0.7%
Diwydiannol		
Arwynebedd llawr	193,094 tr. sg.	1,545,462 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	143,427 tr. sg.
% Ar gael	0.25%	9.28%
Cyfanswm		
Arwynebedd llawr	193,094 tr. sg.	2,238,003 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	148,176 tr. sg.
% Ar gael	0.25%	6.62%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) // Lichfields

- 4.109 Mae Tabl 4.11 yn dangos argaeledd arwynebedd llawr ym Mae Cinnel, yn cynnwys unrhyw ofod sy'n cael ei farchnata ar hyn o bryd. Mae argaeledd yn brin ar draws y dref, gyda dim ond 0.25% o gyfanswm arwynebedd llawr ar y farchnad o gymharu â 6.62% ar draws y Fwrdeistref Sirol.
- 4.110 Lle bo ar gael, CoStar sy'n darparu'r flwyddyn adeiladu ar gyfer adeiladau swyddfa a diwydiannol. O'r 9 adeilad diwydiannol a diwydiannol ysgafn sy'n darparu blwyddyn adeiladu, y flwyddyn adeiladu ar gyfartaledd ar draws Bae Cinnel yw 1969. Nid yw'r data'n dangos bod unrhyw adeiladau wedi cael eu hadnewyddu neu eu gwella'n ddiweddar.

Asesiadau Safle Bae Cinnel

- 4.111 Mae dau safle wedi'u diogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth ym Mae Cinnel:
- Parc Busnes Tir Llwyd (35.7 ha); a
 - Cader Avenue (1.89 ha).

- 4.112 Mae'r canfyddiadau a'r argymhellion allweddol ar gyfer pob safle ym Mae Cinnel wedi'u nodi'n fanwl yn y profformas yn Atodiad 1 ac fe'u crynhoir isod.

Parc Busnes Tir Llwyd, Bae Cinnel

- 4.113 Mae'r safle cyflogaeth a ddiogelir yn cynnwys Parc Busnes Tir Llwyd presennol, mae'n 35.72 ha gros, ac mae'n cynnwys ystod o ddefnyddiau dosbarth A1, B, yn ogystal â pharseli mawr o dir heb ei ddatblygu. Mae'r safle wedi ei leoli ar

ochr orllewinol St Asaph Avenue ac yn union i'r de o'r rheilffordd sy'n rhedeg yn berpendicwlar i'r ffordd A. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/4.

- 4.114 Tir Llwyd yw'r safle cyflogaeth a ddiogelir mwyaf ar draws y Fwrdeistref Sirol a gellir ei rannu'n is-ardaloedd llai i werthuso'r safle yn ei gyfanrwydd. Mae tua 29.5 ha o ffin bresennol y safle yn cynnwys lleiniau mawr heb eu datblygu, yn enwedig i'r gogledd ac i'r de o uned DPD Abergele yn ogystal ag i'r gorllewin ac i'r de o Magpie Salvage and Reclamation Yard. Ymhlith y preswylwyr allweddol mae Prism Medical UK (A1) ar 3,233 metr sgwâr, DPD Abergele (B8) ar 5,682 metr sgwâr, a Northwest Biomass Limited (B2) ar 3,231 metr sgwâr gyda chownter masnach A1 ategol.
- 4.115 Mae Ffigur 4.10 yn dangos un o'r adeiladau modern sydd wedi'i wasgaru ar draws y safle.

Ffigur 4.10 Ystâd Ddiwydiannol Tir Llwyd, Bae Cinmel



- 4.116 Er gwaethaf y sianeli draenio ar draws y safle sydd wedi'u lleoli rhwng y parseli datblygu unigol, mae llawer o'r safle yn Nhir Llwyd yn parhau i fod mewn perygl arbennig o lifogydd gyda mapiau llifogydd gan CNC yn awgrymu bod y safle cyfan mewn perygl isel o lifogydd o'r môr. Roedd ymateb CNC i'r ymgynghoriad i gais 0/43536 (y diweddaraf i gael caniatâd gydag amodau) yn nodi y dylai'r llwyfan datblygu fod o leiaf 5.1m Uwchben y Datwm Ordinhad [AOD] oherwydd risg llifogydd, gyda lefelau'r safle presennol yn amrywio o 3.71m i 5.11m AOD. Roedd amod i'r perwyl hwn ynghlwm wrth y caniatâd. Roedd yr ymateb hefyd yn nodi **y dylai datblygiadau yn y dyfodol ystyried effeithiau cronol codi tir ar y perygl cyffredinol o lifogydd yn yr ardal.** Bydd y mater hwn yn parhau i fod yn gyfyngiad ar ddatblygiad y safle yn y dyfodol a gallai wneud datblygiad llawn y safle yn fwy heriol.

- 4.117 Mae ffin y safle ar ffurf afreolaidd yn y gornel dde-ddwyreiniol, gyda nifer o weithredwyr dosbarth B yn y parc busnes ond yn dechnegol y tu allan i ffin y safle. **Gellid ymestyn ffin y safle i gynnwys yr ardaloedd hyn, yn ogystal â'r defnyddiau cyflogaeth ar ochr ddeheuol Llwybr Llinell y Chwarel a'r cyfleuster trin dŵr i'r de-orllewin i gynyddu arwynebedd gros y safle i 41.28 ha.**
- 4.118 Mae yna ffyrdd mynediad presennol sy'n mynd drwy'r safle er eu bod wedi'u blocio gan rwystrau concrit ar hyn o bryd. Mae rhannau helaeth o'r safle a'i ffyrdd mynediad wedi gordyfu a byddai angen eu clirio gydag unrhyw ddatblygiad newydd.
- 4.119 Mae St Asaph Avenue yn darparu mynediad i'r safle ac mae'n ffordd gymharol ddigyfngiad sy'n arwain i'r gogledd i'r A458 ac i'r de tuag at yr A55. Mae St Asaph Avenue yn darparu mynediad i ardaloedd preswyl cyfagos a Bae Cinmel i'r Gogledd. Mae gan y safle fynediad ffordd lleol a strategol da a gyda chaniatâd a cheisiadau newydd yn eu lle gallai fod yn safle cyflogaeth sylweddol.
- 4.120 **Ar y cyfan, mae gan Tir Llwyd y potensial i fod yn safle cyflogaeth sylweddol gyda thua 85% o'r safle heb ei ddatblygu ar hyn o bryd. Mae lleiniau y gellir eu datblygu wedi'u marcio a ffyrdd mynediad wedi'u gosod. Hysbysebir lleiniau fel rhai sydd â chaniatâd cynllunio B1 – B8. Dylid ymestyn y safle i gynnwys defnyddiau Dosbarth B yng nghornel de-ddwyreiniol y safle ac i'r de o Llwybr Llinell y Chwarel.**
- 4.121 **Mae'r safle'n elwa o fynediad ffordd lleol a strategol rhesymol a gyda chaniatâd a cheisiadau newydd yn eu lle, mae ganddo'r potensial i sefydlu ei hun fel safle cyflogaeth arwyddocaol yng nghyd-destun Bwrdeistref Conwy. Y mater allweddol sydd wedi atal cyflawni'r safle hyd yma yw'r problemau posibl o ran perygl llifogydd gyda'r angen i godi llwyfannau datblygu a allai effeithio ar hyfywedd y safle. Argymhellir gwaith pellach i hwyluso cynllun lliniaru llifogydd cynhwysfawr pellach ar y safle er mwyn galluogi datblygiadau i ddod ymlaen gyda llai o risg/ costau.**
- 4.122 **Mae'r safle eisoes yn cyflawni swyddogaeth leol bwysig heb unrhyw ddatblygiad posibl ac felly dylai gadw statws ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.**
- 4.123 **Oherwydd yr angen am fesurau gwrth-lifogydd, monitro llifogydd a dirywiad y rhannau o'r safle nad ydynt yn cael eu defnyddio a'r ffyrdd mynediad, efallai y bydd y Cyngor am ystyried dyrannu'r safle fel ardal gwella cyflogaeth o dan Bolisi EMP/5.**
- Cader Avenue, Bae Cinmel**
- 4.124 Mae'r safle cyflogaeth a ddiogelir yn Cader Avenue yn cynnwys ystâd ddiwydiannol Cader Avenue ar 1.89 ha gros ac mae'n cynnwys cymysgedd o ddefnyddiau dosbarth A1 a B yn ogystal â nifer o eiddo gwag ar hyn o bryd. Mae'r safle wedi'i leoli ar ochr orllewinol St Asaph Avenue ar y gyffordd â Cader

Avenue. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle'n dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1, EMP/4 ac EMP/5.

- 4.125 Ymddengys mai C.L. Jones Ltd, cyflenwr deunyddiau adeiladu yw'r unig ddeiliad ar y safle ac mae'n ddosbarth defnydd B8 yn bennaf gyda chownter masnach A1 ategol.
- 4.126 Mae Ffigur 4.11 yn dangos bod y safle wedi'i ailddatblygu a'i foderneiddio'n llawn yn ddiweddar, gyda thoeau a waliau'r strwythurau presennol wedi'u disodli gan adeiladau porth dur unigol yn ogystal ag iard adeiladwyr, arwyneb newydd, manau parcio, a manau gwefru cerbydau trydan.
- 4.127 O ran mapio llifogydd gan CNC, mae hyn yn dangos bod y safle cyfan yn wynebu risg isel o lifogydd môr. Ymhellach, mae perimedr y warws presennol mewn perygl isel o lifogydd o ddŵr wyneb a chysiau dŵr bach. Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn nac yn agos i unrhyw Ardal Cadwraeth Arbennig [ACA].

Ffigur 4.11 Cader Avenue, Bae Cinmel.



- 4.128 Nid yw'r safle'n agos at unrhyw ffyrdd strategol dynodedig, er fel sefydlwyd, mae'n hygyrch drwy'r gyffordd yn Cader Avenue a St Asaph Avenue ac felly dylid ei ystyried yn safle hygyrch o hyd. O ran cysylltiadau cludiant cyhoeddus, nid yw'r safle ac yn wir ardal ehangach Bae Cinmel yn cael eu gwasanaethu gan orsaf drenau er bod safle bws wedi'i leoli i'r de-orllewin o'r safle ar hyd Cader Avenue sy'n cynnig nifer o lwybrau bysiau.
- 4.129 Ym mis Awst 2022, mae asiantau St David's Commercial yn rhestru chwe adeilad i'w gosod, gyda thri dan gynnig. Mae adeiladau ar gael am £4.50 y tr. sg. ac maent wedi'u rhestru fel a ganlyn:
- Adeilad 1 – 5,227 tr. sg. – Ar gael
 - Adeilad 2 – 5,227 tr. sg. – Dan gynnig

- Adeilad 3 – 4,900 tr. sg. – Ar gael
- Adeilad 4 – 4,200 tr. sg. – Ar gael
- Adeilad 5 – 4,900 tr. sg. – Dan gynnig
- Adeilad 6 – 4,900 tr. sg. – Dan gynnig

4.130 **I grynhoi, mae'r safle'n gymharol fach ac mae wedi'i foderneiddio a'i ailddatblygu'n ddiweddar i ddarparu adeiladau a gosodiadau newydd. Mae'r safle yn hygyrch ac yn agos at ganol Bae Cinmel a'r mwynderau sydd ar gael. Er bod defnyddiau preswyl amgylchynol yn debygol o gyfyngu ar ddefnyddiau B2, mae'r safle'n parhau i fod yn gynnig deniadol ar gyfer defnyddiau dosbarth B eraill gyda dewisiadau eraill cyfyngedig ar gael yn y farchnad leol mewn ardaloedd eraill. Dylid felly cadw'r safle a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Yn fwy na hyn, mae'r asesiad safle yn argymhell y dylai'r ffiniau aros heb eu newid. O ystyried y buddsoddiad diweddar mewn moderneiddio, mae'r gwerthusiadau safle yn argymhell nad oes angen i'r safle bellach gadw ei statws fel ardal gwella cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd.**

Crynodeb o Safleoedd Bae Cinmel

4.131 I grynhoi, argymhellir y dylid cadw pob un o safleoedd cyflogaeth a ddiogelir ym Mae Cinmel yn y CDLI Newydd. O ystyried y moderneiddio diweddar, mae'r gwerthusiadau safle yn argymhell y dylid symud y safle yn Cader Avenue o'r ardal gwella cyflogaeth ddynodedig fel rhan o'r CDLI Newydd EMP/5.

4.132 Hefyd, mae'r asesiadau safle yn argymhell newidiadau i ffiniau'r safle ym Mharc Busnes Tir Llwyd i gynnwys defnyddiau Dosbarth B yng nghornel dde-ddwyreiniol y safle ac i'r de o Lwybr Llinell y Chwarel. Mae'n bosibl y bydd angen i'r Cyngor wneud rhagor o waith i hwyluso cynllun lliniaru llifogydd cynhwysfawr pellach yn Nhir Llwyd i sicrhau y gellir datblygu'r safle'n ymarferol. O'r herwydd, argymhellir bod y safle'n cael ei ddynodi fel ardal gwella cyflogaeth o dan Bolisi EMP/5. Crynhoir yr argymhellion a'r newidiadau i'r ffiniau yn Tabl 4.12.

Tabl 4.12 Crynodeb o Argymhellion Safle ym Mae Cinmel

Enw'r Safle	Arwynebedd safle gros newydd (ha)	Arwynebedd datblygadwy net (ha)	Gradd gyffredinol y safle	Argymhelliad
Parc Busnes Tir Llwyd, Bae Cinmel	35.72	30	Canolig	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.

Enw'r Safle	Arwynebedd safle gros newydd (ha)	Arwynebedd datblygadwy net (ha)	Gradd gyffredinol y safle	Argymhelliad
				Dynodi fel ardal gwella cyflogaeth o dan Bolisi EMP/5. Diwygio'r Ffin.
Cader Avenue, Bae Cinmel	1.89	0	Da	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Peidio â chadw dynodiad yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth.
Cyfanswm Presennol Bae Cinmel	37.61	30		

Effeithiau'r newidiadau ffiniau a argymhellir:

Enw'r Safle	Arwynebedd safle gros newydd (ha)	Arwynebedd Datblygadwy Net Newydd (ha)
Parc Busnes Tir Llwyd, Bae Cinmel	41.28	30
Cyfanswm Diwygiedig Bae Cinmel	43.17	30

Llandudno

4.133

Mae dadansoddiad o ddata CoStar yn dangos bod 21 o adeiladau swyddfa masnachol ar draws Llandudno gyda chyfanswm arwynebedd llawr o tua 56,800 tr. sg. (NIA). O ran dosbarthiad gofodol, mae cyfanswm o tua 11,500 tr. sg. o ofod swyddfa wedi'i leoli ar Madoc Street a 15,800 tr. sg. arall yng nghyffiniau'r stryd. Mae'r swyddfeydd a gynigir yn bennaf yng Nghanol Tref Llandudno gyda dim ond pedwar adeilad ar gyrion neu y tu allan i'r canol: Neuadd y Deyrnas ar Knowles Road; swyddfa feddygol ar Oxford Road; Mostyn House ar Mostyn Broadway a Livingstone House ar Llewelyn Avenue. Roedd rhent marchnad ar gyfer swyddfeydd yn Llandudno tua £9.55 y droedfedd sgwâr yn Ch3 2022 o gymharu â £9.54 yn y chwarter blaenorol.

- 4.134 Mae CoStar yn nodi 14 o adeiladau diwydiannol a diwydiannol ysgafn pellach ar draws Llandudno, gydag arwynebedd llawr o tua 126,200 tr. sg. [NIA]. Mae'r cynnig diwydiannol wedi'i ganoli'n bennaf i'r de o orsaf drenau Llandudno gyda 10 adeilad (tua 96,800 tr. sg.) ar neu gerllaw Builder Street. Mae pedwar arall wedi'u lleoli ar gyrion y dref. Rhent y farchnad ar gyfer gofod diwydiannol ar draws Llandudno yn Ch3 2022 yw £7.77, o gymharu â £7.52 yn Ch2.
- 4.135 O ran ansawdd, mae gan un adeilad swyddfa sgôr 1-seren ac mae'r rhan fwyaf wedi'u graddio o ansawdd dwy (13) a thair (7) seren. Ni nododd CoStar unrhyw adeiladau swyddfa 4-seren ar draws Llandudno. Gyda'i gilydd, roedd gan swyddfeydd yn Llandudno sgôr seren gyfartalog o 2.29 allan o bum seren sy'n uwch na sgôr gyfartalog y Fwrdeistref Sirol o 2.42. Mae ansawdd y stoc ddiwydiannol ar draws Llandudno yn adlewyrchu ansawdd y stoc swyddfeydd gyda dau adeilad gradd 1 seren; chwe adeilad â sgôr 2 seren, chwe adeilad â sgôr 3 Seren, a dim adeiladau â sgôr 4 seren. Mae hyn yn rhoi sgôr seren gyfartalog o 2.29 allan o bump – ffigwr sy'n is na'r sgôr gyfartalog o 2.41 ar draws Bwrdeistref Conwy.

Tabl 4.13 Ansawdd Eiddo yn Llandudno

	Llandudno		Y Fwrdeistref Sirol	
	Eiddo	%	Eiddo	%
Swyddfa	21	0	126	
1-2 Seren	14	66.7%	68	54.0%
3 Seren	7	33.3%	52	41.3%
4-5 Seren	0	0.0%	6	4.8%
Cyfanswm Diwydiannol	12		118	
1-2 Seren	8	66.7%	59	50.0%
3 Seren	4	33.3%	57	48.3%
4-5 Seren	0	0.0%	2	1.7%
Cyfanswm	33		244	
1-2 Seren	22	66.7%	127	52.0%
3 Seren	11	33.3%	109	44.7%
4-5 Seren	0	0.0%	8	3.3%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) / Lichfields

- 4.136 Mae Tabl 4.13 yn cyflwyno dadansoddiad o eiddo swyddfa a diwydiannol yn Llandudno yn ôl gradd seren yn erbyn y Fwrdeistref Sirol. Mae'r data'n dangos bod gan Landudno gyfran uchel o adeiladau o ansawdd is, gydag eiddo 1 a 2 seren yn cyfrif am ddwy ran o dair o'r holl eiddo swyddfa a diwydiannol. Mae hyn yn gyfran uwch o adeiladau o ansawdd is nag ar draws y Fwrdeistref Sirol (52.0%). Mae hefyd yn nodedig nad oes gan Landudno unrhyw eiddo o ansawdd 4 neu 5 seren.

Tabl 4.14 Arwynebedd llawr yn Llandudno

	Llandudno	Cyfanswm y Fwrdeistref Sirol
Swyddfa		
Arwynebedd llawr	56,776 tr. sg.	692,541 tr. sg.
Ar gael	2,749 tr. sg.	4,749 tr. sg.
% Ar gael	4.8%	0.7%
Diwydiannol		
Arwynebedd llawr	113,430 tr. sg.	1,545,462 tr. sg.
Ar gael	5,010 tr. sg.	143,427 tr. sg.
% Ar gael	4.42%	9.28%
Cyfanswm		
Arwynebedd llawr	170,206 tr. sg.	2,238,003 tr. sg.
Ar gael	7,759 tr. sg.	148,176 tr. sg.
% Ar gael	4.56%	6.62%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) / Lichfields

- 4.137 Mae Tabl 4.14 yn dangos argaeledd arwynebedd llawr yn Llandudno, yn cynnwys unrhyw ofod sy'n cael ei farchnata ar hyn o bryd. Mae argaeledd yn isel ar draws Llandudno, gyda dim ond 4.8% o gyfanswm arwynebedd llawr swyddfeydd a 4.4% o gyfanswm arwynebedd llawr diwydiannol ar y farchnad.
- 4.138 Mae'r 15 adeilad swyddfa y gall CoStar ddarparu data ar eu cyfer yn dynodi blwyddyn adeiladu gyfartalog o 1912 ar gyfer stoc swyddfeydd Llandudno gyda'r unig adeilad swyddfa gyda gwaith adnewyddu wedi'i ddogfennu yr Hen Ysgol Fwrdd ar Lloyd Street yn 2021. Mae'r saith adeilad diwydiannol y mae CoStar yn darparu data blwyddyn adeiladu ar eu cyfer â blwyddyn adeiladu gyfartalog o 1953.

Asesiadau Safle Llandudno

- 4.139 Yn Llandudno, mae safle yn Builders Street (11.45 ha) wedi'i ddiogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth dan Bolisi EMP/4. Nid yw ail safle yn Arch Motors (1.26 ha) wedi'i ddiogelu ond mae'n faes gwella cyflogaeth dynodedig o dan Bolisi EMP/5.
- 4.140 Mae'r canfyddiadau a'r argymhellion allweddol ar gyfer pob safle yn Llandudno wedi'u nodi'n fanwl yn y profformas yn Atodiad 1 ac wedi'u crynhoi isod.

Builder Street, Llandudno

Y safle cyflogaeth a ddiogelir yn Builder Street yw'r unig safle cyflogaeth a ddiogelir yn Llandudno, sef cyfanswm o 11.45 ha gros. Mae rhan fwyaf gogleddol y safle ar ochr ddeheuol gorsaf drenau Llandudno ac yn ymestyn i'r

de ar hyd Builder Street hyd at yr anheddau preswyl ar Mariah Road. Mae defnyddiau presennol ar y safle yn cynnwys ystod o sefydliadau dosbarth A, dosbarth B, dibreswyl, a Sui Generis. Mae'r CDLI yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1, EMP/4, ac EMP/5.

Mae Cwrt Roger Mostyn wedi'i leoli i'r gogledd o'r safle rhwng Builder Street a Norman Way ac mae'n cynnal cymysgedd o ddefnyddiau Dosbarth A, Dosbarth B a Dosbarth D. Roedd yr ardal yn arfer cael ei defnyddio fel storfa laeth ac oer ac mae bellach yn cynnwys wyth adeilad diwydiannol ysgafn modern.

Ffigur 4.12 Builder Street, Llandudno



- 4.141 Ymhellach i'r de-orllewin o Gwrt Roger Mostyn i lawr i Council Street mae grŵp llai o unedau diwydiannol sy'n cynnig gwasanaethau atgyweirio cerbydau, glanhau a gwasanaethau modur cyffredinol eraill. Mae'r rhan fwyaf o'r adeiladau yn hŷn ac wedi'u hadeiladu o gerrig a brics coch. Gan symud ymhellach i'r de-orllewin, mae'r safle'n ehangu i gynnwys Parc Coetsis Builder Street (0.5 ha); Clwb Pêl-droed Llandudno (2.1 ha); ac Ystâd Ddiwydiannol Cae Back (tua 2,000 m.sg).
- 4.142 I'r de o'r safle ar hyd Builder Street mae nifer o adeiladau diwydiannol ysgafn llai yn bennaf gan gynnwys Brandon Hire Station ar hyd ffin ddeheuol y safle, ger yr anheddau preswyl sy'n wynebu Mariah Road.
- 4.143 Mae rhan ogleddol y safle tua 200 metr i'r de-orllewin o'r A470. Yn yr un modd, mae'r ffin de-orllewinol tua 250 metr i'r gogledd o'r A546 ar hyd Builder Street West ac felly mae lefel hygyrchedd cryf i'r safle. Mae gan y safle hefyd gysylltiadau cludiant cyhoeddus cryf â gorsaf drenau Llandudno ar ffin ogledd-ddwyreiniol y safle ac arhosfan bysiau ar y safle ar hyd Builder Street yn ogystal ag arhosfan arall ar Oxford Road i'r gogledd-ddwyrain.
- 4.144 Mae mapiau llifogydd gan CNC yn dangos bod llawer o'r safle mewn perygl isel o lifogydd môr ac eithrio rhan de-de-ddwyreiniol y safle lle mae Clwb Pêl-droed

Llandudno. Ymhellach, mae rhan ogleddol y safle sy'n gyfagos i orsaf drenau Llandudno hefyd wedi'i chynnwys yn Ardal Cadwraeth Arbennig Llandudno.

- 4.145 Mae'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn nodi tri adeilad gwag gyda chyfanswm arwynebedd llawr o 922.32 metr sgwâr a dwy lain arall heb eu datblygu o faint cyfun o 0.41 ha.
- 4.146 **Ar y cyfan, y safle yw prif ystâd ddiwydiannol Llandudno ac mae'n elwa o gymysgedd o ddefnyddiau, er bod mynychder cynyddol defnyddiau Sui Generis ar draws y safle i'w weld. Ac eithrio'r adeiladau i'r de o Gwrt Roger Mostyn, mae'r rhan fwyaf o'r adeiladau yn gymharol fodern. Mae'r tri adeilad gwag yr adroddwyd amdanynt ar y safle, ynghyd â'r ddwy lain o dir sydd heb eu datblygu o gyfanswm o 0.41 ha yn awgrymu, yn y tymor byr o leiaf, nad oes angen ehangu'r ffiniau.**
- 4.147 Ymhellach, dylid ystyried a ddylid diwygio'r ffin i eithrio Clwb Pêl-droed Llandudno a'r parc sglefrio cyfagos a'r mannau parcio cysylltiedig gan fod hwn yn ddarn penodol o ddefnydd nad yw'n ddosbarth B. Pe bai'n cael ei weithredu byddai hyn yn lleihau arwynebedd y safle i tua 9.2 ha gros.
- 4.148 **Mae'r safle'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Mae rhai o'r unedau yn gymharol hen ffasiwn a byddent yn elwa o waith atgyweirio a gwelliannau ac felly mae'r gwerthusiadau safle yn argymhell bod y safle'n cadw ei ddynodiad yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth.**

Arch Motors, Llandudno

- 4.149 Mae safle cyflogaeth Arch Motors yn cynnwys yr ystâd bresennol ac mae ganddo arwynebedd safle gros o 1.26 ha. Mae'r safle wedi ei leoli i'r de o Ysgol John Bright ar gyffordd Maesdu Road a Bodnant Road gyda defnyddiau presennol yn cynnwys defnyddiau B8 a Sui Generis. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1 ac EMP/5. Grŵp y Post Brenhinol (B8) ar 2,447 metr sgwâr ac Arch Motors (Sui Generis) ar 4,700 metr sgwâr yw'r unig ddau ddeiliad ar y safle.
- 4.150 Mae'r ddelwedd yn Ffigur 4.13 yn edrych i'r de o Maesdu Road gyda swyddfa ddiolli'r Post Brenhinol i'r dde o'r llun. Mae'r adeilad wedi'i adeiladu gyda brics coch a chladin dur ar y llawr cyntaf a'r to. Mae ffensys metel yn ffinio â'r adeilad gyda maes parcio i ymwelwyr sy'n hygyrch ar hyd Maesdu Road sydd â thua 30 o leoedd parcio a thri lle i'r anabl.
- 4.151 Mae mapiau llifogydd gan CNC yn dangos bod rhannau gogleddol a gogledd-orllewinol y safle mewn perygl isel o lifogydd môr. Nid yw'r safle o fewn Ardal Cadwraeth Arbennig Llandudno.
- 4.152 Mae'r safle tua 500 medr i ffwrdd o'r A546 i'r gorllewin a'r A470 i'r dwyrain. Mae safleoedd bws i'r ddau gyfeiriad ar hyd Maesdu Road yn ogystal ag ar hyd Bodnant Road i'r dwyrain. Ymhellach i ffwrdd, mae gorsaf drenau Llandudno

tua 1.1km i'r gogledd, gyda gwasanaethau bws yn cysylltu â'r arosfannau bysiau a nodir uchod.

Ffigur 4.13 Arch Motors, Llandudno.



- 4.153 Nid yw'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn nodi lleoedd gwag presennol ar y safle gyda Grŵp y Post Brenhinol ac Arch Motors yn meddiannu'r safle cyfan.
- 4.154 **I grynhoi, mae safle Arch Motors yn safle bach gyda dau feddiannydd gweithredol, gyda swyddfa ddiidoli'r Post Brenhinol mewn cyflwr gwell nag iard sgrap Arch Motors. Nid yw ehangu'r safle yn ymarferol o ystyried y defnyddiau preswyl i'r de a'r gorllewin o'r safle. At hynny, efallai y bydd y Cyngor am ystyried a yw'r defnydd presennol o iard sgrap yn gydnaws â'r defnyddiau cyfagos.**
- 4.155 **O'r herwydd, argymhellir na ddylid diogelu'r safle ar gyfer defnydd cyflogaeth trwy Bolisi EMP/4 er mwyn caniatáu ar gyfer defnyddiau amgen i ddod ymlaen yn y tymor hwy. Argymhellir y dylai'r safle gadw ei ddynodiad presennol yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth.**

Crynodeb o Safleoedd Llandudno

- 4.156 I grynhoi, argymhellir y dylai safleoedd cyflogaeth Llandudno gadw eu dynodiad ar gyfer gwelliannau amgylcheddol, tra dylai safle Builder Street gadw ei ddynodiad fel tir cyflogaeth a ddiogelir o dan Bolisi EMP/4. Yn ogystal â hyn, mae'r asesiadau safle yn argymhell ystyried newidiadau posibl i ffin safle Builder Street i eithrio Clwb Pêl-droed Llandudno gan ei fod yn amlwg yn ddefnydd di-ddosbarth B. Crynhoir yr argymhellion a'r newidiadau i'r ffiniau yn Tabl 4.15.

Tabl 4.15 Crynodeb o Argymhellion Safle yn Llandudno

Enw'r Safle	Arwynebedd Safle Gros (ha)	Arwynebedd datblygadwy net (ha)	Gradd gyffredinol y safle	Argymhelliad
Builder Street, Llandudno	11.45	0.41	Da	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Ei gadw yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth. Ystyried a ddylid diwygio ffin y safle i eithrio'r cae pêl-droed.
Arch Motors, Llandudno.	1.26	0	Gwael	Ei gadw yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth.
Cyfanswm presennol Llandudno	12.71	0.41	2	

Effeithiau'r newidiadau ffiniau a argymhellir:

Enw'r Safle	Arwynebedd safle gros newydd (ha)	Arwynebedd Datblygadwy Net Newydd (ha)
Builder Street, Llandudno	9.2	0.41
Cyfanswm Diwygiedig Llandudno	10.46	0.41

Cyffordd Llandudno

4.157

Dengys dadansoddiad CoStar wyth adeilad swyddfa masnachol yn Nhref Cyffordd Llandudno gyda chyfanswm arwynebedd llawr o tua 74,600 tr. sg. (NIA). Mae dosbarthiad gofodol swyddfeydd ar draws Cyffordd Llandudno wedi'i ddosbarthu'n gyfartal ar draws y canol gyda chlwstwr bach i'r de o Barc Cae Derw sy'n cynnig nifer o adeiladau swyddfa o ansawdd uchel. Mae pwynt 4 ar Ffordd Maelgwyn yn cynnig pedwar adeilad pedair seren o safon, 29,250 tr. sg., 10,411 tr. sg., 11,855 tr. sg. ac 8,187 tr. sg., yn y drefn honno. Mae'r holl adeiladau'n rhai modern, wedi'u codi yn 2014. Mae data CoStar yn dangos bod rhent y farchnad fesul tr. sg. o ofod swyddfa ar hyn o bryd yn £13.35 yn Ch3 2022, cynnydd o'r £13.25 o'r chwarter blaenorol.

- 4.158 Mae tri phrif glwstwr o stoc ddiwydiannol ar draws Cyffordd Llandudno. Mae tri adeilad i'r gorllewin o'r orsaf drenau yn cynnig adeiladau cymharol fach, o ansawdd is gyda dau adeilad dwy seren yn 3,296 tr. sg. a 6,000 tr. sg. ac adeilad arall â sgôr tair seren ar Vale Road, sy'n 12,000 tr. sg.. Mae grŵp o chwe adeilad ar ystâd ddiwydiannol Tre Marl i'r de o'r rheilffordd gyda phob adeilad wedi'i raddio'n dair seren o ran ansawdd ac yn adeiladau modern gyda'r hynaf wedi'i godi yn 1990. Mae'r grŵp hwn o adeiladau yn cynnwys yr adeilad a feddiannwyd gan Booker Wholesalers ar 42,465 tr. sg. yn ogystal ag unedau 101 i 106 sef cyfanswm o 13,000 tr. sg.. Mae data CoStar yn dangos bod rhent y farchnad fesul tr. sg. o ofod diwydiannol ar hyn o bryd yn £7.96 yn Ch3 2022, cynnydd o'r £7.70 o'r chwarter blaenorol.
- 4.159 Mae sgôr ansawdd cyfartalog y stoc swyddfeydd o 3.25 seren yn sylweddol uwch na chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol, sef 2.42, ac mae'n dangos arlwy ardderchog o swyddfeydd ledled y dref. Adlewyrchir y duedd hon hefyd yn stoc ddiwydiannol Cyffordd Llandudno gyda sgôr ansawdd gyfartalog o 2.5 seren, sy'n uwch na chyfartaledd y Fwrdeistref o 2.41.

Tabl 4.16 Ansawdd Eiddo yng Nghyffordd Llandudno

	Cyffordd Llandudno		Y Fwrdeistref Sirol	
	Eiddo	%	Eiddo	%
Swyddfa	8	0	126	
1-2 Seren	2	25.0%	68	54.0%
3 Seren	2	25.0%	52	41.3%
4-5 Seren	4	50.0%	6	4.8%
Cyfanswm Diwydiannol	14		118	
1-2 Seren	7	50.0%	59	50.0%
3 Seren	7	50.0%	57	48.3%
4-5 Seren	0	0.0%	2	1.7%
Cyfanswm	22		244	
1-2 Seren	9	40.9%	127	52.0%
3 Seren	9	40.9%	109	44.7%
4-5 Seren	4	18.2%	8	3.3%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) // Lichfields.

- 4.160 Mae Tabl 4.16 yn cyflwyno dadansoddiad o eiddo swyddfa a diwydiannol yng Nghyffordd Llandudno yn ôl gradd seren yn erbyn y Fwrdeistref Sirol gyfan. Mae'r data'n dangos bod ansawdd adeiladau yn y dref yn gymharol gryf, gydag eiddo 1 a 2 seren yn cyfrif am 25% o eiddo swyddfa, 50% o eiddo diwydiannol a 40.9% o'r holl eiddo. Mae hyn yn gyfran is o adeiladau o ansawdd gwaeth nag ar draws y Fwrdeistref Sirol (52.0%). Yn fwy na hyn, cafodd 18.2% o'r holl eiddo a ddadansoddwyd radd 4-5 seren o ran ansawdd – ffigwr sy'n sylweddol uwch na'r 3.3% ar draws y Fwrdeistref Sirol.

Tabl 4.17 Arwynebedd Llaur yng Nghyffordd Llandudno

	Cyffordd Llandudno	Y Fwrdeistref Sirol
Swyddfa		
Arwynebedd llawr	74,755 tr. sg.	692,541 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	4,749 tr. sg.
% Ar gael	0.0%	0.7%
Diwydiannol		
Arwynebedd llawr	131,445 tr. sg.	1,545,462 tr. sg.
Ar gael	12,421 tr. sg.	143,427 tr. sg.
% Ar gael	9.45%	9.28%
Cyfanswm		
Arwynebedd llawr	206,200 tr. sg.	2,238,003 tr. sg.
Ar gael	12,421 tr. sg.	148,176 tr. sg.
% Ar gael	6.02%	6.62%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) // Lichfields

- 4.161 Mae Tabl 4.17 yn dangos argaeledd arwynebedd llawr yng Nghyffordd Llandudno, yn cynnwys unrhyw ofod sy'n cael ei farchnata ar hyn o bryd. Nid oedd unrhyw ofod swyddfa ar gael ar draws tref Cyffordd Llandudno fodd bynnag roedd hyd at 9.45% o gyfanswm arwynebedd llawr diwydiannol, ychydig yn uwch na'r 9.28% ar draws y Fwrdeistref Sirol.
- 4.162 Lle bo ar gael, mae CoStar yn darparu'r flwyddyn adeiladu ar gyfer adeiladau swyddfa a diwydiannol. O'r wyth adeilad swyddfa â data, y flwyddyn adeiladu gyfartalog oedd 1980. Ar gyfer stoc ddiwydiannol y dref, roedd y flwyddyn adeiladu gyfartalog ychydig yn ddiweddarach ym 1992.

Asesiadau Safle Cyffordd Llandudno

- 4.163 Mae gan Gyffordd Llandudno naw safle sydd wedi'u diogelu ar hyn o bryd ar gyfer defnydd cyflogaeth:
- I'r dwyrain o Dre Marl (1) (1.13 ha);
 - I'r dwyrain o Dre Marl (2) (1.03 ha);
 - Hen Ffatri Hotpoint (8.85 ha);
 - Richard Williams (1.08 ha);
 - Sarn Mynach, Swyddfeydd Llywodraeth Cymru (3.85 ha);
 - Tre Marl (1) (4.8 ha);
 - Tre Marl (2) (0.49 ha);

- Tre Marl (3) (4.18 ha); a
- Tre Marl (1) (4.8 ha);

- 4.164 Nid yw safle ychwanegol yn Ffordd Glan y Môr (4.84 ha) wedi'i warchod dan Bolisi EMP/4 ond mae'n faes gwella cyflogaeth dynodedig o dan Bolisi EMP/5.
- 4.165 Mae'r canfyddiadau a'r argymhellion allweddol ar gyfer pob safle yng Nghyffordd Llandudno wedi'u nodi'n fanwl yn y profformas yn Atodiad 1 ac wedi'u crynhoi isod.

I'r dwyrain o Dre Marl (1), Cyffordd Llandudno

- 4.166 Mae'r safle cyflogaeth a ddiogelir i'r dwyrain o Dre Marl (1) wedi'i leoli i'r dwyrain o Gyffordd Llandudno ac mae gerllaw Cyffordd 19 yr A55 a Ffordd y Cymry Brenhinol. Mae'r safle yn 1.13 ha gros ac mae'n cynnwys hen waith brics sydd wedi cael ei ddefnyddio fel safle storio ceir. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle'n dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1, EMP/4 ac EMP/5.
- 4.167 H. L. Motors oedd yr unig ddeiliad ar y safle ac roedd yn meddiannu cyfanswm arwynebedd llawr o 3,376 metr sgwâr. Roedd eu gwasanaethau'n cynnwys ailgylchu cerbydau yn ogystal â dadelfennu ceir a gwerthu darnau sbâr ail law. Mae gwefan H. L. Motors yn nodi bod y busnes wedi rhoi'r gorau i fasnachu ers hynny – nid oes dyddiad cau wedi'i nodi er bod data deiliadaeth a ddarparwyd gan y cyngor yn nodi bod y cwmni yn parhau i fasnachu ym mis Hydref 2021.
- 4.168 Mae'r safle wedi'i amgylchynu gan sawl defnydd diwydiannol arall sy'n cynnwys canolbwynt diwydiannol yng nghornel dde-ddwyreiniol tref Cyffordd Llandudno, pob un â mynediad hwylus i'r A55. Mae ffin orllewinol y safle gyferbyn â safle arall a ddiogelir i'r dwyrain o Dre Marl (2) ac yn rhannu'r un ffordd fynediad trwy Conway Road. Mae defnyddiau i'r dwyrain yn cynnwys ystod fach o ddefnyddiau B1, B2 a B8. I'r gorllewin o'r safle, mae'r safle Tre Marl (4) a ddiogelir yn cael ei feddiannu gan siopau ceir (Sui Generis), garejys ceir (B2) ynghyd ag ychydig o warysau cyfanwerthu/ manwerthu (A1). Mae safle Richard Williams a ddiogelir i'r gogledd-ddwyrain o'r safle ac mae defnyddiau B8 yn ei ddefnyddio ynghyd ag iard a mannau parcio cysylltiedig.

Ffigur 4.14 I'r dwyrain o Dre Marl (1), yr hen H. L. Motors.



- 4.169 Mae gan y safle fynediad ffordd strategol ardderchog gyda'r safle yn cysylltu â'r A55 trwy Conway Road a 100m o gyffordd 19 yr A55.
- 4.170 Mae'r safle bws agosaf tua 350m i'r gogledd-orllewin o'r safle ar hyd Conway Road gyda llwybrau'n cynnwys llwybrau 13 (Prestatyn i Landudno), 24 (Bae Colwyn i Fochdre), A55 (Bae Colwyn i Fangor) a T19 (Blaenau Ffestiniog i Landudno). Mae gorsaf drenau Cyffordd Llandudno tua 1.3km i'r gorllewin o'r safle drwy Conway Road er bod llwybrau bysiau cysylltiol ar gael.
- 4.171 Mae mapiau llifogydd gan CNC yn dangos bod y safle cyfan mewn perygl isel o lifogydd môr. Ymhellach, nid yw'r safle wedi'i gynnwys o fewn unrhyw Ardal Cadwraeth Arbennig ddynodedig Conwy yng Nghyffordd Llandudno.
- 4.172 Nid yw data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn nodi unrhyw leoedd gwag ar y safle er bod ymchwil desg wedi canfod bod H. L. Motors yn meddiannu'r adeilad yn flaenorol a'i fod yn wag ar hyn o bryd. Nid oes lleiniau heb eu datblygu ar y safle a ddiogelir.
- 4.173 **Yn gyffredinol, mae'r safle'n cynnwys hen gyfleuster gwaith brics i'r dwyrain o Gyffordd Llandudno. Mae'r unig adeilad ar y safle yn adfeiliedig ac mewn cyflwr gwael. Yn ogystal â chyflwr cyffredinol y safle, gellid gwella diogelwch ac arwyddion i wella marchnadwydd. O ystyried y diffyg anheddau preswyl agos, nid yw defnyddiau amgylchynol yn debygol o gyfyngu ar ddefnyddiau'r safle yn y dyfodol. Er gwaethaf y diffyg deiliadaeth ymddangosiadol, mae'r defnydd diwydiannol presennol yn parhau'n briodol. Am y rheswm hwn, dylai'r safle gadw ei warchodaeth ddynodedig ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth a chael ei gadw fel ardal gwella cyflogaeth.**

I'r dwyrain o Dre Marl (2), Cyffordd Llandudno

- 4.174 Mae'r safle cyflogaeth a ddiogelir i'r dwyrain o Dre Marl (2) wedi'i leoli tuag at gornel dde-ddwyreiniol canol Cyffordd Llandudno ac mae gerllaw y safle i'r Dwyrain o Dre Marl (1) wrth y gyffordd ar gyfer yr A55 a Ffordd y Cymry Brenhinol. Mae'r safle'n cynnwys defnyddiau B1, B2 a B8, busnesau annibynnol amrywiol gan gynnwys arbenigwyr bwyd, garejys modur a gwasanaethau golau glas y GIG. Mae'r safle yn 1.03 ha gros ac mae'r CDLI Mabwysiedig yn nodi bod y safle'n dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1 ac EMP/4.

Ffigur 4.15 I'r dwyrain o Dre Marl (2), Cyffordd Llandudno



- 4.175 O ystyried bod adroddiad Galw a Chyflenwad Tir Cyflogaeth a gyhoeddwyd gan y Cyngor ym mis Awst 2012 yn nodi bod yr adeiladau wedi gorffen cael eu hadeiladu yn 2010, mae'r adeiladau'n gymharol fodern¹. Mae Ffigur 4.15 yn dangos bod y rhan fwyaf o adeiladau yn gyfuniad o orffeniadau cladin to brics a dur gyda drysau rholio metel. Mae'r adeiladau'n cynnwys cyrtiau blaen bach gyda lle i gerbydau, sgipiau a storfa y tu allan i'r adeilad. Mae digon o oleuadau stryd ar y safle yn cadw'r safle'n gymharol olau.
- 4.176 Mae gan y safle fynediad ardderchog i ffyrdd strategol trwy gyffordd 19 yr A55. Mae'r safle bws agosaf tua 450m i'r gogledd-orllewin ar hyd Conway Road ac mae'r llwybrau'n cynnwys Prestatyn i Llandudno, Bae Colwyn i Fochdre, a chysylltiadau â Chonwy a Bangor. Mae gorsaf drenau Cyffordd Llandudno tua 1.4km ymhellach i'r gorllewin ar hyd Conway Road gyda llwybrau bysiau cysylltiol.

¹ Cynllun Datblygu Lleol Conwy i'w Archwilio Gan Y Cyhoedd 2007-2022 (Argraffiad Diwygiedig 2011) – Galw a Chyflenwad Tir Cyflogaeth (2012)

- 4.177 Mae mapiau llifogydd CNC yn dangos bod y safle mewn perygl isel o lifogydd môr. Nid yw data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn nodi unrhyw adeiladau gwag ar y safle ac nid oes unrhyw leiniau o dir heb eu datblygu sy'n awgrymu bod y safle wedi'i ddatblygu'n llawn. Er bod y safle wedi ei gyfyngu i'r gorllewin oherwydd ei fod yn ffinio â safle tir cyflogaeth wedi'i ddiogelu, i'r de gan yr A55 ac i'r gogledd oherwydd y rheilffordd, erys tir i'r de-ddwyrain o'r safle a ddynodwyd yn Lletem Las ac mae hefyd yn dir wedi'i ddiogelu ar gyfer echdynnu tywod a graean. Y darn hwn o dir yw'r unig fodd ymarferol sy'n bodoli i ehangu'r safle.
- 4.178 **At ei gilydd, safle bach yw hwn sy'n darparu'n bennaf ar gyfer cymysgedd o fusnesau cynhenid fel gweithgynhyrchu bwyd a garejys atgyweirio cerbydau. Mae'r adeiladau yn fodern ac mewn cyflwr cyffredinol da. Mae'r safle'n elwa o fynediad rhagorol i ffordd strategol ac mae'n un o grŵp ehangach o safleoedd diwydiannol a ddiogelir sy'n ffurfio canolbwynt diwydiannol. Mae'r safle yn cynnal swyddogaeth leol bwysig ac felly dylai gynnal ei statws warchodedig ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Gallai'r Cyngor hefyd archwilio'r posibilrwydd o ehangu'r safle gan ddefnyddio'r tir i'r dwyrain.**
- Yr Hen Ffatri Hotpoint, Cyffordd Llandudno**
- 4.179 Y safle cyflogaeth wedi'i ddiogelu Yr Hen Ffatri Hotpoint yw'r safle mwyaf yng Nghyffordd Llandudno, ar 8.85 ha gros, tua'r de-ddwyrain o Gyffordd Llandudno. Mae'r safle'n cynnwys sawl darn o dir i ffurfio ardal gyflogaeth fawr ac mae'n cynnal ystod o ddosbarthiadau defnydd A1, B1, B8 a Sui Generis. Cynnig cyflogaeth mwyaf y safle yw Point Estate sy'n cynnwys nifer o werthwyr ceir. Mae Conway Road yn mynd trwy'r safle o'r dwyrain i'r gorllewin ac mae'n darparu ffordd gyfeirio ddefnyddiol i werthuso'r safle.
- 4.180 Mae Ffigur Ffigur 4.16 yn dangos bod llawer o'r adeiladau'n cael eu defnyddio gan werthwyr ceir gyda swyddfeydd ategol a chyfleusterau gwasanaeth/trwsio (defnydd Sui Generis/B2). Adeiladau modern yw llawer o'r adeiladau wedi'u hadeiladu gyda chladin dur, ffryntiadau gwydr a ffenestri to gyda Volkswagen Gogledd Cymru, Audi Gogledd Cymru, a Seat Gogledd Cymru i'r gogledd o Conway Road a Mercedes-Benz, Duncalf, a Ford i'r de.
- 4.181 Mae sawl pwynt mynediad o Conway Road gyda'r gylchfan ganolog yn darparu mynediad i ran ogleddol y safle; mae yna hefyd ffyrdd mynediad llai oddi ar Conway Road sy'n darparu mynediad i adeiladau i'r de. Gwasanaethir y safle'n dda gan gludiant cyhoeddus gyda gorsaf reilffordd Cyffordd Llandudno tua 600m i'r dwyrain. Mae arosfannau bysiau ar hyd Conway Road yn cysylltu'r safle â Phrestatyn, Llandudno, Bae Colwyn, Mochdre, Eglwysbach, a Chonwy.
- 4.182 Mae mapiau llifogydd gan CNC yn dangos bod rhan dde-ddwyreiniol y safle mewn perygl isel o lifogydd o'r môr gyda lleiniau risg canolig i uchel o lifogydd dŵr wyneb i'r gogledd ac i'r de o Conway Road.

Ffigur 4.16 Yr Hen Ffatri Hotpoint, Cyffordd Llandudno



- 4.183 Mae dau ddarn o dir y gellid eu datblygu ymhellach. Mae'r cyntaf (0.18 ha o faint) wedi'i leoli yng nghanol ardal The Point ac mae'n dir wedi'i glirio sydd ar gael i'w ddatblygu. Mae'r ail (0.32 ha) i'r de-orllewin o'r safle ac yn dir a ddatblygwyd o'r blaen sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel maes parcio anffurfiol.
- 4.184 Mae ardal yng nghornel dde-orllewinol ffin y safle sy'n cynnwys ardal breswyl fechan ochr yn ochr â rhai defnyddiau hamdden A1 a D2 ar Gwêl yr Afon sy'n gyfystyr â defnyddiau di-ddosbarth B ac felly dylid diwygio ffin y safle i eithrio'r ardal hon. Yn yr un modd, mae'r ffin ar ffurf afreolaidd ar y ffin ogleddol, gan dorri i mewn i safle depo'r cyfleustodau, a dylid ei diwygio i gynnwys yr ardal hon. Byddai'r newidiadau ffin hyn yn lleihau arwynebedd y safle i tua 7.4 ha gros (0.5 ha net).
- 4.185 Mae data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn dangos nad oes unrhyw adeiladau gwag ar y safle ar hyn o bryd.
- 4.186 **Yn gyffredinol, mae'r safle hwn yn cynnwys sawl darn o dir sy'n ffurfio ardal gyflogaeth fawr i'r dwyrain o ganol Cyffordd Llandudno. Mae'r safle'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd gan nifer o werthwyr ceir, masnachwyr adeiladu, siop llogi offer, siop feiciau, a depo cyfleustodau. Mae naws fodern i'r safle ac mae mewn lleoliad deniadol gerllaw canol Cyffordd Llandudno gyda'r A547 yn rhedeg trwy ganol y safle. Mae'r safle yn cyflawni swyddogaeth leol bwysig ac felly dylid ei gadw a'i warchod yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Dylid diwygio ffin y safle i eithrio'r ardal breswyl a dylid rhoi ystyriaeth bellach i'r defnyddiau nad ydynt yn rhai dosbarth B a chynnwys ffin y depo cyfleustodau.**

Ffordd Glan y Môr, Cyffordd Llandudno

- 4.187 Mae Ffordd Glan y Môr wedi'i lleoli tua'r de-orllewin o ganol tref Cyffordd Llandudno ac mae wedi'i rhannu'n ddwy gan Conway Road sy'n mynd i'r de-orllewin dros yr afon i Dref Conwy. Mae'r safle yn 4.84 ha gros ac yn cynnwys ystod defnydd dosbarth A, B1, Sui Generis yn ogystal â rhai anheddau preswyl C3. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1 ac EMP/5.
- 4.188 Cryn ychydig o ddefnyddiau dosbarth B sydd i'r safle ac mae'n cynnwys gwerthwyr ceir ail law (Sui Generis) ac archfarchnad Lidl (A1) (Ffigur 4.17) i'r gogledd o Conway Road yn ogystal â deliwr carafánau (Sui Generis) a swyddfeydd Network Rail (B1) i'r de. Mae grŵp bach o anheddau preswyl wedi'u lleoli tua chornel mwyaf gogledd-orllewinol yr adeilad ar hyd Ffordd Glan y Môr ger Gareth Hughes and Co Chartered Accountants (aneddau preswyl ar y dde yn Ffigur 4.18).

Ffigur 4.17 Lidl ar Ffordd Glan y Môr, Cyffordd Llandudno



Ffigur 4.18 Ffordd Glan y Môr, Cyffordd Llandudno



- 4.189 Mae clystyrau bach o anheddau preswyl drwyddi draw, y mae rhai ohonynt wedi'u trosi i ddefnyddiau cyflogaeth / manwerthu sy'n golygu bod defnyddiau cyflogaeth y safle wedi'u gwanhau gyda rhai strydoedd preswyl. Dylid symud yr ardaloedd preswyl i'r gorllewin a'r gogledd, ynghyd ag archfarchnad Lidl sydd newydd ei hadeiladu, o ffin y safle. Byddai hyn yn lleihau arwynebedd cyffredinol y safle i tua 2.7 ha gros.
- 4.190 O ran mapio llifogydd gan CNC, mae hyn yn dangos bod y rhan fwyaf o'r safle mewn perygl isel o lifogydd o'r môr.
- 4.191 Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes unrhyw dir na lle ar gael i'w ehangu o ystyried y cyfyngiadau a nodir uchod. Mae data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn nodi tri adeilad gwag ar y safle – un adeilad 248 metr sgwâr a dau adeilad arall ar 296 metr sgwâr.
- 4.192 **At ei gilydd, mae'r safle'n gynnig cymharol unigryw mewn lleoliad da ac mae'n debygol o barhau i ddenu ystod eang o ddefnyddiau. Dylid diwygio ffin y safle i ddileu'r anheddau preswyl a'r Lidl gan eu bod yn ddefnyddiau di-ddosbarth B ar wahân. Ar ôl pwysu a mesur, tra bod y safle sy'n weddill yn cyflawni swyddogaeth cyflogaeth leol, mae ei faint cymharol fach a'i swyddogaeth gyfyngedig yn golygu nad oes fawr o fudd o'i ddiogelu. Fodd bynnag, byddai'n parhau i elwa o gael ei gadw fel ardal gwella cyflogaeth dynodedig.**
- Richard Williams, Cyffordd Llandudno**
- 4.193 Mae safle cyflogaeth Richard Williams a ddiogelir wedi'i leoli i'r de-ddwyrain o Ganol Tref Cyffordd Llandudno ar Conway Road a thua 100 metr i'r gogledd o gyffordd 19 yr A55. Mae'n 1.08 ha o faint ac mae'n cynnwys ardal oddi ar Conway Road, yn agos at safle mwy dynodedig Hen Ffatri Hotpoint ac mae cymysgedd bach o B8 (gydag A1 ategol) a Sui Generis yn eu meddiannu. MKM Building Supplies (Richard Williams gynt) ar 4,743 metr sgwâr yw'r deiliad

mwyaf. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1 ac EMP/4.

- 4.194 Mae'r safle wedi'i leoli o fewn grŵp mawr o safleoedd cyflogaeth a ddiogelir sy'n ffurfio canolbwynt diwydiannol. Darperir mynediad i'r safle gan nifer o fynedfeydd ar wahân gyda Narrow Lane i'r gogledd yn darparu mynediad i ran orllewinol y safle. Mae Lôn Pabo i'r de yn darparu mynediad i Wolseley a Crest Co-operative ar hyd y ffin ddeheuol.

Ffigur 4.19 Richard Williams, Cyffordd Llandudno



- 4.195 Mae'r ddelwedd yn Ffigur 4.19 wedi'i chymryd o'r gyffordd yn Narrow Lane a Conway Road ac mae'n darlunio adeilad mawr, gweddol fodern, sydd wedi'i adeiladu'n bennaf o frics. Mae'r gofod swyddfa ategol ar y llawr cyntaf hefyd i'w weld.
- 4.196 Mae'r safle'n elwa o fynediad rhagorol i ffyrdd strategol gyda'r ddwy fynedfa ar hyd Narrow Lane a Lôn Pabo ddim mwy nag 80 metr o Conway Road sy'n ymuno â chyffordd 19 yr A55 ychydig bellter i'r de. Mae mynediad i Ffordd y Cymry Brenhinol hefyd ar gael trwy'r gyffordd.
- 4.197 Mae'r safle'n cael ei wasanaethu'n dda gan gludiant cyhoeddus gyda safle bws i'r ddau gyfeiriad ar hyd Conway Road sy'n cysylltu'r safle â Phrestatyn a Llandudno, Bae Colwyn a Mochdre, Bangor a Llandudno. Mae cysylltiadau bysiau hefyd yn cysylltu'r safle â Gorsaf Drenau Cyffordd Llandudno 1.1km i'r gorllewin.
- 4.198 O ran mapio llifogydd gan CNC, mae hyn yn dangos, er gwaethaf rhywfaint o risg llifogydd o amgylch y safle, nad yw'r safle ei hun mewn perygl arbennig o lifogydd.

- 4.199 Mae'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y cyngor yn dangos nad oedd unrhyw adeiladau gwag ar y safle heb unrhyw leiniau o dir wedi'u dynodi i'w datblygu.
- 4.200 **Yn gyffredinol, mae'r safle yn Ystâd ddiwydiannol fechan i'r dwyrain o Gyffordd Llandudno sy'n elwa o fynediad ffyrdd strategol a lleol rhagorol yn ogystal â bod o fewn pellter cerdded i ganol Cyffordd Llandudno. Ymddengys nad oes unrhyw adeiladau gwag ar y safle. Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ond mae'n bosibl y gellid defnyddio'r tir amaethyddol i'r gogledd o'r safle ar gyfer datblygiad yn y dyfodol. Mae'r safle yn cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.**
- Sarn Mynach, Cyffordd Llandudno**
- 4.201 Mae'r safle cyflogaeth Sarn Mynach a ddiogelir wedi'i leoli i'r dwyrain o Ganol Tref Cyffordd Llandudno ar ochr ddwyreiniol Narrow Lane a thua 200 metr i'r gogledd o'r gyffordd â Conway Road. Mae'r safle yn 3.85 ha gros ac yn cynnwys adeilad presennol Sarn Mynach Llywodraeth Cynulliad Cymru (B1). Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1 ac EMP/4.
- 4.202 Llywodraeth Cymru yw'r unig denantiaid ar y safle, ac mae'n meddiannu cyfanswm o 16,434 metr sgwâr ar draws y tri phrif adeilad. Mae ymchwil desg yn awgrymu bod adeiladau'r safle wedi'u cwblhau yn 2010 a'u bod yn un o dri safle (Aberystwyth, Merthyr Tudful a Chyffordd Llandudno) i Lywodraeth Cymru sefydlu presenoldeb cryfach ledled Cymru.

Ffigur 4.20 Swyddfeydd Sarn Mynach, Cyffordd Llandudno



- 4.203 Mae Ffigur 4.20 yn dangos pensaernïaeth fodern yr adeilad. Dyma'r adeilad mwyaf gwyrdd yn ystâd Llywodraeth Cymru gyda nodweddion yn cynnwys pwll ar gyfer oeri cyflenwad awyr iach y swyddfa, ailgylchu dŵr a boeler biomas. Defnyddiwyd deunyddiau lleol lle bo modd yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae llechi o chwarel Penrhyn yn amlwg ar y tu allan, lle mae manylion mewn copr yn gyfeiriad at flynyddoedd o gloddio copr hanesyddol ar y Gogarth.
- 4.204 Nid yw mapiau llifogydd gan CNC yn dangos bod y safle'n wynebu unrhyw berygl llifogydd sylweddol.
- 4.205 Yn debyg i'r safleoedd cyflogaeth a ddiogelir o'i amgylch, mae'r safle yn Sarn Mynach yn elwa o gysylltiadau ffordd strategol rhagorol sydd tua 200 metr i'r gogledd o Conway Road ar hyd ochr ddwyreiniol Narrow Lane. Mae gan y safle hefyd gysylltiadau cludiant cyhoeddus cryf gydag arosfannau bysiau i'r ddau gyfeiriad ar hyd Conway Road a gorsaf drenau Cyffordd Llandudno tua 1.2km i'r gorllewin trwy Conway Road.
- 4.206 Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle ymarferol ar gael i'w ehangu. O ystyried bod y safle yn cael ei feddiannu gan Lywodraeth Cymru yn ei gyfanrwydd, nid oes unrhyw adeiladau gwag ar y safle ac nid oes unrhyw leiniau wedi'u dynodi ar gyfer datblygiad yn y dyfodol.
- 4.207 **I grynhoi, mae'r safle'n cynnwys Adeiladau Llywodraeth Cynulliad Cymru yn Sarn Mynach ac mae'n cynnig rhai o'r gofodau swyddfa mwyaf cyfoes, o ansawdd uchel ar draws Bwrdeistref Conwy. Mae'r safle'n elwa o fynediad ffordd strategol a lleol da ac mae o fewn pellter cerdded i ganol Cyffordd Llandudno. Mae'r safle yn cael ei feddiannu'n llawn gan Lywodraeth Cymru ac felly mae'n cyflawni swyddogaeth bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.**

Tre Marl (1), Cyffordd Llandudno

- 4.208 Mae safle cyflogaeth a ddiogelir Tre Marl (1) i'r de o ganol tref Cyffordd Llandudno ac mae wedi'i leoli rhwng gorsaf reilffordd Cyffordd Llandudno i'r gogledd a chyffordd 18 o'r A55 i'r de. Mae Ffordd Maelgwn yn torri drwy'r safle cyn dod i ben ar hyd ffin orllewinol y safle. Mae'r safle yn 4.8 ha gros, yn cynnwys y llain mwyaf gorllewinol o Ystâd ddiwydiannol bresennol Tre Marl ac mae'n cael ei feddiannu'n bennaf gan ddefnyddiau B2 a B8. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle'n dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1, EMP/4 ac EMP/5.
- 4.209 Mae'r safle ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio gan B2 a B8 gyda nifer o adeiladau diwydiannol bach ochr yn ochr â mannau mawr yn cael eu defnyddio ar gyfer storio cynwysyddion llongau a cherbydau. Mae'r asesiad safle yn dangos bod llawer o'r safle i'r gogledd o Ffordd Maelgwn wedi'i feddiannu gan World Care Wales Ltd sy'n darparu gwasanaethau llogi sgipiau, ailgylchu a rheoli gwastraff cyffredinol. Mae iard fawr ar gyfer storio ceir/sgrapio ceir wedi'i lleoli ar ran ogledd-orllewinol y safle er nad yw perchennog y safle'n hysbys ar hyn o bryd.

Mae Glyn O. Evans ar y safle i'r de o Ffordd Maelgwn ac mae'n cynnig amrywiaeth o adeiladau llety symudol gan gynnwys adeiladau 'gwrth-fandaliaeth', adeiladau hunan-bweru ac unedau storio cyffredinol. Mae'r cwmni hefyd yn cynnig ei fflyd cludo ei hun o wagenni gwely gwastad ynghyd â chraeniau a threlars.

Ffigur 4.21 Tre Marl (1), Cyffordd Llandudno



- 4.210 Mae Ffigur 4.21 yn dangos presenoldeb adeiladau diwydiannol llai ochr yn ochr ag ardaloedd llawr caled a ddefnyddir i storio cynwysyddion llongau, ceir a rhannau. Mae llawer o'r safle wedi gordyfu ac mae'r safle i'w weld yn cael ei gynnal a'i gadw'n wael o'i gymharu â lleiniau eraill yn ardal gyflogaeth Tre Marl. Mae'r safle hefyd bellaf o fynedfa ffordd strategol sy'n gofyn i ymwelwyr fynd tua'r dwyrain ar hyd Ffordd Maelgwyn trwy'r safleoedd cyflogaeth a ddiogelir Tre Marl (3) a (4). Mae'r safle'n debygol o fod yn ddeniadol yn bennaf ar gyfer defnydd B2 oni bai bod y safle cyfan yn cael ei ailddatblygu, fodd bynnag i'r deiliaid hyn mae'r safle'n debygol o fod yn ddeniadol oherwydd diffyg safleoedd tebyg mewn mannau eraill yn y Fwrdeistref Sirol.
- 4.211 O ran mapio llifogydd gan CNC, mae hyn yn dangos bod y safle mewn perygl isel o lifogydd o ddŵr wyneb a chyrsiau dŵr bach i'r de-ddwyrain.
- 4.212 Mae gan y safle lefel gymharol wael o fynediad yn gyffredinol gyda'r bont i gerddwyr sy'n mynd dros y rheilffordd i'r gogledd yn darparu mynediad i'r parc manwerthu/hamdden i'r gorllewin o'r safle yn unig. Mae'r safle gwasanaeth bws agosaf yn union y tu allan i Archfarchnad Tesco i'r gorllewin, tua 700m i'r dwyrain, ond byddai angen i gerddwyr lywio cyffordd 18 yr A55.
- 4.213 Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu. Mae potensial i wella cyflwr y safle pe bai defnydd a/neu feddianwyr yn cael eu newid, fodd

bynnag fe all diffyg gofod cyflogaeth B2 o'r fath ar draws y Fwrdeistref fod yn ffactor allweddol o ran pam mae deiliaid o'r fath yn seiliedig ar y safle.

- 4.214 **Yn gyffredinol, mae'r safle'n cynnwys y darn mwyaf gorllewinol o dir ystâd ddiwydiannol bresennol Tre Marl ac mae'n cynnwys defnyddiau B2 a B8. O'i gymharu â llawer o'r safleoedd cyfagos yn rhan dde-ddwyreiniol Canol Tref Cyffordd Llandudno, mae gan y safle gludiant cyhoeddus gymharol wael a mynediad ffordd strategol. Mae'r safle wedi'i feddiannu'n llawn gan nifer llai o gwmnïau ac oherwydd diffyg safleoedd B2/B8 tebyg ym Mwrdeistref Conwy, mae'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig. O'r herwydd, dylid cadw a diogelu'r safle yn unol â pholisi'r CDLIN ar ddiogelu tir cyflogaeth. Dylid cadw'r safle hefyd fel ardal gwella cyflogaeth ddynodedig.**

Tre Marl (2), Cyffordd Llandudno

- 4.215 Mae safle cyflogaeth wedi'i ddiogelu Tre Marl (2) wedi'i leoli i'r de o ganol tref Cyffordd Llandudno, yn union i'r de o'r orsaf drenau a dyma'r safle lleiaf wedi'i ddiogelu yng Nghyffordd Llandudno, sef dim ond 0.49 ha gros. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 ac EMP/4. Mae'r safle'n cynnwys Canolfan Fusnes Conwy (dosbarth defnydd B1).
- 4.216 Mae Canolfan Fusnes Conwy yn darparu gwasanaethau cymorth busnes, ystafelloedd cynadledda a chyfarfod, a swyddfeydd i'w rhentu sy'n amrywio o ran maint o 10.46 metr sgwâr i gymaint â 28.94 metr sgwâr gyda phrisiau'n dechrau ar £40 yr wythnos gan gynnwys ffioedd gwasanaethau. Mae'r Canolfan Fusnes hefyd yn gweithio gydag arlwywyr lleol i gynnig bwydlenni bwffe ar gyfer digwyddiadau.

Ffigur 4.22 Tre Marl (2), Cyffordd Llandudno



- 4.217 Mae Canolfan Busnes Conwy (Ffigur 4.22) o adeiladwaith brics coch cymharol newydd a modern. Mae llawer o'r blaen yn ffenestri gwydr o'r llawr i'r nenfwd sy'n cynnwys llawer iawn o olau naturiol. Amcangyfrifir bod 20 o leoedd parcio ceir o flaen y Ganolfan gan gynnwys tri man parcio i bobl anabl. Amcangyfrifir bod 15 o leoedd parcio pellach yn y cefn.
- 4.218 Mae ffin y safle wedi'i chyfyngu gan y rheilffordd i'r gogledd, Parc Hamdden Cyffordd i'r dwyrain a safle a ddiogelir Tre Marl (1) i'r de.
- 4.219 Mae cysylltiadau cludiant cyhoeddus â'r safle yn gymharol wael gyda llwybr troed anffurfiol i'r dwyrain o'r safle ar ddiwedd Lôn y Gyffordd yn cysylltu'r safle â Conway Road i'r gogledd trwy Queens Road. Gall cerddwyr ddisgwyl cerdded tua 800 metr o'r Ganolfan Fusnes i orsaf drenau Cyffordd Llandudno er bod y llwybr troed ymhell o fod wedi'i adeiladu'n bwrpasol a heb ei oleuo'n dda.
- 4.220 Mae gan y safle fynediad da i ffyrdd strategol gyda Lôn y Gyffordd yn cysylltu â'r A546 ychydig bellter i'r gorllewin dros y gylchfan, sydd ei hun tua 200 metr i'r gogledd o gyffordd 18 yr A55.
- 4.221 Mae mapiau llifogydd gan CNC yn dangos bod rhan fach yng nghanol y safle mewn perygl isel o lifogydd o ddŵr wyneb a chysiau dŵr bach.
- 4.222 Er nad yw'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y cyngor yn nodi unrhyw adeiladau gwag ar y safle, ar adeg yr ymweliad safle gan Lichfields nodwyd bod gofod swyddfa ar gael i feddianwyr. Mae'n aneglur felly faint o le swyddfa sydd ar gael ar hyn o bryd ar draws y safle.
- 4.223 **Yn gyffredinol, mae'r safle wedi'i leoli i'r de o ganol Cyffordd Llandudno ac mae'n cynnwys Canolfan Fusnes Conwy. Mae safle'r swyddfa'n elwa o**

fynediad strategol a lleol da ar y ffyrdd yn ogystal â bwytai bwyd cyflym ac amwynderau canol y dref. Mae'r ganolfan fusnes yn cynnig gofod swyddfa o ansawdd cymharol uchel ar gyfer Bwrdeistref Conwy mewn lleoliad hygyrch, gan wneud y safle'n gynnig deniadol i feddianwyr swyddfeydd. Mae lefel y lle wag yn aneglur, ond hysbysebir bod lle ar gael. Mae'r safle yn cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.

Tre Marl (3), Cyffordd Llandudno

- 4.224 Mae safle cyflogaeth Tre Marl (3) a ddiogelir i'r de o ganol Cyffordd Llandudno ac mae'n union i'r dwyrain o'r safle Tre Marl (1) a ddiogelir ar hyd Ffordd Maelgwyn. Mae'r safle yn 4.18 ha gros ac mae'n cynnwys llain ganolog o Ystâd Ddiwydiannol bresennol Tre Marl, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau A1, B1 a B8. Mae'r deiliad mwyaf a phrif feddiannwr yn cynnwys Yodel Delivery Services (B8) ar 2,982 metr sgwâr. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1 ac EMP/4.
- 4.225 Mae deunydd hysbysebu gan Syrfewyr Siartredig Mason Partners o 2020 yn nodi bod cyfanswm o 21 o adeiladau i'r gogledd o Ffordd Maelgwyn yn darparu cyfanswm o 5,030 metr sgwâr (54,142 tr. sg.) o arwynebedd llawr gydag eiddo unigol yn amrywio o 96 metr sgwâr i 2,007 metr sgwâr (1,032 tr. sg. i 21,607 tr. sg.).

Ffigur 4.23 Tre Marl (3), Cyffordd Llandudno



- 4.226 Mae ffin y safle wedi'i chyfyngu gan y rheilffordd ar hyd y ffin ogleddol, gan lain arall i'r dwyrain a feddiannir gan Lock Stock Self Storage, gan yr A55 i'r de a safle cyflogaeth wedi'i ddiogelu Tre Marl (1) i'r dwyrain. O ystyried y cyfyngiadau hyn, nid oes cyfle ymarferol i ehangu'r safle.

- 4.227 Mae gan y safle gysylltiadau cludiant cyhoeddus gwael ac mae'r orsaf fysiau agosaf sydd ar gael tua 1 km i'r dwyrain ar hyd Ffordd Maelgwyn ac i'r gogledd ar hyd Conway Road; pellter pellach i'r gorllewin o tua 1.2 km mae gorsaf drenau Cyffordd Llandudno.
- 4.228 O ran risg llifogydd, mae mapiau gan CNC yn dangos bod Ffordd Maelgwyn, yr unig ffordd sy'n darparu mynediad i safleoedd wedi'u diogelu Tre Marl (1), (3) a (4), mewn perygl isel o lifogydd yng nghornel de-ddwyreiniol y safle o ddŵr y môr. Mae rhan dde-orllewinol y safle, lle mae Ffordd Maelgwyn yn ymestyn i Dre Marl (1), hefyd mewn perygl canolig o lifogydd dŵr wyneb.
- 4.229 Ffordd Maelgwyn yw'r unig ffordd sy'n cysylltu'r safle â Conway Road tua 700m i'r dwyrain. Nid yw data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn nodi unrhyw leoedd gwag ar y safle er bod hysbyseb ar-lein gan St. Davids Commercial ym mis Medi 2022 yn nodi bod adeiladau 17 ac 18 ar gael i'w rhentu am £7,750 a £7,885 y flwyddyn, yn y drefn honno a bod angen isafswm tymor rhentu o dair blynedd. Roedd y ddau adeilad dan gynnig.
- 4.230 **At ei gilydd, mae'r safle yn ystâd ddiwydiannol gymharol fawr o fewn ardal gyflogaeth ehangach Tre Marl sy'n cynnwys nifer o adeiladau diwydiannol ysgafn cymharol fodern lle mae sawl gwaith mecanyddol/modurol (B1), canolbwynt dosbarthu post (B8) a storfa/ defnyddiau cownter masnach (B8/A1). Mae'r safle'n cael ei gynnal a'i gadw'n dda gyda digon o le parcio ac mae'n elwa o fod yn gymharol agos at yr A55. Mae'n ymddangos bod yr ardal gyfagos yn gydnaws â defnyddiau B1/B8 ond fe all y maes carafanau i'r gogledd-orllewin gyfyngu ar ddefnyddiau B2. Gall y safle fod yn gynnig deniadol i weithredwyr B1/B8 llai er, yn amodol ar yr adeiladau a gynigir, nid oes unrhyw adeiladau gwag ar y safle. Mae'r safle felly yn cynnal swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw wedi'i warchod yn unol â pholisi'r CDLI diwygiedig ar ddiogelu tir cyflogaeth.**
- Tre Marl (4), Cyffordd Llandudno**
- 4.231 Mae safle cyflogaeth wedi'i ddiogelu Tre Marl (4) i'r de-ddwyrain o Ganol Tref Cyffordd Llandudno, i'r gogledd o gyffordd 19 yr A55, i'r de o'r rheilffordd gyda mynediad yn cael ei ddarparu trwy Conway Road o ffin ddwyreiniol y safle. Cyfanswm arwynebedd y safle yw 4.96 ha gros ac mae'n cynnwys y rhan fwyaf dwyreiniol o Ystâd Ddiwydiannol Tre Marl ac mae'n cynnwys Gwerthwyr Ceir yn bennaf (defnydd Sui Generis). Mae'r safle hefyd wedi'i feddiannu gan ddau weithredwr atgyweirio cerbydau dosbarth B2 a chyfanwerthwr Booker (A1). Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1 ac EMP/4.

Ffigur 4.24 Tre Marl (4), Cyffordd Llandudno



- 4.232 Mae'r rhan fwyaf o'r busnesau gwerthu ceir ar y safle yn adeiladau mawr, modern sy'n defnyddio fframiau porth dur gyda ffryntiadau gwydr a Premier Toyota yw'r unig ddelwriaeth i'r de o Ffordd Maelgwyn a BMW & Mini, Land Rover Conwy, a Jones Motor Company i gyd i'r gogledd o Ffordd Maelgwyn. Ymhellach, mae rhai o'r adeiladau yn cynnwys iardiau ategol ar gyfer gwasanaethu a thrwsio cerbydau. Mae llif-oleuadau ar hyd ffyrdd mynediad a mannau parcio i ddarparu digon o olau ar draws y safle ac mae'n ymddangos bod llawer o'r ymylon glaswellt a'r deiliach o amgylch wedi'u cynnal a'u cadw'n dda.
- 4.233 Y Cyfanwerthwr Booker, ar hyd y ffin orllewinol ac i'r gogledd o Ffordd Maelgwyn, yw'r adeilad mwyaf ar y safle, ac mae'n hŷn na'r rhan fwyaf o'r adeiladau gwerthu ceir (a adeiladwyd ym 1993).
- 4.234 Mae ffin ogleddol y safle wedi'i chyfyngu gan y rheilffordd tra i'r dwyrain tra bod llinell goed yn gwahanu'r ffin ddeheuol o'r A55 a'r ffin orllewinol oddi wrth gwmni storio cynwysyddion a llain arall o ystâd ddiwydiannol Tre Marl i'r gorllewin. O ystyried y cyfyngiadau hyn, nid oes lle ymarferol i ehangu'r safle.
- 4.235 O ran mapio llifogydd gan CNC, mae hyn yn dangos bod y safle cyfan mewn risg isel o lifogydd môr. Mae gan y safle fynediad da iawn i ffyrdd strategol gyda ffordd fynediad Ffordd Maelgwyn yn cysylltu'n uniongyrchol â Conway Road ar hyd y ffin ddwyreiniol ac oddeutu 30m o gyffordd 19 ar yr A55.
- 4.236 Mae gan y safle gysylltiadau cludiant cyhoeddus cymharol gryf ac mae'r safle bws agosaf tua 200 metr i'r gogledd ar hyd Conway Road. Mae llwybrau'n cysylltu'r safle â Phrestatyn a Llandudno, Bae Colwyn a Mochdre, canol tref Conwy a Bangor. Yn ogystal, er bod gorsaf drenau Cyffordd Llandudno tua 1.2

km i'r gorllewin ar hyd Conway Road, mae sawl llwybr bws yn cysylltu â'r safle bws uchod.

4.237 Nid yw'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y cyngor yn nodi unrhyw adeiladau gwag ar y safle heb unrhyw leiniau o dir wedi'u dynodi i'w datblygu.

4.238 **Ar y cyfan, mae hon yn ystâd ddiwydiannol fawr i'r de o Gyffordd Llandudno gydag adeiladau mawr, modern yn bennaf yn cynnwys gwerthwyr ceir Sui Generis er mai ychydig o garejys atgyweirio cerbydau defnydd B2 sydd yna. Mae gan y rhan fwyaf o adeiladau gwerthu ceir iard ategol a ddefnyddir ar gyfer gwasanaethu a thrwsio cerbydau. Mae'r safle'n elwa o fynediad ffordd strategol cryf iawn a chysylltiadau cludiant cyhoeddus cymharol gryf. Nid yw'r asesiad safle yn nodi'r angen am unrhyw welliannau nodedig ac mae'r safle yn parhau i fod yn ffynhonnell gref o gyflogaeth leol ac felly dylid parhau i gael ei warchod yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Nid oes unrhyw newidiadau yn cael eu hargymell i ffiniau'r safleoedd a nodir yn y CDLI mabwysiedig.**

Crynodeb o Safleoedd Cyffordd Llandudno

4.239 I grynhoi, argymhellir y dylid cadw pob un o safleoedd cyflogaeth wedi'u diogelu Cyffordd Llandudno yn y CDLI Diwygiedig, gyda safleoedd Tre Marl (1), Ffordd Glan y Môr, ac i'r Dwyrain o Dre Marl (1) yn cadw eu dynodiad ar gyfer diogelu'r amgylchedd. Ymhellach, mae'r asesiadau safle yn argymhell newidiadau ffin i Hen Ffatri Hotpoint i eithrio'r defnyddiau preswyl i'r de-orllewin ac ailstrwythuro'r ffin i'r gogledd-orllewin i gynnwys defnyddiau dosbarth B presennol yn briodol. Dylid hefyd newid y ffin yn Ffordd Glan y Môr i ddileu'r defnydd preswyl a manwerthu ar y safle. Mae'r argymhellion a'r newidiadau i ffiniau wedi'u crynhoi yn Tabl 4.18

Tabl 4.18 Crynodeb o Argymhellion Safle yng Nghyffordd Llandudno

Enw'r Safle	Arwynebedd Safle Gros (ha)	Arwynebedd datblygadwy net (ha)	Gradd gyffredinol y safle	Argymhelliad
I'r dwyrain o Dre Marl (1), Cyffordd Llandudno	1.13	0	Canolig / Gwael	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Ei gadw yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth.
I'r dwyrain o Dre Marl (2), Cyffordd Llandudno	1.03	0	Canolig	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.

Enw'r Safle	Arwynebedd Safle Gros (ha)	Arwynebedd datblygadwy net (ha)	Gradd gyffredinol y safle	Argymhelliad
Yr Hen Ffatri Hotpoint, Cyffordd Llandudno	8.85	0.5	Da iawn	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Diwygio ffin y safle.
Ffordd Glan y Môr, Cyffordd Llandudno	4.84	0	Canolig	Ei gadw yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth. Diwygio ffin y safle.
Richard Williams, Cyffordd Llandudno	1.08	0	Da / Da iawn	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.
Swyddfeydd LIC Sarn Mynach, Cyffordd Llandudno	3.85	0	Da / Da iawn	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.
Tre Marl (1), Cyffordd Llandudno	4.8	0	Canolig	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Ei gadw yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth.
Tre Marl (2), Cyffordd Llandudno	0.49	0	Da iawn	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.
Tre Marl (3), Cyffordd Llandudno	4.18	0	Da	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.
Tre Marl (4), Cyffordd Llandudno	4.96	0	Da	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.

Enw'r Safle	Arwynebedd Safle Gros (ha)	Arwynebedd datblygadwy net (ha)	Gradd gyffredinol y safle	Argymhelliad
Cyfanswm Presennol Cyffordd Llandudno	35.21	0.5		

Effeithiau'r newidiadau ffiniau a argymhellir:

Enw'r Safle	Arwynebedd safle gros newydd (ha)	Arwynebedd Datblygadwy Net Newydd (ha)
Yr Hen Ffatri Hotpoint, Cyffordd Llandudno	7.4	0.5
Ffordd Glan y Môr, Cyffordd Llandudno	2.7	0
Cyfanswm Diwygiedig Cyffordd Llandudno	31.62	0.5

Llanfairfechan

- 4.240 Dengys dadansoddiad o ddata CoStar ddau adeilad swyddfa masnachol yn unig ar draws Llanfairfechan gydag arwynebedd llawr cyfun o tua 21,600 tr. sg. (NIA). Lleolir Canolfan Iechyd Llanfairfechan i'r de ar Village Road, ger Afon Llanfairfechan. Adeiladwyd yr adeilad ym 1962 gyda chyfanswm arwynebedd llawr o 4,219 tr. sg.. Ymhellach i'r gogledd mae swyddfeydd meddygol Meddygfa Plas Menai ar hyd Penmaenmawr Road gyda chyfanswm arwynebedd llawr o 17,436 tr. sg.. Mae'r ddau adeilad tua 10 munud ar droed i'r gogledd i orsaf drenau Llanfairfechan.
- 4.241 Mae gan Ganolfan Iechyd Llanfairfechan sgôr dwy seren tra bod gan Feddygfa Plas Menai sgôr o dair seren sy'n darparu cyfartaledd o 2.5 seren ar draws y ddwy swyddfa. Mae pris rhenti'r farchnad yn Llanfairfechan yn sefyll ar £10.08 fesul tr. sg. yn Ch3 2022, ychydig yn uwch na'r pris yn y chwarter blaenorol o £10.02, fodd bynnag mae rhent y farchnad am ofod swyddfa wedi cynyddu'n sylweddol o'r lefel isaf yn Ch1 2019 o £7.71 gyda chynnydd flwyddyn ar ôl blwyddyn. Nid yw data CoStar yn nodi unrhyw adeiladau diwydiannol ar draws Llanfairfechan ac felly ni ddarperir data prisiau.

Tabl 4.19 Ansawdd Eiddo yn Llanfairfechan

	Llanfairfechan		Y Fwrdeistref Sirol	
	Eiddo	%	Eiddo	%
Swyddfa	2	0	126	
1-2 Seren	1	50.0%	68	54.0%

	Llanfairfechan		Y Fwrdeistref Sirol	
	Eiddo	%	Eiddo	%
3 Seren	1	50.0%	52	41.3%
4-5 Seren	0	0.0%	6	4.8%
Cyfanswm Diwydiannol	0		118	
1-2 Seren	0	0.0%	59	50.0%
3 Seren	0	0.0%	57	48.3%
4-5 Seren	0	0.0%	2	1.7%
Cyfanswm	2		244	
1-2 Seren	1	50.0%	127	52.0%
3 Seren	1	50.0%	109	44.7%
4-5 Seren	0	0.0%	8	3.3%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) // Lichfields.

4.242

Mae Tabl 4.19 yn cyflwyno dadansoddiad o eiddo swyddfa a diwydiannol yn Llanfairfechan fesul seren yn erbyn cyfartaledd y Fwrdeistref Sirol. Er mai dim ond proffiliau dwy swyddfa y mae CoStar yn eu cofnodi, mae'r data'n dangos bod ansawdd yr adeiladau yn y dref yn gymharol gymysg gydag un eiddo â sgôr 2 seren ac eiddo arall â sgôr 3 Seren. Mae hyn yn gyfran is o adeiladau o ansawdd is nag ar draws y Fwrdeistref Sirol (52.0%).

Tabl 4.20 Arwynebedd Llawr yn Llanfairfechan

	Llanfairfechan	Cyfanswm y Fwrdeistref Sirol
Swyddfa		
Arwynebedd Llawr	21,655 tr. sg.	692,541 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	4,749 tr. sg.
% Ar gael	0.0%	0.7%
Diwydiannol		
Arwynebedd Llawr	0 tr. sg.	1,545,462 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	143,427 tr. sg.
% Ar gael	0%	9.28%
Cyfanswm		
Arwynebedd Llawr	21,655 tr. sg.	2,238,003 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	148,176 tr. sg.
% Ar gael	0.00%	6.62%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) // Lichfields

- 4.243 Mae Tabl 4.20 yn dangos argaeledd arwynebedd llawr yn Llanfairfechan, sy'n cynnwys unrhyw ofod sy'n cael ei farchnata ar hyn o bryd. Nid oes unrhyw arwynebedd llawr ar gael sy'n cael ei farchnata yn y dref ar hyn o bryd ar gyfer arwynebedd llawr swyddfa neu ddiwydiannol.

Asesiadau Safle Llanfairfechan

- 4.244 Ystâd Ddiwydiannol Llanfairfechan yw'r unig safle a ddiogelir yn y dref ar 1.05 ha gros. Mae'r canfyddiadau a'r argymhellion allweddol ar gyfer y safle yn Llanfairfechan wedi'u nodi'n fanwl yn y profformas yn Atodiad 1 ac wedi'u crynhoi isod.

Ystâd Ddiwydiannol Llanfairfechan, Llanfairfechan

- 1.1 Mae'r safle cyflogaeth wedi'i ddiogelu Ystâd Ddiwydiannol Llanfairfechan wedi'i lleoli ar ochr orllewinol Ffordd Llannerch sy'n cysylltu â'r ffordd A Ffordd Aber tua 400 metr i'r gogledd trwy Ffordd Caeffynnon. Mae'r safle'n cynnwys tir y Ystâd bresennol, mae'n 1.05 ha gros ac yn cynnwys ystod o ddefnyddiau B1 a B2 yn ogystal â rhai defnyddiau D1 ar safle cymharol fach. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/4.
- 4.245 Dangosodd ymweliad safle fod y rhan fwyaf o'r adeiladau a'r gweithdai ar yr ystâd yn fodern gyda blwyddyn adeiladu rhwng y 1990au a dechrau'r 2000au. Mae Ffigur Ffigur 4.25 yn dangos bod yr adeiladau'n cael eu cynnal a'u cadw'n dda, ynghyd â goleuadau stryd a ffensys diogel yn ffinio â'r adeiladau, sy'n dangos cyflwr cyffredinol dda'r safle ac yn gwella marchnadwyedd.

Ffigur 4.25 Ystâd Ddiwydiannol Llanfairfechan, Llanfairfechan



- 4.246 Darperir mynediad i'r safle trwy Ffordd Llannerch - ffordd gymharol gul sy'n mynd o'r gogledd i'r de ar hyd ffin ddwyreiniol y safle. Nid yw'r safle gerllaw nac yn

agos i ffordd strategol gyda phentref yn union i'r gogledd ddwyrain. Mae hyn yn ei gwneud yn ofynnol i gymudwyr deithio ochr yn ochr â'r ardal breswyl wrth ddynesu o Ffordd Aber i'r gogledd neu ddod o'r de ar hyd Ffordd Gwylt trwy'r caeau sydd i'r de o'r safle. Mae'r Ystâd tua 1.55 km i ffwrdd o Ffordd Penmaenmawr a'r A55.

- 4.247 O ran mapio llifogydd gan CNC, mae hyn yn dangos bod y safle mewn perygl mawr o lifogydd dŵr wyneb yn agos at yr adeilad mwyaf deheuol ar y safle. Mae hefyd risg isel pellach o lifogydd dŵr wyneb ar y llain laswellt ar ran gogledd orllewin y safle. Mae mast telathrebu hefyd yng nghornel de-orllewinol y safle y byddai angen i unrhyw ddatblygiad ei gymryd i ystyriaeth. Mae gan y safle lefelau parcio cyfyngedig, gyda'r llain laswellt heb ei ddatblygu (0.14 ha) yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd ar gyfer parcio ad hoc.
- 4.248 Mae'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn dangos un adeilad gwag ar yr ystâd ddiwydiannol, sef cyfanswm o 195.62 metr sgwâr o arwynebedd llawr.
- 4.249 **Er gwaethaf maint bach ystâd ddiwydiannol Llanfairfechan, mae'r safle'n cynnal ystod o ddefnyddiau B1 a B2 gyda rhai defnyddiau D2. Mae'r safle mewn cyflwr da ar y cyfan, gydag ychydig o leoedd gwag. Nid yw cyfuniad o ffyrdd lleol cul, anheddau preswyl o amgylch, a chwrs golff Llanfairfechan i'r de-ddwyrain yn darparu unrhyw le ymarferol i ehangu'r safle ac o ystyried y defnydd o'r llain laswellt, dylid ffurfioli'r parcio o'i amgylch. Dylai'r safle gadw ei statws fel safle cyflogaeth a ddiogelir yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar dir cyflogaeth a ddiogelir.**

Crynodeb o Safleoedd Llanfairfechan

- 4.250 I grynhoi, dylid cadw Ystâd Ddiwydiannol Llanfairfechan yn y CDLI Newydd yn unol â'r polisi ar ddiogelu tir cyflogaeth. Nid yw'r gwerthusiadau safle yn gwneud unrhyw argymhellion i newid ffiniau'r safle. Crynhoir yr argymhellion yn Tabl 4.21.

Tabl 4.21 Crynodeb o Argymhellion Safle yn Llanfairfechan

Enw'r Safle	Arwynebedd Safle Gros (ha)	Arwynebedd datblygadwy net (ha)	Gradd gyffredinol y safle	Argymhelliad
Ystâd Ddiwydiannol Llanfairfechan	1.05	0.14	Canolig	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.
Cyfanswm presennol Llanfairfechan	1.05	0.14		

Effeithiau'r newidiadau ffiniau a argymhellir:

Enw'r Safle	Arwynebedd safle gros newydd (ha)	Arwynebedd Datblygadwy Net Newydd (ha)
Dim newidiadau i ffiniau'r safle	-	-
Cyfanswm Diwygiedig Llanfairfechan	1.05	0.14

Llanrwst

- 4.251 Mae dadansoddiad o ddata CoStar yn dangos bod wyth adeilad swyddfa masnachol gydag arwynebedd llawr cyfun o tua 27,400 tr. sg. (NIA). Mae'r swyddfeydd sydd ar gael ar draws Llanrwst wedi'u crynhoi'n bennaf yng nghanol y dref ac yn agos at yr orsaf drenau ar hyd Ffordd yr Orsaf. Yn wir, mae pedwar o'r wyth adeilad swyddfa a nodwyd gan CoStar wedi'u lleoli ar Ffordd yr Orsaf. Mae'r swyddfeydd uwchben adeiladau manwerthu ar y llawr gwaelod yn gymharol fach gyda'r pedwar adeilad yn cynnig arwynebedd llawr cyfun o ddim ond 6,310 tr. sg.. Mae'r pedwar adeilad swyddfa sy'n weddill yn cynnwys adeilad o ansawdd un seren ar Heol Scotland i'r gogledd o orsaf drenau Llanrwst sy'n cynnig 2,464 tr. sg. o arwynebedd llawr, dau adeilad ar Ffordd Berthddu sy'n darparu swyddfeydd o ansawdd tair seren 5,000 tr. sg. ac 8,157 tr. sg., yn y drefn honno, ac adeilad swyddfa ansawdd tair seren mwy ar Ffordd Cae'r Melwr.
- 4.252 Mae dadansoddiad CoStar yn nodi dau adeilad diwydiannol yn unig yn Llanrwst. Er bod y ddau adeilad yn gymharol fach - mae'r adeilad ar Ffordd Berthddu yn cynnig arwynebedd llawr cymedrol o 7,500 tr. sg. ac mae'r adeilad ym Mharc Tŷ Gwyn yn 8,800 tr. sg. - mae'r ddau yn adeiladau modern o ansawdd tair seren a adeiladwyd yn 2019 a 2000 yn y drefn honno.
- 4.253 Mae cyfartaledd pwysol o 2.5 seren ar gyfer ansawdd stoc swyddfeydd ar draws Llanrwst ychydig yn uwch na chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol o 2.42 seren. Adlewyrchir y duedd hon hefyd ar draws y ddau adeilad diwydiannol tair seren o gymharu â chyfartaledd y Fwrdeistref Sirol o 2.41.

Tabl 4.22 Ansawdd Eiddo yn Llanrwst

	Llanrwst		Y Fwrdeistref Sirol	
	Eiddo	%	Eiddo	%
Swyddfa	8	0	126	
1-2 Seren	3	37.5%	68	54.0%
3 Seren	5	62.5%	52	41.3%
4-5 Seren	0	0.0%	6	4.8%
Cyfanswm Diwydiannol	2		118	
1-2 Seren	0	0.0%	59	50.0%

	Llanrwst		Y Fwrdeistref Sirol	
	Eiddo	%	Eiddo	%
3 Seren	2	100.0%	57	48.3%
4-5 Seren	0	0.0%	2	1.7%
Cyfanswm	10		244	
1-2 Seren	3	30.0%	127	52.0%
3 Seren	7	70.0%	109	44.7%
4-5 Seren	0	0.0%	8	3.3%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) / Lichfields.

- 4.254 Mae Tabl 4.22 yn dangos dadansoddiad o eiddo swyddfa a diwydiannol yn Llanrwst yn ôl gradd seren yn erbyn cyfartaledd y Fwrdeistref Sirol. Mae'r data'n dangos bod y rhan fwyaf o eiddo o ansawdd da gyda 62.5% o swyddfeydd, 100% o stoc ddiwydiannol y dref, a chyfanswm o 70% o ansawdd 3-seren. Mae hyn yn gyfran sylweddol uwch o adeiladau o ansawdd uwch nag ar draws y Fwrdeistref Sirol gyfan (44.7%).

Tabl 4.23 Arwynebedd Llawr yn Llanrwst

	Llanrwst	Cyfanswm y Fwrdeistref Sirol
Swyddfa		
Arwynebedd Llawr	27,396 tr. sg.	692,541 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	4,749 tr. sg.
% Ar gael	0.0%	0.7%
Diwydiannol		
Arwynebedd Llawr	16,351 tr. sg.	1,545,462 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	143,427 tr. sg.
% Ar gael	0.00%	9.28%
Cyfanswm		
Arwynebedd Llawr	43,747 tr. sg.	2,238,003 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	148,176 tr. sg.
% Ar gael	0.00%	6.62%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) / Lichfields.

- 4.255 Mae Tabl 4.23 yn crynhoi argaeledd arwynebedd llawr yn Llanrwst, gan gynnwys unrhyw ofod sy'n cael ei farchnata ar hyn o bryd. Mae'n dangos nad oes arwynebedd llawr swyddfa neu ddiwydiannol ar gael ar hyn o bryd yn cael ei farchnata yn y dref.
- 4.256 Lle bo ar gael, mae CoStar yn darparu'r flwyddyn adeiladu ar gyfer adeiladau swyddfa a diwydiannol. O'r wyth adeilad swyddfa sy'n darparu blwyddyn

adeiladu, y flwyddyn adeiladu ar gyfartaledd yw 1937, sy'n dangos stoc gymharol hen o swyddfeydd ar draws Llanrwst. Ni ddarparwyd blwyddyn adeiladu ar gyfer yr un o'r ddau adeilad diwydiannol a nodwyd.

Asesiadau Safle Llanrwst

- 4.257 Yn Llanrwst, mae dau safle wedi'u diogelu ar gyfer defnyddiau cyflogaeth B1, B2 a B8:
- Tŷ Gwyn (6.85 ha); a,
 - lard yr Orsaf (0.23 ha);
- 4.258 Nid yw trydydd safle, Gogledd lard yr Orsaf (1.32 ha), wedi'i ddiogelu ond mae'n ardal gwella cyflogaeth ddynodedig o dan Bolisi EMP/5.
- 4.259 Mae'r canfyddiadau a'r argymhellion allweddol ar gyfer pob safle yn Llanrwst wedi'u nodi'n fanwl yn y profformas yn Atodiad 1 ac wedi'u crynhoi isod.

lard yr Orsaf, Llanrwst

- 4.260 Mae Ystâd Ddiwydiannol lard yr Orsaf wedi'i lleoli tuag at ymyl ogleddol Llanrwst, yn union gerllaw gorsaf reilffordd Gogledd Llanrwst ac ar ochr ddeheuol Ffordd Gower. Mae'r safle'n fach gyda chyfanswm maint o ddim ond 0.23 ha gros ac mae'n cynnwys un gweithdy 535 metr sgwâr yn dyddio o'r 1990au sydd wedi'i rannu'n chwe adeilad. Mae'r adeiladau yn gartref i ystod o gwmnïau B1c, B2 (prosesu bwyd) a Sui Generis. Mae'r CDLI Mabwysiedig yn nodi'r safle fel un sy'n dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/4 – Diogelu swyddfeydd a safleoedd diwydiannol B1, B2 a B8 ac EMP/5 (I) - Ardaloedd Gwella Swyddfeydd a Chyflogaeth Ddiwydiannol.

Ffigur 4.26 Ystâd Ddiwydiannol lard yr Orsaf, Llanrwst



Ffynhonnell: Lichfields, Mehefin 2022

- 4.261 Mae Ffigur 4.26 yn darlunio'r fynedfa o Ffordd Gower i'r gogledd ac yn dangos bod y safle'n wastad ac yn rheolaidd o ran maint gyda digon o oleuadau, maes parcio i tua 20 o gerbydau a gathau diogelwch.
- 4.262 Mae mapiau perygl llifogydd gan CNC yn awgrymu nad oes unrhyw ran o'r safle mewn perygl arbennig o lifogydd.
- 4.263 Mae'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y cyngor yn dangos nad oes unrhyw adeiladau gwag ar y safle.
- 4.264 **I gloi, mae'n ymddangos bod yr ystâd wedi'i meddiannu'n llawn gan ystod o ddefnyddiau B1/B2 a Sui Generis. Ystyrir bod ehangu yn annhebygol o ystyried defnyddiau cyfagos a pherygl llifogydd. Mae'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.**
- 4.265 **O ystyried bod y safle'n cael ei gynnal a'i gadw'n dda ac yn cael ei feddiannu'n llawn, nid oes angen dybryd bellach i'r safle gael ei gadw fel ardal gwella cyflogaeth ddynodedig.**

Gogledd lard yr Orsaf, Llanrwst

- 4.266 Mae Gogledd lard yr Orsaf wedi'i leoli tuag at ymyl ogleddol Llanrwst, yn union gerllaw gorsaf reilffordd Gogledd Llanrwst ac ar ochr ogleddol Ffordd Gower. Mae'n safle 1.3 ha (gros) ac mae'n cynnwys defnyddiau A1, B1, B2, B8, Sui Generis, gyda'r rhan fwyaf o'r safle yn cynnwys storfa a gwerthiannau coetsis/bysiau.
- 4.267 Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau EMP/5(l) - Ardaloedd Gwella Swyddfeydd a Chyflogaeth Ddiwydiannol.

Ffigur 4.27 Gogledd lard yr Orsaf, Llanrwst



Ffynhonnell: Lichfields, Mehefin 2022

- 4.268 O ystyried nad oes ffordd yn mynd drwy'r safle i ddiffinio'r preswylwyr yn effeithiol, bydd y gwerthusiad safle yn asesu'r preswylwyr gan ddechrau gyda defnyddiau yn y de. Mae'r ardal gyntaf, sy'n ymestyn i'r gornel dde-orllewinol ac sydd â'i man mynediad ei hun, wedi'i meddiannu gan Nant Conwy Tyres ac

mae'n cynnwys nifer o adeiladau storio ar gyfer teiars. Mae rhan ddeheuol y safle hefyd yn cynnwys gweithdy sy'n gartref i Jones Joinery. Mae prif ran (canol) y safle i'r gogledd yn cynnwys Llew Jones' / Jones Coach and Bus Sales, sy'n cynnwys ardal fawr o storfa agored i fysiau ynghyd â rhai gweithdai/gofod garej a sawl caban symudol. Yn olaf, i'r gogledd ar ran o Gogledd Iard yr Orsaf y ceir mynediad ar wahân iddo, mae storfa arall y mae Gwasg Carreg Gwalch, gwerthwr llyfrau ar-lein Cymraeg a Dave Thomas & Sons Windows, yn ei feddiannu.

- 4.269 Mae gwaith mapio risg llifogydd gan CNC yn awgrymu bod llawer o'r safle mewn perygl o lifogydd afonol gyda difrifoldeb y perygl yn cynyddu i'r gorllewin. Mae pocedi o ddŵr wyneb ar draws y safle hefyd. Mae adeiladau'r orsaf gyfagos yn rhestredig Gradd II, ac er bod rhai adeiladau deniadol nad ydynt yn cael eu defnyddio'n ddigonol ar y safle, nid ydynt wedi'u rhestru.
- 4.270 Mae'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn dangos bod pum adeilad gwag ar y safle, sef cyfanswm o 396 metr sgwâr (yn amrywio o 19 metr sgwâr i 225 metr sgwâr). O safbwynt y farchnad, mae'r unedau gwag yn cynnwys yr hen adeiladau rheilffordd Fictoraidd sydd mewn cyflwr gwael iawn ar hyd y ffin ddwyreiniol. Mae diffyg amlygrwydd i'r safle gan ei fod ar ffordd ymyl oddi ar y ffordd fawr gyda phroblemau mynediad i gerbydau lletach ac mae ei ymddangosiad braidd yn adfeiliedig.
- 4.271 **I grynhoi, mae'r safle'n gymharol fach ac mae'n cynnwys amrywiaeth o ddefnyddiau. Ychydig o fesurau ymarferol sydd i ehangu'r safle. Mae rhywfaint o le i ailddatblygu'r safle, naill ai ar gyfer defnyddiau cyflogaeth ar raddfa lai (o gofio'r mynediad ychydig yn lletchwith) neu ddefnyddiau amgen (er bod rhai cyfyngiadau llifogydd). Nid oes unrhyw newidiadau yn cael eu hargymell i ffiniau'r safleoedd a nodir yn y CDLI mabwysiedig. O ystyried edrychiad y safle a diffyg cwrw, ystyrir y dylid cadw'r safle yn y CDLI fel ardal gwella cyflogaeth o dan Bolisi EMP/5.**

Ystâd Ddiwydiannol Tŷ Gwyn, Llanrwst

- 4.272 Safle cyflogaeth wedi'i ddiogelu Ystâd Ddiwydiannol Tŷ Gwyn yw'r ardal gyflogaeth fwyaf a ddiogelir yn Llanrwst, sef cyfanswm o 6.85 ha gros. Dyma brif ardal ddiwydiannol y Dref ac mae'n cynnwys ystod o ddefnyddiau B1, B2, B8, manwerthu a chownter masnach. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/4 – Diogelu B1, B2 a B8 swyddfeydd a safleoedd diwydiannol.
- 4.273 Mae'r safle wedi'i wasgu rhwng Ffordd Berthddu i'r de-orllewin a Ffordd Cae'r Melwr i'r gogledd-ddwyrain. Mae'r Ystâd Ddiwydiannol yn cynnwys sawl ardal ar wahân. Ym mynedfa orllewinol y safle mae Parc Tŷ Gwyn, datblygiad bach a gyflawnwyd gan Asiantaeth Datblygu Cymru yn y 1990au sy'n cynnwys 7,000 metr sgwâr o adeiladau diwydiannol. Mae'r arwynebedd llawr yn amrywio o 750 tr. sg. i 2,000 tr. sg., mae'r adeiladau wedi'u hadeiladu gan ddefnyddio ffrâm borth dur gyda lloriau concrit, a thoeau cladin dur sy'n cynnwys ffenestri to tryloyw.

Ffigur 4.28 Ystâd Ddiwydiannol Tŷ Gwyn, Llanrwst – Hen adeiladau pencadlys GM Jones Ltd



Ffynhonnell: Lichfields, Mehefin 2022

- 4.274 Yn symud ymhellach i'r gogledd ar yr ystâd mae adeilad 1,115 metr sgwâr ar yr ochr orllewinol a feddiannir gan CL Jones, Timber & Builders Merchants, gydag iard storio fawr agored i'r gogledd. Yn union gyferbyn mae Wynnstay Stores, depo un stop ar gyfer cynnyrch amaethyddol a garddwriaethol.
- 4.275 Ar dir yn union i'r dwyrain mae adeilad diwydiannol ysgafn modern sef becws, Siwgr a Sbeis, yn ei feddiannu ar gyfer prosesu bwyd. Mae adeilad newydd ei adeiladu ar ran de-ddwyreiniol y safle yn cael ei feddiannu gan Garej Tŷ Gwyn, Car and Commercial Vehicle Repairs gyda storfa agored yn y cefn.
- 4.276 Gyferbyn, yn y gornel dde-orllewinol, mae swyddfeydd newydd y bwriadwyd iddynt fod yn bencadlys gwerth £1.3m ar gyfer G M Jones Ltd o Lanrwst i adeiladu eu hadeilad newydd 13,700 tr. sg.. Cefnogwyd yr ehangu gan £400,000 o Gronfa Economaidd Cymru i greu a diogelu swyddi ac i alluogi'r busnes i ehangu, manteisio ar gyfleoedd busnes newydd a chwrdd â'r galw cynyddol am ei wasanaethau. Fodd bynnag, ym mis Mawrth 2019 aeth G M Jones i ddwylo'r gweinyddwyr gyda bron i 40 o weithwyr yn cael eu diswyddo. Ymgwymerodd Pharma Group Holdings â'r ddau eiddo ym Mharc Tŷ Gwyn ym mis Ionawr 2022. Deellir bod yr adeiladau'n darparu capasiti ehangu ar gyfer Pharma Group, yn ogystal ag o bosibl yn cynhyrchu incwm rhent drwy ddenu busnesau lleol i feddiannu gofod swyddfa dros ben a warws yn y safle. Mae rhan o'r adeiladau yn wag ar adeg ysgrifennu.
- 4.277 Mae llain o dir heb ei ddatblygu o tua 0.424 ha i'r gogledd o hen swyddfeydd GM Jones.
- 4.278 Mae ffin y safle hefyd yn cynnwys ardal gyflogaeth ar wahân arall i'r gogledd, sydd wedi'i datgysylltu o dde'r Parc a dim ond ar hyd Ffordd Cae'r Melwr

(B5427) i'r gogledd y gellir cael mynediad iddi. Mae'r tir hwn yn cynnwys dau adeilad swyddfa modern i'r de sy'n cynnwys NFU Mutual a Menyns Private Hire Taxis / JMJ Travel.

- 4.279 Mae gan y safle fynediad ffordd strategol da iawn gan ei fod yn union gyfagos i'r A470 i'r de, sydd hefyd yn cynnwys cilfan fysiau wrth ymyl mynedfa'r Parc sy'n cynnig gwasanaethau rheolaidd i Landudno, Blaenau Ffestiniog, Llanberis a Betws-y-Coed. Mae'r safle yn cael ei gynnal a'i gadw'n dda a gallai'r cyngor ystyried ehangu i'r dwyrain ar dir amaethyddol. Mae'n bosibl y bydd ehangu pellach yn y tymor hwy hefyd yn bosibl i'r gogledd-orllewin ar dir amaethyddol presennol.
- 4.280 Mae mapiau llifogydd gan CNC yn awgrymu bod llawer o'r rhan ddeheuol o'r adeilad sy'n cynnwys yr adeiladau swyddfa sy'n wag ar hyn o bryd mewn perygl isel o orlifo afonydd a risg ganolog o lifogydd dŵr wyneb o afonydd.
- 4.281 **I grynhoi, mae Ystâd Ddiwydiannol Tŷ Gwyn yn elwa ar gymysgedd da o ddefnyddiau, er ei bod yn dechrau cael ei dominyddu gan ddefnyddiau manwerthu a Sui Generis sydd mewn perygl o wanhau ei harlwy Dosbarth B. Yn gyffredinol, mae'r adeiladau o ansawdd da ac yn fodern eu dyluniad, yn enwedig y swyddfeydd pencadlys gwych i'r de. Mae adeiladau gwag ar y safle ynghyd â llain o dir gwag presennol o fewn ffiniau'r safle yn awgrymu nad oes angen ehangu ffiniau'r Ystâd Ddiwydiannol hyd y gellir rhagweld. Mae'r safle'n parhau i gyflawni swyddogaeth leol bwysig ac felly dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar dir cyflogaeth a ddiogelir.**

Crynodeb o Safleoedd Llanrwst

- 4.282 I grynhoi, dylid cadw'r ddau safle cyflogaeth presennol a ddiogelir yn Llanrwst yn y CDLI Newydd yn unol â pholisi ar ddiogelu tir cyflogaeth. Dylai Gogledd lard yr Orsaf gadw ei ddynodiad ar gyfer gwelliannau amgylcheddol yn y CDLIN, er bod yr asesiadau safle yn argymhell nad oes angen i'r safle cyflogaeth a ddiogelir lard yr Orsaf gadw ei ddynodiad ar gyfer gwelliannau cyflogaeth mwyach. Yn fwy na hyn, nid yw'r asesiadau safle yn argymhell unrhyw newidiadau i ffiniau presennol y safleoedd a ddiogelir yn Llanrwst. Crynhoir yr argymhellion yn Tabl 4.24.

Tabl 4.24 Crynodeb o Argymhellion Safle Llanrwst

Enw'r Safle	Arwynebedd Safle Gros (ha)	Arwynebedd datblygadwy net (ha)	Gradd gyffredinol y safle	Argymhelliad
lard yr Orsaf	0.23	0	Canolig	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.

Enw'r Safle	Arwynebedd Safle Gros (ha)	Arwynebedd datblygadwy net (ha)	Gradd gyffredinol y safle	Argymhelliad
				Peidio bellach â chadw ei ddynodiad ar gyfer gwelliannau cyflogaeth.
Gogledd Iard yr Orsaf	1.32	0	Gwael	Cadw ei ddynodiad fel ardal gwella cyflogaeth.
Ystâd Ddiwydian nol Tŷ Gwyn	6.85	0.424	Da	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.
Cyfanswm Presenno I Llanrwst	8.4	0.424		

Effeithiau'r newidiadau ffiniau a argymhellir:

Enw'r Safle	Ardal safle gros newydd (ha)	Arwynebedd Datblygadwy Net Newydd (ha)
Dim newidiadau i ffiniau'r safle	-	-
Cyfanswm Diwygiedig Llanrwst	8.4	0.424

Mochdre

4.283 Mae dadansoddiad o ddata CoStar yn dangos bod pedwar adeilad swyddfa masnachol ym Mochdre gydag arwynebedd llawr cyfun o 46,800 tr. sg. (NIA). Mae dau o'r pedwar adeilad swyddfa wedi'u lleoli'n ganolog ar Ffordd yr Orsaf ac yn cynnwys swyddfa deulawr 909 tr. sg. uwchben adeilad manwerthu a Pharc Busnes yr Hufenfa sydd o ansawdd llawer uwch ac yn 25,800 tr. sg.. Y ddwy swyddfa sy'n weddill i'r de o dref Mochdre ar y Parc Masnach presennol ac Ystâd Ddiwydiannol Mochdre – mae gan Dŷ Dewi Sant ar Ffordd Fferm yr Eryr gyfanswm arwynebedd llawr o 12,417 tr. sg. ac mae gan Orme House llai ar Ffordd Wern Ddu arwynebedd llawr o 7,675 tr. sg.. Mae data CoStar yn dangos bod rhent y farchnad fesul tr. sg. o ofod swyddfa ar hyn o bryd yn £10.41 yn Ch3 2022.

4.284 Mae 15 o adeiladau diwydiannol a diwydiannol ysgafn pellach yn cynnwys stoc ddiwydiannol Mochdre gyda chyfanswm arwynebedd llawr o 436,700 tr. sg. (NIA). Mae stoc ddiwydiannol Mochdre wedi'i wasgaru ar draws llawer o

hanner deheuol y dref gyda dau adeilad wedi'u lleoli ar ochr ddeheuol Ffordd yr Orsaf, tri adeilad oddi ar Ffordd Wern Ddu, tri adeilad gerllaw Cymdeithas Chwaraeon Mochdre, a phum adeilad arall yn y de isaf ym Mharc Masnach Mochdre. Mae adeiladau nodedig yn cynnwys adeiladau 3-8 o Barc Masnach Mochdre yn Conwy Road sy'n cyfrif am 175,000 tr. sg. (40%) ac adeiladau 1-4 ym Mharc Elwy ar Ffordd Wern Ddu sy'n cyfrif am (77,400 tr. sg.). Roedd data CoStar ar bris arwynebedd llawr diwydiannol fesul tr. sg. ym Mochdre yn £6.99 yn Ch3 2022 – cynnydd o £6.83 yn y chwarter blaenorol.

Tabl 4.25 Ansawdd Eiddo ym Mochdre

	Mochdre		Cyfanswm y Fwrdeistref Sirol	
	Eiddo	%	Eiddo	%
Swyddfa	4	0	126	
1-2 Seren	2	50.0%	68	54.0%
3 Seren	2	50.0%	52	41.3%
4-5 Seren	0	0.0%	6	4.8%
Cyfanswm Diwydiannol	15		118	
1-2 Seren	6	40.0%	59	50.0%
3 Seren	7	46.7%	57	48.3%
4-5 Seren	2	13.3%	2	1.7%
Cyfanswm	19		244	
1-2 Seren	8	42.1%	127	52.0%
3 Seren	9	47.4%	109	44.7%
4-5 Seren	2	10.5%	8	3.3%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) / Lichfields.

- 4.285 Mae Tabl 4.25 yn nodi ansawdd y stoc swyddfeydd ym Mochdre ac yn awgrymu bod y stociau'n gymharol wael gyda dim ond un adeilad â sgôr 1 seren, un adeilad â sgôr 2 seren, a dau adeilad â sgôr 3 Seren – nid oes gan Fochdre unrhyw adeiladau swyddfa â sgôr 4 seren. Mae hyn yn rhoi safle cyfartalog o 2.25 seren allan o bump, ffigwr sy'n sylweddol is na'r sgôr 2.42 seren ar draws Conwy. Mae ansawdd y stoc ddiwydiannol ar draws Mochdre gryn dipyn yn uwch gydag un adeilad â sgôr 1 seren, pum adeilad 2 seren, saith adeilad â sgôr 3 Seren, a dau adeilad 4-seren sy'n arwain at gyfartaledd pwysol o 2.67 seren allan o bump – ffigur uwch na chyfartaledd Bwrdeistref Conwy o 2.41.

Tabl 4.26 Arwynebedd Llawn ym Mochdre

	Mochdre	Cyfanswm y Fwrdeistref Sirol
Swyddfa		
Arwynebedd llawn	46,822 tr. sg.	692,541 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	4,749 tr. sg.
% Ar gael	0.0%	0.7%
Diwydiannol		
Arwynebedd llawn	342,917 tr. sg.	1,545,462 tr. sg.
Ar gael	59,688 tr. sg.	143,427 tr. sg.
% Ar gael	17.41%	9.28%
Cyfanswm		
Arwynebedd llawn	943,819 tr. sg.	2,238,003 tr. sg.
Ar gael	0 tr. sg.	148,176 tr. sg.
% Ar gael	0.00%	6.62%

Ffynhonnell: Dadansoddiad CoStar (2022) / Lichfields.

- 4.286 Mae Tabl 4.26 yn crynhoi argaeledd arwynebedd llawn ym Mochdre, gan gynnwys unrhyw ofod sy'n cael ei farchnata ar hyn o bryd. Mae'n dangos nad oedd unrhyw arwynebedd llawn swyddfa ar gael ym Mochdre, fodd bynnag roedd bron ddwywaith cyfran yr arwynebedd llawn diwydiannol ar 17.41% nag ar draws y Fwrdeistref Sirol ar 9.28%.
- 4.287 CoStar yw'r flwyddyn adeiladu ar gyfer dau o'r pedwar adeilad swyddfa yn y dref, gyda Thŷ Dewi Sant ar Ffordd Fferm yr Eryr wedi'i adeiladu ym 1980 a Orme House, Ffordd Wern Ddu wedi'i adeiladu 10 mlynedd yn ddiweddarach ym 1990. Er yr adeiladwyd cymaint â naw o'r 15 adeilad diwydiannol ar ôl 2000, mae blwyddyn adeiladu'r chwe adeilad sy'n weddill wedi'u gwasgaru dros y 70 mlynedd blaenorol gyda'r adeilad hynaf, Commercial House ar Ffordd Fferm yr Eryr, wedi'i adeiladu ym 1937. Adeiladwyd un adeilad ym 1957, un arall ym 1965 ac un arall dau tua diwedd y 1970au. Nid yw data gan CoStar yn nodi bod unrhyw safleoedd wedi cael eu hadnewyddu neu eu gwella.

Asesiadau Safle Mochdre

- 4.288 Ym Mochdre, mae pum safle wedi'u diogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth:
- Safle'r Hen Hufenfa (1.02 ha);
 - Tip Gwastraff y Cyngor, Mochdre (21.45 ha);
 - Ffordd Glan y Wern (3.05 ha);
 - Ffordd Bron y Nant (1.15 ha);

- Parc Menter Quinton Hazel (5.01 ha).

4.289 Mae'r canfyddiadau a'r argymhellion allweddol ar gyfer pob safle ym Mochdre wedi'u nodi'n fanwl yn y profformas yn Atodiad 1 ac wedi'u crynhoi isod.

Safle'r Hen Hufenfa, Mochdre

4.290 Mae Safle'r Hen Hufenfa yn cynnwys Parc Busnes presennol Cartrefi Conwy, mae'n 1.02 ha gros, ac mae'n cynnwys ystod o ddefnyddiau B1 a B2 gyda rhywfaint o ddefnydd manwerthu A1. Mae'r safle wedi ei leoli i'r dwyrain o'r A55, i'r gorllewin o Conway Road ac ar ochr ogleddol Ffordd yr Orsaf. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 a Pholisi EMP/4.

4.291 Fel y gwelir yn Ffigur 4.29, mae pob adeilad ar y safle o adeiladwaith modern, a adeiladwyd yn 2012/2013 gan ddefnyddio fframiau porth dur, drysau rholio a ffensys diogelwch o amgylch perimedr y safle. Mae'r ddau adeilad mwy wedi'u lleoli yn agos at y fynedfa ddwyreiniol ar hyd Ffordd yr Orsaf, a cheir mynediad i'r adeiladau llai ar y safle trwy'r fynedfa orllewinol.

Ffigur 4.29 Safle'r Hen Hufenfa, Mochdre



4.292 Er bod y safle wedi'i amgylchynu gan anheddau preswyl i'r gogledd, dwyrain a'r de byddai hyn yn debygol o gyfyngu ar ddefnyddiau B2 yn unig ac felly byddai'r safle'n dal yn briodol ar gyfer darpar breswylwyr B1 a B8.

4.293 O ran darpariaeth cludiant cyhoeddus, mae mynedfa ddwyreiniol y safle ar hyd Ffordd yr Orsaf tua 250m o'r A547 i'r gorllewin sydd â nifer o arosfannau bysiau i'r gogledd a'r de yn cysylltu'r safle â nifer o drefi lleol gan gynnwys Prestatyn, Llandudno, a Bae Colwyn. Mae'r rheilffordd i'r gorllewin o'r safle yn osgoi tref Mochdre ac felly nid yw'n darparu unrhyw gysylltiad rheilffordd i'r safle.

4.294 Mae'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn nodi un adeilad gwag yn unig ar y safle, sy'n 104 metr sgwâr o ran maint. Nid oes unrhyw leiniau wedi'u nodi ar gyfer datblygiad.

- 4.295 **At ei gilydd, parc busnes bach ond modern yw hwn ym Mochdre gyda nifer o adeiladau swyddfa B1/diwydiant ysgafn bach, gyda rhywfaint o ddefnydd manwerthu A1. O ystyried bod y safle wedi'i leoli o fewn ardal breswyl, mae hyn yn cyfyngu ar y potensial ar gyfer defnyddiau B2 cyffredinol. Mae'r safle mewn cyflwr da, yn cael ei gynnal a'i gadw'n dda, ac yn elwa o fynediad ffordd strategol da. Yn fwy na hyn, mae'r diffyg cymharol o adeiladau modern llai sydd ar gael ar y rhan fwyaf o safleoedd ar draws y Fwrdeistref Sirol yn gwneud y safle'n ddeniadol i fusnesau bach neu fel lleoliad swyddfa lloeren. Mae'r gwerthusiadau safle yn argymhell y dylid cadw'r safle ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.**

Tip Gwastraff y Cyngor, Mochdre

- 4.296 Mae'r safle cyflogaeth wedi'i ddiogelu yn Tip Gwastraff y Cyngor, Mochdre yn cynnwys y Parc Masnach presennol ac Ystâd Ddiwydiannol Mochdre, mae'n 21.45 ha gros, ac mae'n cynnwys ystod o ddefnyddiau Dosbarth A, Dosbarth B, Dosbarth D, a Sui Generis. Mae'r safle wedi'i leoli i'r de o Safle'r Hen Hufenfa a ddiogelir ac mae wedi'i gau i mewn gan yr A55 i'r gogledd-orllewin a Conway Road i'r de-ddwyrain. Dyma'r safle cyflogaeth mwyaf sydd wedi'i ddiogelu ym Mochdre ac mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle'n cydymffurfio â darpariaethau Polisi EMP/1 ac EMP/4.

Ffigur 4.30 Tip Gwastraff y Cyngor, Mochdre



- 4.297 Parc Busnes Mochdre yw'r prif ddarparwr arwynebedd llawr diwydiannol tua'r gogledd o'r safle gan ddarparu cyfanswm arwynebedd llawr o 77,314 tr. sg. (NIA). Adeiladwyd y Parc ym 1978 ac mae'n adeilad gwaith maen deulawr gyda CoStar yn nodi nad oes unrhyw leoedd gwag ar y safle ar hyn o bryd. Mae'r safle hefyd yn cynnwys Cymdeithas Chwaraeon Mochdre a maes criced yn y canol, sy'n ddefnyddiau di-ddosbarth B ar wahân. Dylid ystyried a ddylid

diwygio ffin y safle i eithrio'r defnyddiau hyn. Pe baent yn cael eu heithrio, byddai arwynebedd cyffredinol y safle yn gostwng i tua 17.2 ha.

- 4.298 Rhoddodd cais 0/47790 ganiatâd amodol ym mis Mai 2021 i ddymchwel adeiladau presennol ac ailddatblygu safle manwerthu presennol A1 i ffurfio tri adeilad manwerthu dosbarth defnydd A1 (adeilad 3 i ddychwelyd i B1/B8 pe bai busnes yn peidio â masnachu o'r adeilad hwnnw yn y dyfodol).
- 4.299 O ran mapio llifogydd gan CNC, mae hyn yn dangos bod y safle mewn perygl mawr o lifogydd dŵr wyneb ar hyd y ffordd fynediad ddeheuol ar hyd Conway Road. Mae yna hefyd risg uchel o lifogydd dŵr wyneb i'r ardal i'r dwyrain o gaeau chwarae Cymdeithas Chwaraeon Mochdre. Deellir bod rhai adeiladau yn ne'r safle gyda phroblemau o'r llawr yn suddo.
- 4.300 Mae ffin dde-ddwyreiniol y safle gerllaw Conwy Road (A547) gyda mynediad i rannau deheuol, canol a gogleddol y safle yn cael eu darparu gan gyfres o ffyrdd mynediad i gyd yn cysylltu â Conway Road. Gall cymudwyr gael mynediad i ran ddeheuol y safle trwy gyffordd 19 yr A55 yn ogystal â'r rhan ogleddol trwy gyffordd 20.
- 4.301 Mae'r safle wedi'i gysylltu'n gymharol dda trwy rwydweithiau cludiant cyhoeddus gyda llwybrau bysiau i'r ddau gyfeiriad ar hyd yr A547 yn cysylltu Mochdre â Bae Colwyn yn y gogledd-ddwyrain a Chyffordd Llandudno i'r de-ddwyrain.
- 4.302 Mae'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn nodi cymaint â 13 o adeiladau cwbl wag gyda chyfanswm arwynebedd llawr o 2,076 metr sgwâr (cyfanswm o 811 metr sgwâr, 217 metr sgwâr, a 207 metr sgwâr yw'r tri adeilad mwy, yn y drefn honno). tra bod y 10 sy'n weddill yn adeiladau llawer llai ar 83 m sg). Hefyd, mae'r data'n dangos bod adeilad arall gyda 1,848 metr sgwâr o 10,751 metr sgwâr yn wag ar hyn o bryd. O fis Hydref 2021, mae gan y safle hefyd lain gros 1.1 ha heb ei ddatblygu i'r de-orllewin o'r adeilad.
- 4.303 **Yn gyffredinol, defnyddir Tip Gwastraff y Cyngor, Mochdre yn bennaf at ddefnydd diwydiannol a storio Dosbarth B er bod llai o ddefnyddiau dosbarth A a dosbarth D hefyd ar y safle. Mae'r meddianwyr ar y safle yn cyfrannu at ardal gyflogaeth sylweddol sy'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig, ac felly dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLIN ar ddefnyddio tir cyflogaeth a ddiogelir. Mae'r gwerthusiad safle yn argymhell y dylid ystyried ail-lunio ffin y safle ac o bosibl eithrio'r maes criced yng Nghymdeithas Chwaraeon Mochdre yn ogystal â'r rhan fechan i'r de o'r A547 gan nad oes unrhyw ddefnyddiau dosbarth B yn bresennol, gan leihau'r arwynebedd ddatblygadwy gros i 17.2 ha.**

Ffordd Glan y Wern, Mochdre

- 4.304 Mae'r safle cyflogaeth a ddiogelir yn Ffordd Glan y Wern ym Mochdre yn cynnwys Ystâd Ddiwydiannol bresennol Glan y Wern, mae'n 3.05 ha gros, ac yn cynnwys cymysgedd o ddefnyddiau B1, B2 a Sui Generis. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle'n dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1,

EMP/4 ac EMP/5. Mae'r safle'n cynnwys dosbarthiadau defnydd Sui Generis a B2 yn bennaf.

- 4.305 Mae'r safle wedi ei leoli i'r de o'r A55 a thua 200m i'r gorllewin o gyffordd 20 ac mae'n ddarn trionglog sydd rhwng yr A55 a Conway Road. Mae gan y safle sawl pwynt mynediad ar wahân ar hyd yr A547 yn ogystal â dwy ffordd fynediad arall ar hyd y ffin orllewinol ar Ffordd Glan Y Wern.
- 4.306 Fel y gwelir yn Ffigur 4.31, mae'r rhan fwyaf o'r adeiladau ar y safle yn adeiladau diwydiannol ysgafn, wedi'u hadeiladu o gladin dur rhychiog ac eithrio'r adeilad Amgylchedd, Ffordd a Chyfleusterau a ddarperir gan y Cyngor sydd wedi'u lleoli mewn adeilad deulawr o frics coch yng nghanol y safle. Mae yna hefyd bocedi o ordyfiant ar y safle yn enwedig ar ffin ddeheuol y safle sy'n amharu ar ei atyniad cyffredinol i'r farchnad.

Ffigur 4.31 Ffordd Glan y Wern



- 4.307 Mae ffin orllewinol y safle ar hyd Ffordd Glan Y Wern, ffordd gul sy'n darparu mynediad i Barc Menter Quinton Hazell ac i Amlosgfa Bae Colwyn i'r gogledd. Darperir mynediad tua'r gorllewin i'r A55 hefyd tua 400m i'r dwyrain ar hyd yr A547.
- 4.308 O ran mapiau llifogydd gan CNC, mae hyn yn dangos bod cornel ogledd-ddwyreiniol y safle mewn perygl isel o lifogydd dŵr wyneb.
- 4.309 Mae'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn dangos nad oes unrhyw adeiladau gwag ar y safle nac unrhyw leiniau o dir heb eu ddatblygu sy'n cyd-fynd ag ymweliad safle diweddar a ganfu fod y safle wedi'i ddatblygu'n llawn heb unrhyw le ymarferol i ehangu. Mae'r anheddau preswyl i'r de o'r safle hefyd yn gyfyngiad i bresenoldeb defnydd B2 ar y safle yn y dyfodol.
- 4.310 **At ei gilydd, defnyddir y safle yn Ffordd Glan Y Wern yn bennaf at ddefnyddiau diwydiannol a storio dosbarth B. Mae'r safle yn Ystâd ddiwydiannol sydd wedi hen ennill ei phlwyf ar ochr ddwyreiniol Mochdre ac mae ganddi adeiladau diwydiannol ysgafn sydd wedi dyddio. Mae'r**

safle yn cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Gellid gwella cyflwr ac ansawdd cyffredinol y safle ac felly mae'r gwerthusiadau safle yn argymhell y dylid cadw'r safle yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth.

Ffordd Bron Y Nant, Mochdre

- 4.311 Mae'r safle yn Ffordd Bron y Nant yn cynnwys cymysgedd o fusnesau preifat a gwasanaethau'r cyngor. Mae'n 1.15 ha gros, ac mae'n cynnwys cymysgedd o ddefnyddiau A1, B1, B2, B8 a Sui Generis. Mae'r CDLI mabwysiedig yn nodi bod y safle'n dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1, EMP/4 ac EMP/5.
- 4.312 Mae'r safle wedi'i gynnwys ar ddarn cul iawn o dir ar ochr ddeheuol Ffordd Bron y Nant o dir rhwng amlogsgfa Bae Colwyn i'r gogledd a'r A55 i'r de rhwng cyffyrdd 19 a 20. Mae sawl pwynt mynediad ar Ffordd Bron y Nant ar hyd y ffin ogleddol sy'n darparu mynediad i rannau arwahanol o'r safle.

Ffigur 4.32 Safle yn Ffordd Bron y Nant.



- 4.313 Mae Ffordd Glan Y Wern yn mynd heibio ffin orllewinol y safle ac yn ymestyn i'r gogledd i ddarparu mynediad i Barc Quinton Hazell. Mae Dinerth Road yn darparu mynediad o'r dwyrain gan gysylltu â'r A547 yn union i'r de o'r A55 ac yn ymestyn i'r gogledd i'r anheddiad preswyl ac i Landrillo-yn-Rhos sy'n awgrymu bod mynediad cymharol dda i'r safle.
- 4.314 Mae Ffigur 4.32 yn dangos rhai o'r adeiladau cymharol sylfaenol, os modern, ar y safle gyda llawer wedi'u hadeiladu o ddur rhychiog a fframiau porthol.
- 4.315 Mae mapiau llifogydd gan CNC yn dangos bod rhannau bach ar draws y safle sydd â risg isel o lifogydd dŵr wyneb.
- 4.316 Er ei fod yn agos at safleoedd cyflogaeth eraill a ddiogelir ym Mochdre, nid yw'r safle'n cael ei wasanaethu'n arbennig o dda gan gludiant cyhoeddus. Mae'r

safle bws agosaf ar hyd Ffordd Bron y Nant, ond dim ond dau wasanaeth bws sy'n cysylltu'r safle â Bae Colwyn a Llandudno.

- 4.317 **At ei gilydd, ystâd ddiwydiannol hir a chul ar gyrion Mochdre yw'r safle yn Ffordd Bron y Nant. Canolfan ailgylchu'r Cyngor yw prif ddeiliad y safle ochr yn ochr â chymysgedd o ddefnyddiau A1, dosbarth B a Sui Generis. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffyrdd gweddol gul a than bontydd isel i'r ddau gyfeiriad. Mae cyflwr cyffredinol y safle yn gymharol wael a gellid ei wella i gyd-fynd â'r defnyddiau cyfagos ac felly dylid ei gadw yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth ddynodedig. Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn, nid oes ganddo unrhyw adeiladau gwag, ac oherwydd agosrwydd y defnyddiau cyfagos, nid oes lle ymarferol ar gael i'w ehangu. Mae'r safle'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig ac felly dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddefnyddio tir cyflogaeth a ddiogelir.**

Parc Menter Quinton Hazel, Mochdre

- 4.318 Mae'r safle cyflogaeth a ddiogelir ym Mharc Menter Quinton Hazel yn 5.01 ha gros, yn cynnwys ystod o ddefnyddiau dosbarth B a Sui Generis yn bennaf ac mae wedi'i leoli ym mhwynt mwyaf gogleddol Ffordd Glan Y Wern, i'r gorllewin o Amlogfa Bae Colwyn. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisiâu EMP/1 ac EMP/4.
- 4.319 Y safle yn Quinton Hazel yw'r ail safle cyflogaeth mwyaf wedi'i ddiogelu ym Mochdre ac fe'i comisiynwyd gan Sitequest Offices Ltd yn 2010 fel ymateb i'r angen am ofod swyddfa a diwydiannol o ansawdd uchel yng Ngogledd Cymru. Mae gan bob adeilad fynediad safonol i wasanaethau teleffoni, band eang a WiFi gyda chyfleusterau cegin a thoiled ar bob llawr. Mae adeiladau'n cynnwys adeiladau swyddfa â gwasanaeth yn ogystal â gofod swyddfa rhithiol lle gall tîm o dros 30 o unigolion.
- 4.320 Mae'r Parc hefyd yn cynnig adeiladau diwydiannol amrywiol sy'n amrywio o adeiladau gweithdy 1,000 tr. sg. i adeiladau sylweddol fwy ar 100,000 tr. sg. ar gyfer defnyddiau B8 trymach. Hefyd ar y safle mae compowndiau storio agored sydd wedi'u ffensiō'n llawn, â giât ddwbl ac sydd â system teledu cylch caeedig i ddarparu mynediad 24 awr ac sy'n cynnig diogelwch ychwanegol i unrhyw storfa nwyddau neu gerbydau.

Ffigur 4.33 Parc Masnach Quinton Hazel.



- 4.321 Adeiladau modern yw'r rhan fwyaf o'r adeiladau, wedi'u hadeiladu â chladin dur rhychiog, toeau a ffenestri to tryloyw. Darperir mynediad i'r safle trwy bwynt mwyaf gogleddol Ffordd Glan-Y-Wern a dyma'r unig fynedfa i mewn ac allan o'r safle. Hefyd, darperir mynediad i'r A547 yr A55 gan Ffordd Glan Y Wern a Bron Y Nant i'r de.
- 4.322 Mae mapiau llifogydd gan CNC yn dangos, er bod rhywfaint o berygl llifogydd o amgylch y safle, mae'r safle yn parhau i fod yn rhydd i raddau helaeth o unrhyw berygl llifogydd penodol.
- 4.323 Mae'n bosibl y bydd cyfleoedd i ehangu'r safle i'r de (~0.6 ha) yn ogystal ag i'r gogledd i gynnwys tir a ddefnyddir ar hyn o bryd fel storfa (0.65 ha). Mae yna hefyd gae ymhellach i'r gogledd (1.28 ha) y gellid ei gynnwys ar gyfer datblygiad yn y dyfodol, er y gallai ei agosrwydd at anheddau preswyl yn union i'r dwyrain gyfyngu ar fathau o ddefnydd posibl heb fesurau lliniaru addas.
- 4.324 Mae'r data lleoedd gwag a deiliadaeth a ddarparwyd gan y Cyngor yn nodi 11 o adeiladau ar 715 metr sgwâr – cyfanswm o 7,870 metr sgwâr – sy'n wag ar hyn o bryd heb unrhyw leiniau heb eu datblygu.
- 4.325 **At ei gilydd, mae'r safle yn gymharol anghysbell ac yn cynnwys adeilad swyddfa deulawr ac adeilad diwydiannol unllawr mawr sydd wedi'i isrannu. Er bod nifer cymharol uchel o feddianwyr ar y safle, mae'r nifer presennol o adeiladau gwag sydd ar gael yn dangos nad oes angen dybryd i ehangu'r safle i gynnwys adeiladau pellach.**
- 4.326 **Mae'r safle'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig ac fel y cyfryw, dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth tra dylid diwygio ffin y safle i gynnwys y**

defnyddiau storio presennol i'r gogledd i gynyddu'r arwynebedd gros y safle i 5.77 ha.

Crynodeb o Safleoedd Mochdre

I grynhoi, argymhellir y dylid cadw pob un o safleoedd wedi'i ddiogelu Mochdre yn y CDLI diwygiedig gyda'r safleoedd yn Ffordd Glan Y Wern a Ffordd Bron y Nant yn cadw eu dynodiad ar gyfer gwelliant amgylcheddol. Hefyd, mae'r adroddiad yn argymhell diwygio'r ffin ar gyfer Tip Gwastraff y Cyngor Mochdre i eithrio Cymdeithas Chwaraeon Mochdre a'r maes criced gan fod hwn yn ddefnydd di-ddosbarth B ar wahân, ac nid yw ffin bresennol Quinton Hazel yn adlewyrchu'n llawn gwir ffin y preswylwyr presennol ar y safle, ac felly dylid ei ymestyn ymhellach i'r gogledd i gynnwys yr iard storio bresennol. Crynhoir yr argymhellion a'r newidiadau i ffiniau yn Tabl 4.27.

Tabl 4.27 Crynodeb o Argymhellion Safle ym Mochdre.

Enw'r Safle	Arwynebedd Safle Gros (ha)	Arwynebedd datblygadwy net (ha)	Gradd gyffredinol y safle	Argymhelliad
Safle'r Hen Hufenfa, Mochdre	1.02	0	Da	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.
Tip Gwastraff y Cyngor, Mochdre	21.45	1.1	Da	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Ystyried diwygio ffin y safle i hepgor y defnyddiau chwaraeon.
Ffordd Glan y Wern, Mochdre	3.05	0	Da	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Ei gadw yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth.
Ffordd Bron Y Nant, Mochdre	1.15	0	Canolig	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Ei gadw yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth.
Mochdre Quinton	5.01	0.5	Canolig	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol

Enw'r Safle	Arwynebedd Safle Gros (ha)	Arwynebedd datblygadwy net (ha)	Gradd gyffredinol y safle	Argymhelliad
Hazel				â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Diwygio ffin y safle.
Cyfanswm Presenno I Mochdre	31.68	1.6		

Effeithiau'r newidiadau ffiniau a argymhellir:

Enw'r Safle	Arwynebedd safle gros newydd (ha)	Arwynebedd Datblygadwy Net Newydd (ha)
Tip Gwastraff y Cyngor, Mochdre	17.2	1.1
Mochdre Quinton Hazel	5.77	0.5
Cyfanswm Diwygiedig Mochdre	28.19	1.6

5.0 Crynodeb o Gyflenwad Tir Cyflogaeth y Fwrdeistref Sirol

- 5.1 Mae'r adroddiad hwn wedi darparu gwerthusiad o'r safleoedd ar draws y Fwrdeistref Sirol a ddiogelwyd ar gyfer defnydd cyflogaeth B1, B2 a B8 neu a nodwyd fel arall ar gyfer gwelliannau amgylcheddol yn unol â'r CDLI mabwysiedig.
- 5.2 Arfarnwyd cyfanswm o 31 o safleoedd ar draws naw tref am eu haddasrwydd i'w diogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth yn y dyfodol, a ydynt yn parhau'n addas i economi Conwy, eu ffiniau presennol ac a oedd unrhyw ostyngiadau neu estyniadau posibl i'r safleoedd yn briodol. Mesurwyd yr asesiadau yn erbyn ystod o feini prawf a oedd yn cynnwys:
- Cyd-destun y safle;
 - Proffil y deiliad presennol a dosbarthiadau defnydd cysylltiedig ar y safle;
 - Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle neu sydd ar y gweill (neu ddiffyg datblygiad);
 - Ansawdd mynediad ffyrdd strategol a lleol;
 - Ansawdd a nifer yr amwynderau amgylchynol a chysylltiadau cludiant cyhoeddus;
 - Unrhyw gyfyngiadau datblygiadol ac amgylcheddol posib i'r safle;
 - Asesiad o werthadwyedd;
 - Cyfleoedd i ehangu a/neu wella'r safle; a,
 - Argymhelliad crynodol ar ddefnydd a statws pob safle a ddiogelir yn y dyfodol.
- 5.3 Argymhellwyd bod 28 o safleoedd yn cael eu diogelu fel tir cyflogaeth wedi'i ddiogelu yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar dir cyflogaeth wedi'i ddiogelu. Nid oedd y tri safle arall a arfarnwyd wedi'u diogelu ar gyfer defnydd cyflogaeth o dan Bolisi EMP/4, ond fe'u dynodwyd fel meysydd gwella cyflogaeth o dan Bolisi EMP/5.
- 5.4 Mae 13 o'r safleoedd hyn hefyd yn *Ardaloedd Gwella Cyflogaeth Swyddfeydd a Diwydiannol EMP/5*. Yn dilyn yr asesiadau safle, argymhellwyd oherwydd newid mewn amgylchiadau nad oedd angen bellach i bedwar o'r safleoedd hyn gadw'r dynodiad hwn:
- Hen Safle Ymchwil Pysgodfeydd, Benarth Road, Conwy (mae'r safle mewn cyflwr amgylcheddol da gydag adeilad swyddfa modern cymharol fawr);
 - Peel Street, Abergele (mae ansawdd a chyflwr y safle'n golygu nad oes angen mawr i'w wella/adnewyddu);
 - Cader Avenue/St Asaph Avenue, Bae Cinmel (mae'r safle wedi'i uwchraddio i safonau modern); ac

- Iard yr Orsaf, Llanrwst (adeiladau / gweithdai diwydiannol golau, cymharol fodern o'r 1990au ac wedi'u cynnal yn dda).

5.5 Mae Tabl 5.1 yn crynhoi'r naw safle sy'n weddill y mae'r adroddiad yn argymhell eu cadw yn y CDLIN a'u dynodi'n ardaloedd gwella cyflogaeth. Argymhellir hefyd bod Tir Llwyd yn ymuno â'r safleoedd hyn fel ardal ddynodedig newydd ar gyfer gwella cyflogaeth. Byddai gwelliannau i'r safleoedd hyn yn gwella'r cynnig B1, B2 a B8 ar draws Sir Conwy, gan wneud y rhanbarth yn fwy deniadol i ystod eang o fusnesau. Byddai effeithiau uniongyrchol cynnig swyddfeydd a diwydiannol mwy deniadol yn annog mwy o amrywiaeth ym mhroffil mentrau'r Sir a byddai hefyd yn gwella cyfuniad sgiliau gweithlu Conwy wrth i weithwyr gael eu hannog i hyfforddi ac uwchsgilio i ddiwallu anghenion llafur.

Tabl 5.1 Safleoedd a argymhellwyd i'w cadw/dynodi yn y CDLIN fel ardaloedd gwella cyflogaeth.

Safle	Tref
Builder Street	Llandudno
Arch Motors	Llandudno
Ffordd Glan y Môr	Cyffordd Llandudno
Dwyrain o Tre Marl (1)	Cyffordd Llandudno
Tre Marl (1)	Cyffordd Llandudno
Ffordd Bron y Nant	Mochdre
Ffordd Glan y Wern	Mochdre
Stad Fasnachu Pensarn	Abergele
Parc Busnes Tir Llwyd	Bae Cinmel
Gogledd Iard yr Orsaf	Llanrwst

5.6 Mae Tabl 5.2 yn nodi unrhyw newidiadau i ffiniau a argymhellir ar draws y 31 safle. Mae hyn yn cynnwys estyniadau rhesymegol i ffiniau presennol i gynnwys defnyddiau Dosbarth B a eithriwyd (fel Parc Busnes Tir Llwyd ym Mae Cinmel), neu i eithrio rhannau o'r safle nad ydynt yn cyflawni swyddogaeth Dosbarth B amlwg (er enghraifft dylid diwygio'r Parc Busnes Glan Conwy a Builder Street Llandudno i eithrio'r meysydd pêl-droed perthnasol).

Tabl 5.2 Diwygiadau a Argymhellir i'r Ffiniau

Tref	Enw'r Safle	Ffin Bresennol		Newidiadau a Argymhellir i'r Ffiniau	
		Arwynebedd Safle Gros (ha)	Arwynebedd Datblygadwy Net (ha)	Arwynebedd Safle Gros Newydd (ha)	Arwynebedd Datblygadwy Net Newydd (ha)
Abergele	Ystâd Fasnachu Pensarn	4.42	0	4.42	0
	Peel Street	1.12	0	1.12	0

Tref	Enw'r Safle	Ffin Bresennol		Newidiadau a Argymhellir i'r Ffiniau	
		Arwynebedd Safle Gros (ha)	Arwynebedd Datblygadwy Net (ha)	Arwynebedd Safle Gros Newydd (ha)	Arwynebedd Datblygadwy Net Newydd (ha)
	Parc Busnes Abergele	3.86	0.4	5.8	0.9
	Garej Threeways	2.15	0.17	2.17	0.22
	CYFANSWM ABERGELE	11.55	0.57	13.51	1.12
Bae Colwyn	Swyddfeydd Llys Eirias	1.37	0	1.37	0
	CYFANSWM BAE COLWYN	1.37	0	1.37	0
Conwy	Parc Busnes Cae Ffwrt, Glan Conwy	1.4	0	1.2	0
	Parc Busnes Morfa Conwy, Conwy	14.67	0	16.3	1.8
	Hen Safle Ymchwil Pysgodfeydd, Conwy	0.68	0	0.68	0
	CYFANSWM CONWY	16.75	0	18.18	1.8
Bae Cinmel	Parc Busnes Tir Llwyd	35.72	30.0	41.28	30.0
	Cader Avenue	1.89	0	1.89	0
	CYFANSWM BAE CINMEL	37.61	30.0	43.17	30.0
Llandudno	Builder Street	11.45	0.41	9.2	0.41
	Arch Motors	1.26	0	1.26	0
	CYFANSWM LLANDUDNO	12.71	0.41	10.46	0.41
Cyffordd Llandudno	Dwyrain o Tre Marl (1)	1.13	0	1.13	0
	Dwyrain o Tre Marl (2)	1.03	0	1.03	0
	Hen Ffatri Hotpoint	8.85	0.5	7.4	0.5
	Ffordd Glan y Môr	4.84	0	2.7	0
	Richard Williams	1.08	0	1.08	0

Tref	Enw'r Safle	Ffin Bresennol		Newidiadau a Argymhellir i'r Ffiniau	
		Arwynebedd Safle Gros (ha)	Arwynebedd Datblygadwy Net (ha)	Arwynebedd Safle Gros Newydd (ha)	Arwynebedd Datblygadwy Net Newydd (ha)
	Swyddfa Llywodraeth Cymru Sarn Mynach	3.85	0	3.85	0
	Tre Marl (1)	4.8	0	4.8	0
	Tre Marl (2)	0.49	0	0.49	0
	Tre Marl (3)	4.18	0	4.18	0
	Tre Marl (4)	4.96	0	4.96	0
	CYFANSWM CYFFORDD LLANDUDNO	35.21	0.5	31.62	0.5
Llanfairfechan	Ystâd Ddiwydiannol Llanfairfechan	1.05	0.14	1.05	0.14
	CYFANSWM LLANFAIRFECHAN	1.05	0.14	1.05	0.14
Llanrwst	Iard yr Orsaf	0.23	0	0.23	0
	Gogledd Iard yr Orsaf	1.32	0	1.32	0
	Ystâd Ddiwydiannol Tŷ Gwyn	6.85	0.424	6.85	0.424
	CYFANSWM LLANRWST	8.40	0.424	8.40	0.424
Mochdre	Safle'r Hen Hufenfa	1.02	0	1.02	0
	Tip y Cyngor	21.45	1.1	17.2	1.1
	Ffordd Glan y Wern	3.05	0	3.05	0
	Ffordd Bron y Nant	1.15	0	1.15	0
	Mochdre Quinton Hazel	5.01	0.5	5.77	0.5
	CYFANSWM MOCHDRE	31.68	1.6	28.19	1.6
CYFANSWM NEWIDIADAU		156.33	33.64	155.95 (-0.38 ha)	35.99 (+2.35 ha)

5.7 I grynhoi, ar hyn o bryd mae gan y Fwrdeistref Sirol 156.33 ha o dir cyflogaeth gros wedi'i ddiogelu dan Bolisi EMP/1 y CDLI Mabwysiedig. Fodd bynnag, 33.64 ha yw maint yr arwynebedd net y gellir ei ddatblygu o fewn y 31 o safleoedd hyn, a'r rhan fwyaf helaeth (30 ha) ar un safle yn unig – Parc Busnes Tir Llwyd. Fodd bynnag, os yw'r newidiadau a

awgrymir yn cael eu gwneud i ffiniau, mae'r arwynebedd gros y safleoedd yn lleihau ychydig, i 155.95 (lleihad o 0.38 ha) er bod yr arwynebedd net y gellir ei ddatblygu'n cynyddu 2.35 ha i gyfanswm o 35.99 ha.

- 5.8 O ystyried bod portffolio'r Cyngor ar gyfer y dyfodol yn dibynnu'n helaeth ar un safle mawr, sydd o bosib' â chyfyngiadau, ym Mae Cinmel, awgrymir chwilio am safleoedd eraill y gellir eu darparu mewn ardaloedd lle mae galw penodol gryf gan y farchnad, yn enwedig yn ac o amgylch Llandudno a Chonwy.
- 5.9 Hefyd, gan fod Tir Llwyd â phroblemau risg llifogydd posibl a allai olygu bod angen cyflawni datblygiadau yn y dyfodol ar lwyfannau uwch a allai effeithio ar hyfywedd, efallai y bydd angen i'r Cyngor wneud rhagor o waith i hwyluso cynllun lliniaru llifogydd cynhwysfawr pellach ar y safle i alluogi datblygiadau ddod ymlaen gyda llai o risg / costau.

6.0 Diwygiadau i Destun Polisiâu EMP/4 ac EMP/5

- 6.1 Mae'r Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig (CDLI) 2007–2022 (wedi'i fabwysiadu fis Hydref 2013) yn cynnwys chwe pholisi ynghlwm â'r Strategaeth Economaidd. Mae Polisiâu EMP/4 (Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8) ac EMP/5 (Ardaloedd gwella cyflogaeth swyddfa a diwydiannol) yn ymwneud yn benodol â'r 31 safle a werthuswyd fel rhan o'r astudiaeth bwrdd gwaith SES hwn.
- 6.2 Mae'r polisiâu hyn yn cael eu hailddrafftio gan Swyddogion y Cyngor i'w cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol Diwygiedig newydd sy'n cael ei baratoi ar hyn o bryd.
- 6.3 Mae'r testun presennol fel y'i drafftwyd wedi'i adolygu gan Lichfields yn dilyn yr asesiadau safle uchod. Mae'r diwygiadau a argymhellir i destun y polisiâu (ED/4 ac ED/5 bellach) a'r testun ategol fel a ganlyn:

Polisi ED/4 Diogelu Safleoedd Cyflogaeth

1. Mae safleoedd cyflogaeth a ddiogelir (fel y'u dynodir ar y map cynigion) i'w cadw at ddibenion B1, B2 a B8 a defnyddiau gweithredol sy'n cynhyrchu cyflogaeth yn unig. Ni chaniateir datblygiad a fyddai'n arwain at golli defnyddiau B1, B2, B8 presennol ar safleoedd o'r fath, **neu leiniau gwag a ddynodwyd ar gyfer tir cyflogaeth o fewn ffiniau'r safle**, oni bai y cydymffurfir â'r meini prawf canlynol:
 - a) Tystiolaeth yn dangos diffyg galw am unrhyw ddefnyddiau cyflogaeth B1, B2, B8 yn y lleoliad; a-**neu**
 - b) Bod y defnydd arfaethedig yn gyfystyr â defnydd gweithredol cynhyrchu cyflogaeth ar y safle; a-**neu**
 - c) Nad yw'r defnydd arfaethedig yn peryglu defnyddiau cyflogaeth cyfagos ac mae'n bodloni meini prawf ym mholisiâu X, Y, Z (*mewnoder polisiâu CD/ canllaw cenedlaethol ar adwerthu a chanol trefi*) lle bo'n berthnasol.
2. Caniateir cynigion sy'n arwain at golli tir cyflogaeth B1, B2, B8 presennol neu adeiladau nad ydynt yn dod o fewn safle cyflogaeth a ddiogelir lle gellir dangos nad oes galw am unrhyw un o ddefnyddiau dosbarth B, a mae'r cynnig yn unol â meini prawf y canllawiau cenedlaethol.

- 6.4 Awgrymir ymhellach o ran Polisi ED/4 (1 c), efallai y bydd y Cyngor am ystyried ei gwneud yn ofynnol i ddatganiad ategol gael ei ddarparu a fyddai'n dangos bod y safle wedi'i farchnata'n ddigonol am bris realistig sy'n adlewyrchu'r defnydd cyflogaeth. Dylai marchnata o'r fath fel arfer gael ei wneud am o leiaf 12 mis (er efallai y bydd angen adolygu'r amserlen hon os yw'r farchnad yn araf bryd hynny neu os yw'r safle'n fawr a/neu'n fwy cymhleth).

- 6.5 Dylai'r datganiad ategol gael ei baratoi gan weithiwr proffesiynol sydd â'r cymwysterau priodol, megis Syrffëwr Siartredig, sy'n weithgar ym marchnad tir ac eiddo cyflogaeth y Fwrdeistref Sirol ac yn gyfarwydd â hi.
- 6.6 Ynglŷn â Pholisi ED/4 (2), efallai y bydd y Cyngor am ystyried ei gwneud yn ofynnol i ymgeiswyr ddarparu tystiolaeth mewn perthynas â hyfywedd economaidd ac a oes galw am y safle. Gallai hyn hefyd gynnwys hen adeiladau anaddas nad ydynt yn bodloni gofynion modern, a/neu safleoedd ynysig, neu eiddo lle nad yw'r defnydd yn gydnaws â'r hyn sydd o'i amgylch.

Polisi ED/5 – Ardaloedd Gwella Cyflogaeth Swyddfeydd a Diwydiannol

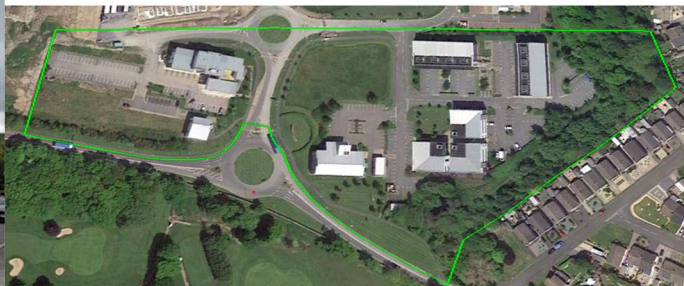
Bydd y Cyngor yn hyrwyddo ac yn annog gwella'r safleoedd cyflogaeth Swyddfeydd a Diwydiannol B1, B2 a B8 a ganlyn, fel y dangosir ar y Map Cynigion:

- a) Builder Street/Council Street, Llandudno;
- b) Arch Motors, Llandudno;
- ~~c) Hen Safle Ymchwil Pysgodfeydd, Benarth Road, Conwy;~~
- d) Ffordd Glan y Môr a Vale Road, Cyffordd Llandudno;
- e) I'r dwyrain o Dre Marl (1), Cyffordd Llandudno;
- f) Tre Marl (1), Cyffordd Llandudno;
- g) Ffordd Bron Y Nant, Mochdre;
- h) Ffordd Glan y Wern, Ffordd Conwy, Mochdre;
- i) Ystâd Fasnachu Pensarn, Pensarn, Abergele;
- ~~j) Peel Street, Abergele;~~
- ~~Kader Avenue/St Asaph Avenue, Bae Cinnel;~~
- ~~l) Iard yr Orsaf, Llanrwst;~~
- m) Gogledd Iard yr Orsaf, Llanrwst;
- n) Parc Busnes Tir Llwyd, Bae Cinnel.**

- 6.7 O ran Polisi ED/5, efallai y bydd y Cyngor am ystyried diffinio'r hyn a olygir gan y term 'gwella'. Gall fod yn fuddiol hefyd ymdrin â rhesymoli a gwella safleoedd os nad yw polisïau eraill yn y Cynllun sy'n cael ei ddatblygu eisoes yn mynd i'r afael â nhw.

Appendix 1 Profformas Safle

Enw'r Safle: Parc Busnes Abergele, Abergele



Arwynebedd Safle Gros - 3.86 ha

Arwynebedd Datblygadwy Net Amcangyfrifedig – 0.4 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle • Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill • Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys Ystâd Ddiwydiannol bresennol Abergele, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau A1, B1, C2, D2 a Sui Generis.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 a Pholisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio gwasanaethu pencadlys Cartrefi Conwy ym Mharc Busnes Gogledd Cymru i ddarparu 25 o leodd ychwanegol	0/48834 - Newid defnydd o B1 (Swyddfa) i D1 - Cymhorthfa Offthalmoleg - cymeradwywyd gydag amodau 08/21 0/45126 - Newid defnydd swyddfa i ystafelloedd hyfforddi ymgynghorol – cymeradwywyd gydag amodau – 05/18 0/42163 - Ehangu'r maes parcio gyda mynedfa gerbydol newydd i wasanaethu pencadlys Cartrefi Conwy ym Mharc Busnes Gogledd Cymru i ddarparu 25 o leodd ychwanegol – cymeradwywyd gydag amodau 10/15.	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Cymysgedd o D1 ieched, swyddfa B1 a defnydd hyfforddiant/addysg C2	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: - Fferyllfa Boots, A1 – 263 metr sgwâr - Worldspan Creative, asiantaeth farchnata, B1 – 289 metr sgwâr - NFU Mutual, B1 – 289 metr sgwâr - TUMBI Ltd, gwerthwr tai, A2/B1 - Sandvik Mobile Screens and Crushers, gwneuthurwr, B1 - Ystafell Gosmetig Spire Gogledd Cymru, D2 – 371 metr sgwâr	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- Hyfforddiant Cymorth Cyntaf y Groes Goch Brydeinig, C2 – 678 metr sgwâr - Swyddfa Archwilio Cymru, swyddfa'r llywodraeth, B1 – 346 metr sgwâr - Ambiwylans Sant Ioan Cymru, canolfan addysg, C2 - Clinig Iechyd, D2 – 371 metr sgwâr Yn union i'r gogledd o ffin y safle mae adeilad a feddiannir gan Cartrefi Conwy (1,584 metr sgwâr). Y tu hwnt i hyn mae darn o dir tua 0.4 ha ar gael i'w ddatblygu gyda mynediad o'r ffordd a byrddau marchnata i'w gweld. Y tu hwnt i hyn mae Canolfan Gofal Dementia.	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Adeiladwyd yr adeiladau sydd ar y safle ar hyn o bryd yn 2009/2010. Cwblhawyd yr adeilad gofal dementia i'r gogledd o ffin y safle yn 2015.	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Mae defnyddiau'r ganolfan iechyd, Fferyllfa Boots, y Groes Goch Brydeinig ac Ambiwylans Sant Ioan yn rhai nad ydynt yn ddosbarth B.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mae mynediad i'r A55 tua 2km i'r dwyrain o'r safle ar hyd yr A547; fodd bynnag mae hon yn rhedeg trwy ganol tref Abergele - ar hyd ffordd sy'n gul mewn mannau ac sy'n dioddef tagfeydd yn rheolaidd. Mae yna hefyd fynediad i'r A55 3km i'r gorllewin o'r safle ar hyd yr A547, sy'n llai cyfyngedig / gyda llai o dagfeydd er ei fod yn rhedeg trwy ardal breswyl Llanddulas.	Canolig
Mynediad Ffyrdd Lleol	Ceir mynediad ar hyd ffyrdd lleol ar hyd yr A547 sy'n rhedeg trwy dref / ardal breswyl brysur Abergele i'r dwyrain o'r safle, ac ardal breswyl Llanddulas i'r gorllewin.	Canolig
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae safle bws yng nghanol y safle yn union cyn y gylchfan gyswllt i'r A547. Mae'r llwybrau'n cynnwys: 12 (Y Rhyl – Llandudno); 13 (Prestatyn – Llandudno); 21 (Bae Colwyn – Llandudno trwy Betws yn Rhos); 43 (Llanfair – Pensarn trwy Abergele). Llwybr troed yn cysylltu cornel ddeheuol iawn y safle i'r ardal breswyl i'r de a'r dwyrain o'r safle.	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Ychydig o amwynderau gerllaw'r safle. Canolfan Gofal Dementia Tŷ Cariad i'r gogledd-ddwyrain o'r safle. Clwb Golff Abergele i'r de o'r safle gyda ffordd fynediad i'r de-ddwyrain ~ 0.8km ar hyd yr A547. Mae'r ffordd hefyd yn darparu mynediad i Barc Fferm Manorafon.	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	Mae'r safle wedi ei gysylltu â datblygiad tai newydd mawr i'r gogledd, gydag ardaloedd preswyl hefyd i'r dwyrain wedi eu gwahanu oddi wrth y safle gyda choed. Yn gyffredinol, nid yw'r un o'r defnyddiau cyfagos yn anghydnaws ag ystod defnydd y safle.	
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gwastad; dim cyfyngiadau i olau naturiol; mae mapiau llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod rhai rhannau o'r safle mewn perygl isel o lifogydd o Ddŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach. Mae risg uchel o lifogydd o ddŵr wyneb yn union i'r gogledd o'r safle ac ar hyd yr A547 yn agos at y gylchfan i'r ddau gyfeiriad.	Da
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Mae'r tir y gellir ei ddatblygu ar y farchnad gyda byrddau hysbysebu wedi'u harddangos - dim rhwystrau i ddatblygiad.	Da iawn
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae hwn yn barc busnes modern sy'n cael ei gynnal a'i gadw'n dda i'r gogledd-orllewin o Abergele. Mae'n cynnwys nifer o adeiladau swyddfa modern yn ogystal â chlinig iechyd a fferyllfa. Mae gan y parc busnes rai adeiladau gwag yn ogystal â thir ar gael ar gyfer datblygiad pellach. Ceir mynediad ar hyd ffyrdd cymharol â thagedig ond yn dderbyniol i weithwyr lleol a cherbydau nad ydynt yn HGVs.	Da
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cynhenid, gyda rhai gweithredwyr cenedlaethol ar y safle nad ydynt yn rhai dosbarth B.	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	O fewn ffin bresennol y safle mae tua 0.4 ha o dir ar gael ar gyfer datblygiad pellach, ac mae 0.2 ha ohono yn llain ar wahân sydd wedi'i lefelu a'i adael heb ei blannu ar gyfer datblygiad yn y dyfodol. Dylid ehangu'r ffin i gynnwys swyddfeydd Cartrefi Conwy, y Ganolfan Gofal Dementia a thir datblygu. Byddai hyn yn cynyddu arwynebedd y safle i tua 5.8ha ac yn cynyddu'r tir datblygu o fewn y ffin i tua 0.9 ha. Mae'r safle yn fodern ac yn cael ei gynnal a'i gadw'n dda. Nid oes lle i ehangu ymhellach unwaith y bydd y ffin wedi'i hystreyn.	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Ymestyn y ffin hyd at y cyfleuster Gofal Dementia i'r gogledd.	

Crynodeb o'r Safle

Mae hwn yn barc busnes modern sy'n cael ei gynnal a'i gadw'n dda i'r gogledd-orllewin o Abergele. Mae'n cynnwys nifer o adeiladau swyddfa modern yn ogystal â chlinig iechyd a fferyllfa. Mae gan y parc hefyd nifer o weithredwyr iechyd eraill a chlinig Gofal Dementia y tu allan i'r ffin ogleddol.

Mae gan y parc busnes rai adeiladau gwag yn ogystal â thir ar gael ar gyfer datblygiad pellach. Ceir mynediad ar hyd ffyrdd cymharol â thagedig ond yn iawn i weithwyr lleol a cherbydau nad ydynt yn HGVs.

Mae stad o dai newydd i'r gogledd o'r safle sy'n rhannu mynediad gyda'r parc busnes. Gall y safle fanteisio ar y gronfa fawr o lafur lleol, yn ffinio ag ardal breswyl ehangach Abergele.

Yn gyffredinol, mae'r safle'n profi'n llwyddiannus fel clwstwr iechyd yn ogystal â chynnig gofod swyddfa modern o fath sy'n gymharol brin yn y rhan hon o Gonwy. Mae'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth, gyda'r ffin o bosibl yn cael ei hymestyn tua'r gogledd-ddwyrain.

Enw'r Safle: Peel Street, Abergele



Arwynebedd Safle Gros - 1.12 ha

Arwynebedd Datblygadwy Net Amcangyfrifedig – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portfolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys Ystâd bresennol Peel Street Abergele, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau D2, B1, B2, B8 a Sui Generis.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8, Polisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 & B8 a Pholisi EMP/5 – Ardaloedd Gwella Swyddfeydd a Diwydiannol.	
Hanes Cynllunio	0/47182 - Newid defnydd arfaethedig o adeilad diwydiannol i gampfa (dosbarth defnydd D2) – cymeradwywyd 03/20 0/43115 - Newid defnydd Adeiladau A2 ac A3 o Adeilad 1 Peel Street i ddefnydd dosbarth B2. Bydd y ddau adeilad yn cael eu defnyddio ar gyfer gweithgynhyrchu a storio nwyddau. (Ôl-weithredol) – cymeradwywyd 08/16	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Defnydd cownter diwydiannol a masnach B1(c), B2 a B8 Gwerthu cerbydau modur Sui generis Campfa D2	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: - Campfa a Chanolfan Ffitrwydd Abergele, D2 – 358 metr sgwâr - GWP Electrical, B1/A1 - Euro Car Parts Abergele, B8/A1 – 822 metr sgwâr - Woods Motorcycles, Sui Generis – 924 metr sgwâr	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- Abergele Building Supplies, B2/A1 – 264 metr sgwâr - Designer Decking, B2/A1 – 315 metr sgwâr - North Wales Plastics, B2 – 358 metr sgwâr	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Mae'r safle yn bennaf yn ddefnydd storfa B8 a chownter masnach, gyda mân ddefnydd B1(c)/B2. Campfa a gwerthiannau a beiciau modur nad ydynt yn Ddosbarth B.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Ceir mynediad ffordd strategol ar hyd yr A55 tua 0.7km o'r safle, y ceir mynediad iddo o Peel Street a Rhodfa'r Faenol, y ddwy yn rhedeg trwy ardaloedd preswyl er eu bod yn gymharol ddigyfyngiad ac yn rhydd o dagfeydd traffig. Mae'r A547 yn gorwedd 250m i'r de o'r safle yng nghanol tref Abergele a'r A548 tua 1km i'r gogledd o'r safle.	Da
Mynediad Ffyrdd Lleol	Mae'r A547 yn gorwedd 250m i'r de o'r safle yng nghanol tref Abergele a'r A548 tua 1km i'r gogledd o'r safle.	Da
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae gorsafoedd bysiau tua 0.2km i'r dwyrain o'r safle ar yr A548 i'r ddau gyfeiriad. Mae'r llwybrau'n cynnwys: 12 (Y Rhyl – Llandudno); 43 (Llanfair - Pensarn via Abergele, Belgrano); Mae gorsaf drenau Abergele a Phensarn tua 1.3km i'r gogledd o'r safle, a gellir ei chyrraedd ar hyd yr A548	Da iawn
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae ardal breswyl fawr i'r gogledd a'r dwyrain o'r safle gyda anheddau gyferbyn â mynedfa'r safle. Mae hefyd anheddau i'r gorllewin o'r safle a chartref gofal preswyl i'r de-orllewin. Yn union i'r de o'r safle mae nant, ardal werdd, HTC a thu hwnt i hwn, Canolfan Hamdden Abergele. I'r gorllewin o'r safle mae clwb bowlio Abergele, Sunshine House – siop tecawê Tsieineaidd, a thafarn The Castle.	Gwael
Cyfngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirwedd, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd;	Safle gwastad heb unrhyw rwystr i olau naturiol; Mae mapiau llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod corneli gogledd-ddwyreiniol a de-orllewinol y safle mewn perygl isel o lifogydd o'r nant gyfagos i'r de.	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)		
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim - mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu.	Da
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Stad ddiwydiannol gymharol fach yw hon gyda chymysgedd o adeiladau brics a dur ac adeiladau diwydiannol ysgafn. Mae gan y safle le parcio da ar gyfer pob adeilad ac mae ganddo ffens ddiogelwch o'i amgylch. Dim goleuadau amlwg ar y safle. Mae rhannau o berimedr y safle wedi gordyfu ond fel arall mae'r safle wedi'i gynnal a'i gadw'n dda. Mae iard adeiladwyr hefyd i'r gorllewin o'r safle gyda'i fynedfa ei hun. Mae'r safle wedi'i gyfyngu i bob cyfeiriad ac mae ganddo anheddau preswyl gyferbyn â mynedfa'r safle. Er gwaethaf yr amgylchedd preswyl, mae'r mynediad i'r A55 yn dda, gan osgoi tagfeydd ar briffyrdd.	Da
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac wedi'i gyfyngu ar bob ochr. Dim lle i ehangu yn y dyfodol.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Dim angen dybryd i uwchraddio safle neu ddiwygio ffiniau safleoedd, felly efallai na fydd angen eu cadw yn y CDLIN fel maes gwella cyflogaeth.	

Crynodeb o'r Safle

Stad ddiwydiannol fechan yw hon ychydig y tu hwnt i Ganol Tref Abergele. Mae'r adeilad mwyaf ar y safle yn cael ei feddiannu gan ystafell arddangos beiciau modur a chyflenwr rhannau, ac mae'r rhan fwyaf o adeiladau eraill yn cael eu defnyddio at ddibenion storio B8 a chownter masnachu, yn ogystal â champfa. Mae yna hefyd iard adeiladwr ar wahân o fewn ffin y safle.

Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl, er nad yw'r A55 ond ychydig i ffwrdd i lawr ffordd dawel.

Mae'r ystâd yn cynnwys deiliaid cynhenid ac yn gwasanaethu angen lleol pwysig yn Abergele. Dylid cadw'r safle a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth ond efallai na fydd angen ei gadw yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth.

Enw'r Safle: Ystâd Fasnachu Pensarn, Abergele



Arwynebedd Safle Gros - 4.42 ha

Arwynebedd Datblygadwy Net Amcangyfrifedig – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle • Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill • Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys Ystâd Fasnachu bresennol Pensarn i'r gogledd o Abergele, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau A1, D2, B1, B2 a B8.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8, Polisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 & B8 a Polisi EMP/5 – Ardaloedd Gwella Swyddfeydd a Diwydiannol.	
Hanes Cynllunio	0/49689 – Parhau i ddefnyddio tir ar gyfer lleoli cynwysyddion storio – cymeradwywyd gydag amodau 04/22 0/47041 – Dymchwel rhan o adeilad diwydiannol a swyddfeydd. Adeiladu adeilad diwydiannol newydd, swyddfa a pharcio - cymeradwywyd gydag amodau 04/20 - heb ddechrau arno	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Cymysgedd o ddefnyddiau diwydiannol A1, D2, B1c, B2 a B8.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Yn cael ei feddiannu ar hyn o bryd gan: - JRS Mechanical Services Ltd, peiriannydd, B2 – 316 metr sgwâr - Glyn Lloyd & Sons Plant Sales, Sui Generis – 427 metr sgwâr - Chic Decor Interiors Abergele, A1 – 379 metr sgwâr	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- Williamson Technical Services Ltd, B1 – 122 metr sgwâr - Coastal Carpets, B8/A1 – 523 metr sgwâr - Davies Bros, siop cyflenwi toeau, B2 – 792 metr sgwâr - Pilgrim Fitness, D2 – 249 metr sgwâr - Abbeyford Leisure caravans, Sui Generis – 144 metr sgwâr - Abergele Community Action Ltd, banc bwyd, Sui Generis - The Original Factory Shop, siop ddisgownt, A1 – 1,510 metr sgwâr - KHS Mechanical Ltd, swyddfa gorfforaethol, B1 - Alwyn Service and Repairs, siop trwsio cerbydau, B2 – 59 metr sgwâr Mae tua 0.4 ha o'r safle yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd ar gyfer storio cynwysyddion llongau.	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Dim – caniatâd ar gyfer adeilad newydd (047041) ddim wedi'i ddechrau eto	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Pilgrim Fitness – defnydd D1 The Original Factory Shop – defnydd A1 The Original Factory Shop (defnydd dosbarth A1) yw'r adeilad mwyaf sydd yng nghanol y safle. Gyda'r mannau parcio cysylltiedig mae'r defnydd hwn yn cyfrif am tua 0.5 ha o arwynebedd y safle.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mae rhan ddeheuol y safle yn union gerllaw'r A548.	Da iawn
Mynediad Ffyrdd Lleol	Mae anheddau preswyl i'r de wedi'u gwahanu gan yr A548. Er bod y meysydd carafanau i'r gogledd ddwyrain o'r safle, nid oes mynediad iddynt drwy'r safle ac felly nid ydynt yn achosi llawer o broblemau tagfeydd. Mae dwy ffordd fynediad o gylchfan yr A548 yn gwahanu mynediad i ochrau dwyreiniol a gorllewinol y safle ond ni all gyrwyr ymweld ag ochr arall y safle heb ddefnyddio'r gylchfan. Gall hyn greu pwysau traffig gormodol ar y gylchfan. Mae yna hefyd ffordd gyswllt trwy'r safle i Draeth Pensarn a all ychwanegu at bwysau tagfeydd.	Canolig
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau	Mae gorsaf drenau Abergele a Phensarn i'r gogledd o'r safle, ac mae maes parcio'r orsaf yng nghanol yr Ystâd.	Da iawn

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
(gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae nifer o safleoedd bws i'r ddau gyfeiriad wedi eu lleoli ar hyd yr A548 i'r de o'r safle. Mae'r llwybrau'n cynnwys: 21 (Bae Colwyn – Llandudno trwy Betws yn Rhos); 43 (Llanfair – Pensarn trwy Abergele); 12/X12 (Rhyl – Llandudno).	
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	I'r gogledd o'r safle mae Traeth Pensarn gyda maes parcio. Mae'r ardal hefyd yn cynnwys: - The Beach Café - Adloniant Traeth Pensarn - Maes Carafanau Castle Cove - Caffi a Siop Anrhegion Pantri Bach - Man Chwarae Promenâd Pensarn - Surfside Crazy Golf - The Bag Shack Mae rheilffordd yn gwahanu'r traeth a'r defnyddiau uchod. Mae amwynderau amrywiol i'r de ddwyrain o'r safle ar hyd yr A548 gan gynnwys: - The Yacht, tafarn - Symbols, siop frodwaith - Pensarn Tackle & Bait, siop bysgota - Arc Communities, siop elusen - Siopau Pysgod a Sglodion - The Cutting Station, siop barbwr - Eglwys Deuluol Pensarn Mae rhannau dwyreiniol/de-ddwyreiniol y safle yn union gyfagos i eiddo preswyl a maes carafanau.	Canolig
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gwastad; dim rhwystr i olau naturiol; mae mapiau llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod rhan o ochr orllewinol y safle mewn perygl isel o lifogydd o'r afon i'r gorllewin. Mae llawer o'r tir preswyl i'r de o'r safle hefyd mewn perygl isel o lifogydd afon. Mae'r perygl yn cynyddu'n raddol wrth ddynesu at yr afon yn y de.	Da
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Mae ardal fach o tua 0.2 ha a ddefnyddiwyd yn flaenorol ar gyfer storio bellach yn wag ac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio ceir achlysurol. Gellid datblygu'r ardal hon ar gyfer adeilad bach. Yn yr un modd, os yw'r ardal tua 0.4 ha a ddefnyddir ar gyfer cynwysyddion storio yn cael ei glirio mae potensial ar gyfer datblygiad pellach, mwy dwys.	Canolig

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Adeiladau/gweithdai diwydiannol ysgafn o frics a dur cymharol hen. Goleuadau ar y stryd, ffensys diogelwch o amgylch yr adeiladau, dim graffiti. Diffyg amlygrwydd. Mae'r ystâd yn teimlo braidd yn hen ffasiwn gydag arwynebau caled garw mewn mannau wedi'u torri i fyny gan chwyn. Mae'r safle wedi gordyfu o amgylch yr ymylon, gyda ffensys rhydlyd a sbwriel mewn rhai mannau. Mynediad i'r adeiladau dwyreiniol trwy faes parcio manwerthu Original Factory Shop yn unig. Dim lle i ehangu ymhellach. Mae'r galw yn gymharol gyfyngedig am adeiladau diwydiannol bach yn y rhan hon o'r Fwrdeistref Sirol.	Gwael
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid.	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Gellid ychwanegu unedau newydd os oes angen ar gyfer newidiadau storio cynwysyddion llongau. Dim lle i ehangu. Mae wedi'i gynnwys ym Mholisi EMP/5 a byddai'n elwa o welliannau amgylcheddol.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Canolig	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Dim angen diwygio ffiniau'r safle. Fel y nodwyd uchod, awgrymir cadw'r safle yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth a glustnodwyd ar gyfer gwelliannau amgylcheddol pellach.	

Crynodeb o'r Safle

Mae'r safle hwn i'r gogledd o Abergele ac mae'n safle gweddol gul a hir rhwng y rheilffordd a'r A458/A55. Mae'r safle'n teimlo ychydig yn hen ffasiwn ac nid oes ganddo apêl ymyl y palmant, gydag ardaloedd yn cynnwys ffensys rhydlyd, sbwriel a llawr caled garw wedi'i dorri'i fyny gan chwyn. Fodd bynnag, mae mynedfa ffordd strategol y safle yn dda iawn, gyda'r safle yn arwain yn syth at yr A458 a'r A55 tua 500m i ffwrdd.

Mae gorsaf drenau Abergele Pensarn yn union gerllaw ffin ogleddol y safle gydag adeilad yr orsaf a'r maes parcio yn ei ganol. Mae'r safle hefyd yn cynnwys uned adwerthu The

Original Factory Shop tua 1,500 metr sgwâr gyda pharcio cysylltiedig, sy'n rhannu'r safle yn ochr ddwyreiniol ac ochr orllewinol. Mae'r ochr ddwyreiniol yn fach ond wedi'i chyfyngu gan ddefnyddiau preswyl a pharciau gwyliau yn union gerllaw. Dim ond trwy'r maes parcio manwerthu y gellir cael mynediad i'r rhan hon o'r safle.

Serch hynny, nid oes lleoedd gwag amlwg ar y safle gyda busnesau diwydiannol ysgafn/cyffredinol lleol yn meddiannu'r unedau gweithdy. Mae felly'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylai gadw ei amddiffyniad Polisi EMP/4 a chael ei glustnodi ar gyfer gwelliannau amgylcheddol trwy EMP/5.

Nid oes unrhyw gyfleoedd i ehangu ac o ystyried y defnyddiau o amgylch y safle dylai'r ffiniau aros heb eu newid.

Enw'r Safle: Garej Threeways, Abergele



Arwynebedd Safle Gros - 2.15 ha

Arwynebedd Datblygadwy Net Amcangyfrifedig – 0.17 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle • Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill • Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle yn cynnwys ystâd bresennol Garej Threeways sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau B2 a Sui Generis.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 a Pholisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio	0/48989 - Gweithdy arfaethedig, derbynfa cwsmeriaid, swyddfeydd a lle storio - cymeradwywyd gydag amodau 11/2021	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Mae defnyddiau Sui Generis yn cynnwys sawl ystafell arddangos ceir, canolfan gwerthu/llogi carafanau a faniau gwersylla, gorsaf betrol a siop, man golchi ceir, a chanolfan MOT.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: - Threeways Motorhomes, Sui Generis – 287 metr sgwâr - Garej betrol Shell, Sui Generis – 328 metr sgwâr - Suzuki, Sui Generis - Garej Threeways, B2 – 2,009 metr sgwâr - Hyundai yn Threeways Garage Limited, Sui Generis - Threeways Karcher Valet Centre, Sui Generis	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Cymeradwywyd y caniatâd cynllunio gydag amodau ar gyfer gweithdy newydd ym mis Tachwedd 2021 - dim amodau wedi'u rhyddhau o 08/2022.	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Er mai Sui Generis yw'r rhan fwyaf o'r defnyddiau, mae'r ystafelloedd arddangos ceir yn cynnig gwasanaethu a thresio cerbydau ac felly'n cynnwys rhai defnyddiau dosbarth B.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mae cyffordd 24 yr A55 100m o ffin y safle.	Da iawn
Mynediad Ffyrdd Lleol	Mae mynediad uniongyrchol i'r safle o'r A457. Mae yna hefyd nifer o fynedfeydd i'r ardal breswyl i'r gorllewin o'r safle ar hyd yr A547	Da iawn
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Y gwasanaeth cludiant cyhoeddus agosaf at y safle yw dwy arhosfan bysiau: un i'r gogledd-orllewin (~0.3km) ac i'r de-orllewin (~0.4km). Ymhlith y llwybrau o'r arhosfan gogledd-orllewinol mae: 43 (Llanfair – Pensam drwy Abergele). Ymhlith y llwybrau o'r arhosfan de-orllewinol mae: 13 (Prestatyn – Llandudno); Mae gorsaf drenau Abergele a Phensarn ~1.5km i'r gogledd-ddwyrain o'r safle.	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae'r safle wedi ei ffinio gan yr A55 i'r gogledd, yr A457 i'r dwyrain a'r de, ac ardal breswyl a chaeau chwarae i'r gorllewin. Mae cornel de-orllewin y safle yn ffinio â grŵp o dai preswyl.	Canolig
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirwedd, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gwastad; mae mapiau llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod rhan ogledd-ddwyrainol y safle mewn perygl isel o lifogydd o'r afon i'r gogledd o'r safle. Mae rhannau o ran ddeheuol y safle, ynghyd â'r pwynt mynediad deheuol i'r A547, hefyd mewn perygl isel o lifogydd o ddŵr wyneb a chysiau dŵr bach.	Da
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Er y gellid datblygu rhai ardaloedd ymhellach byddai'n dibynnu ar gyfyngiadau perchnogaeth tir ac anghenion y gweithredwyr presennol. Mae tua 0.17 ha yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd ar gyfer parcio anffurfiol / tir gwag i'r de orllewin o'r safle, gyda rhywfaint o dir pellach	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	yn gallu cynnwys 0.05 ha pellach yn wynebu'r ffordd sydd y tu allan i ffin y safle ond y gellir ei gynnwys hefyd.	
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae hwn yn safle mawr a ddefnyddir yn bennaf ar gyfer ystafelloedd arddangos ceir a storio cerbydau cysylltiedig. Mae'n elwa o fynediad rhagorol i'r rhwydwaith ffyrdd strategol ac agosrwydd at Ganol Tref Abergele. Ar hyn o bryd nid oes unrhyw adeiladau gwag ar y safle ac mae rhywfaint o botensial ar gyfer datblygiad pellach yn dibynnu ar resymoli'r gofod storio presennol gan feddianwyr presennol.	Da iawn
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid.	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Defnyddir rhannau helaeth o'r safle ar gyfer storio cerbydau neu garafanau, gydag ardaloedd eraill yn cael eu defnyddio ar gyfer storio cerbydau yn achlysurol/ oherwydd gorlif. Gellid archwilio'r ardaloedd hyn i'w datblygu ymhellach.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnyddiau cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Mae cornel de-orllewinol ffin y safle ar ffurf afreolaidd ac nid yw'n cyd-fynd â gwir faint y safle. Dylid diwygio ffin y safle i gynnwys yr arwynebedd 0.05 ha hwn.	

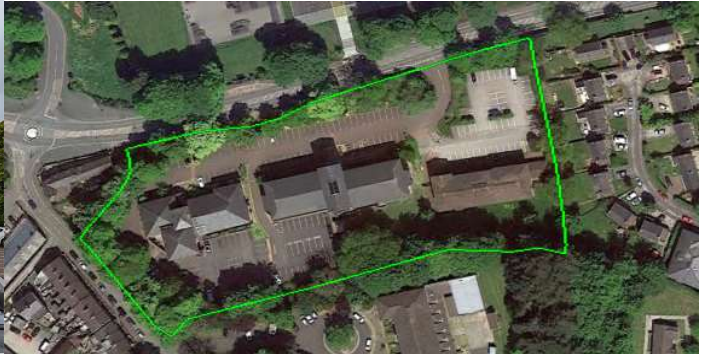
Crynodeb o'r Safle

Mae hwn yn safle mawr a ddefnyddir yn bennaf ar gyfer ystafelloedd arddangos ceir a storio cerbydau cysylltiedig. Mae'n elwa o fynediad rhagorol i'r rhwydwaith ffyrdd strategol, ei orsaf betrol a'i siop ei hun, yn ogystal ag agosrwydd at Ganol Tref Abergele. Ar hyn o bryd nid oes unrhyw adeiladau gwag ar y safle ac mae potensial ar gyfer datblygiad pellach yn dibynnu ar yr angen am ofod storio gan feddianwyr presennol.

Mae'r safle'n cefnogi cyflogaeth leol, yn cyflawni swyddogaeth leol bwysig.

Mae cornel de-orllewinol ffin y safle ar ffurf afreolaidd ac nid yw'n cyd-fynd â maint y safle. Dylid diwygio hyn i ddilyn perimedr y safle. Amcangyfrifir mai tua 0.17 ha yw'r arwynebedd datblygadwy net, ond gallai gynyddu i 0.22 ha os caiff y tir ychwanegol ei gynnwys o fewn ffin y safle i'r de-orllewin.

Enw'r Safle: Swyddfeydd Llys Eirias, Bae Colwyn



Arwynebedd Safle Gros - 1.37 ha

Arwynebedd Datblygadwy Net Amcangyfrifedig – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portfolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys Swyddfeydd presennol Llys Eirias, sy'n cynnwys defnydd swyddfa B1.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 ac EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio	0/31868 Adeiladu Swyddfeydd – 05/06	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Defnydd swyddfa B1	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys (Pob defnydd B1): - Panel Gwaith - 652 metr sgwâr - Royal Bank Of Scotland - 554.15 metr sgwâr - Rollinson Smith & Company - 554.15 metr sgwâr - Jennings Building & Civil Engineering Ltd - 163.07 metr sgwâr - GwE, gwasanaethau gwella ysgolion Gogledd Cymru - 554.15 metr sgwâr - Daily Post – 554 metr sgwâr	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	100% defnydd swyddfa B1	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mynediad ar unwaith i'r A547 o ogledd y safle.	Da iawn
Mynediad Ffyrdd Lleol	Mae ardaloedd preswyl sylweddol i'r de, dwyrain a gorllewin o'r safle y gellir eu cyrraedd o ffyrdd lleol ar hyd yr A547.	Da iawn
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae Maes Parcio Parc Eirias yn union i'r gogledd. Tua'r un pellter (1km) o ganol Bae Colwyn a Hen Golwyn, ill dau yn cynnig amwynderau. 1.3km o orsaf drenau Bae Colwyn. Ardaloedd preswyl mawr i'r de, dwyrain a gorllewin. Safle bws i'r ddau gyfeiriad ar yr A547 – llwybr 12 (Y Rhyl – Llandudno); X12 (Y Rhyl - Llandudno); 13 (Prestatyn – Llandudno); 14 (Llysfaen – Conwy); 15 (Llysfaen – Conwy); 23 (llwybr cylch Hen Golwyn); 27 (Hen Golwyn – Conwy); 21 Bae Colwyn - Llandudno via Betws yn Rhos).	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Yn union i'r de o Stadiwm CSM, Canolfan Hamdden Colwyn a Pharc Eirias, i'r gorllewin o Orsaf Dân Bae Colwyn ac i'r Dwyrain o Warchodfa Natur Nant y Groes. Tai preswyl i'r de, dwyrain a gorllewin. Dim defnyddiau cyfagos anghydawns o ystyried defnydd B1 o'r safle.	Da
Cyfngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gwastad: bryn bach (10 metr) i'r de o'r safle. Mae mapiau llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos er nad yw'r safle ei hun mewn perygl o lifogydd, mae'r ffin ddwyreiniol mewn perygl canolig i uchel o lifogydd o ddŵr wyneb a chysiau dŵr llai.	Da
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim. Dim tir gwag ar gael i'w ddatblygu.	Da
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo,	Tri adeilad modern (tua 2006) sy'n ymddangos i gael eu cynnal a'u cadw'n dda. Nifer dda o leoedd parcio ar y safle. Cynhwysir y safle gan linell o goed a wal gerrig yn ffinio ag ochrau gogleddol a gorllewinol y safle.	Da iawn

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae bryn bychan yn ffinio â rhan ddeheuol y safle. Mae'r ffordd fynediad a'r ffordd gyfagos mewn cyflwr da ac nid oes unrhyw graffiti. Mae rhwystrau mynediad ac allanfa i ran ddwyreiniol y safle ond nid ar gyfer yr eiddo canolog na gorllewinol. Mae'r safle yn ddeniadol ar gyfer defnydd swyddfa oherwydd ei leoliad a diffyg cyffredinol o swyddfeydd modern yng Nghonwy.	
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid ac isranbarthol	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle ar gael i'w ehangu. Gellid gwella'r arwyddion i'r safle.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da iawn	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.	

Crynodeb o'r Safle

Mae hwn yn barc swyddfa o faint cymedrol sy'n cynnwys tri adeilad a digon o le parcio. Mae'r safle mewn lleoliad da ar yr A547 a thua 1km o ganol trefi Bae Colwyn a Hen Golwyn, y ddau yn cynnig ystod o amwynderau. Caiff y safle ei gynnal a'i gadw'n dda.

Mae'r safle yn cael ei feddiannu gan gwmnïau cynhenid ac isranbarthol ac nid oedd unrhyw adeiladau gwag yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle. Mae'r safle yn ddeniadol ar gyfer defnydd swyddfa oherwydd ei leoliad a diffyg cyffredinol o swyddfeydd modern yng Nghonwy. **Mae'r safle'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.**

Enw'r Safle: Hen Safle Ymchwil Pysgodfeydd, Conwy



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 0.68 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle • Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill • Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys Parc Busnes presennol Glan yr Afon, sy'n cynnwys defnyddiau swyddfa B1 ac A2, ynghyd â man storio B8.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8, Polisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 & B8 a Pholisi EMP/5 – Ardaloedd Gwella Swyddfeydd a Diwydiannol.	
Hanes Cynllunio	0/45573 - Estyniad llawr cyntaf i ddarparu gofod swyddfa ychwanegol - cymeradwywyd gydag amodau 09/18 0/41247 - Addasiadau a newid defnydd adeiladau storio presennol i ffurfio swyddfeydd (Dosbarth Defnydd B1) a storfa (Dosbarth Defnydd B8) - cymeradwywyd gydag amodau 11/14 0/40119 - Estyniadau, addasiadau a newid defnydd o strwythur tanc i ffurfio swyddfeydd (defnydd B1) a storfa - cymeradwywyd gydag amodau 09/13	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Defnydd swyddfa B1 gyda defnydd storio B8 yn rhannol	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: - Conwy Motorhome Hire (swyddfa), B1 - Saer Architects, B1 - Lanyon Bowdler Solicitors, B1/A2 - Elixir Agency, dylunydd gwe, B1 - ClearHire Recruitment, B1 - FC Geomatics Limited, B1	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Mae'r safle yn ddefnydd swyddfa B1 yn bennaf gyda pheth defnydd B8. Dim defnydd nad yw'n ddosbarth B yn bresennol.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mae mynediad ffyrdd strategol yn gyfyngedig iawn. Gellir cael mynediad i'r B5106 trwy Ffordd Benarth sy'n gul. Mae mynediad i'r A547 yn gofyn am fynd trwy fwa trac sengl.	Gwael
Mynediad Ffyrdd Lleol	Mae ardaloedd preswyl yn cychwyn tua 300m o'r safle y ceir mynediad iddo ar hyd y B5106 sy'n rhedeg tua'r de-orllewin. Trwy deithio i'r gogledd eir trwy Ganol Tref Conwy a'r A457.	Canolig
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae arosfannau bysiau tua 350m i'r gorllewin ar hyd y B5106 a thua 400m i'r gogledd ar yr A547. Mae llwybrau i'r gorllewin yn cynnwys: 27 (Hen Golwyn – Conwy) 19 (Llandudno - Cwm Penmachno trwy Lanrwst). Mae llwybrau i'r gogledd yn cynnwys: 14/15 (Llysfaen – Conwy); 27 (Hen Golwyn – Conwy); 5/5D (Llandudno - Bangor); A55 (Colwyn – Bangor); 19 (Llandudno - Cwm Penmachno via Llanrwst, Betws-y-Coed); 75 (Llandudno - Llanfairfechan trwy Gonwy) Mae gorsaf drenau Conwy tua 500 metr i'r gogledd-orllewin. Mae'r llwybr troed cysylltiol o'r orsaf yn amgylchynu'r adfeilion ger Muriau Tref Conwy ond nid yw'n darparu mynediad trwodd i'r safle.	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae'r safle wedi'i ffinio gan Ffordd Benarth ac Afon Conwy i'r gogledd, a thir glas heb ei ddatblygu ar yr holl ochrau eraill. Mae'r anheddau preswyl agosaf tua 300m i ffwrdd o'r safle. Mae'r amwynderau agosaf tua 400 metr i'r gogledd yng Nghanol Tref Conwy, lle mae cyfleusterau'n	Da iawn

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	cynnwys caffis, bwyta, tafarndai, siopau cyfleustra ac ati.	
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Llethr bychan i'r gogledd gan fod y safle gyferbyn ag Afon Conwy. Yn gyffredinol, nid oes gan y safle unrhyw gyfyngiadau i oleuadau naturiol; fodd bynnag, mae rhan ogledd-ddwyreiniol y safle ar hyn o bryd wedi'i lyncu gan grynhoed o goed tal a allai gyfyngu ar olau naturiol yn yr ardal honno. Mae mapiau llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos mai dim ond rhan fwyaf gorllewinol y safle sydd mewn perygl mawr o lifogydd; fodd bynnag, mae'r ffordd fynediad hefyd mewn perygl mawr.	Da
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim - mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu.	Da
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae hwn yn barc busnes bach ychydig y tu allan i Dref Conwy sy'n cynnig gofod swyddfa bach, modern a hyblyg. Mae'r wefan hefyd yn brolio bod ganddi fynediad i fand eang cyflym iawn dros ffibr. Mae gan y safle le parcio pwrpasol a lleoliad prydferth. Mae mynediad yn gymharol gyfyngedig ond ni ddylai fod yn broblem fawr i'r rhai sy'n teithio mewn car. Mae'r safle o fewn pellter cerdded i ardaloedd preswyl cyfagos. Yn gyffredinol, dylai'r safle fod yn ddeniadol i fusnesau lleol sydd ag angen am swyddfeydd bach hyblyg.	Da
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid	Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle ar gael i'w ehangu. Nid oes angen uwchraddio'r safle.	Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da	GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Dim angen clir i wella'r safle na newid y ffin. Ystyrir nad oes bellach angen cadw safle yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth o dan Bolisi EMP/5.	Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei

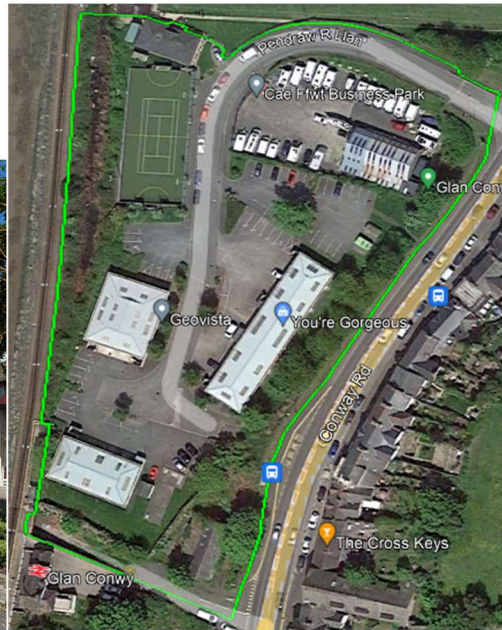
MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)		uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae'r hen safle ymchwil pysgodfeydd wedi'i drawsnewid yn effeithiol i barc busnes bach, modern sy'n cynnig gofod swyddfa hyblyg mewn lleoliad prydferth, gyda golygfeydd dros Afon Conwy. Mae'r safle yn cael ei feddiannu gan nifer o fusnesau bach ac yn bennaf at ddefnydd swyddfa B1 gyda storfa B8 yn rhannol. Mae'r safle'n agos at Dref Conwy sy'n darparu ystod o amwynderau, ac er gwaethaf mynediad anodd mae'n lleoliad gweithio dymunol. Nid oes unrhyw leoedd gwag ar y safle.

Mae'r parc busnes yn chwarae swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Mae'r safle mewn cyflwr amgylcheddol da ac o ganlyniad, nid oes angen amddiffyniad Polisi pellach o dan EMP/5.

Enw'r Safle: Parc Busnes Cae Ffwrt, Glan Conwy



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 1.4 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys Parc Busnes presennol Cae Ffwrt, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau A1, B1, B2, D2 a Sui Generis.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 a Pholisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio	0/48596 - Estyniad arfaethedig i'r clwb presennol yng Nghlwb Pêl-droed Glan Conwy - caniatwyd gydag amodau 02/22 0/45428 – Codi adeilad clwb pren ar safle hen stand gwylwyr - cymeradwywyd gydag amodau 08/18.	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Defnyddiau B1, B8, D2 a Sui Generis.	
Proffil y Deiliad	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: - Penrhyn Blinds, B2/A1 – 69 metr sgwâr - Coast & Country Fireplaces, A1	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
(dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	– Platinum Paint & Body Repair, B2 – Geovista, Gwneuthurwr, B2 – 148 metr sgwâr – You're Gorgeous, colur, A1 – E S C O International, gwneuthurwr, B2 74 metr sgwâr – Clwb Pêl-droed Glan Conwy, D2 – 133 metr sgwâr – Y Clwb, bar chwaraeon, A3	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Mae tŷ clwb Clwb Pêl-droed Glan Conwy, cae pêl-droed bach a busnes gwerthu carafanau yn rhai nad ydynt yn perthyn i ddosbarth B ac maent yn meddiannu'n fras 0.4ha o'r safle (29%) Mae yna hefyd rai defnyddiau A1 a bar chwaraeon (A3).	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Ceir mynediad uniongyrchol i'r safle ar hyd yr A470.	Da iawn
Mynediad Ffyrdd Lleol	A470 yn union i'r dwyrain.	Da iawn
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Tra nad yw'r safle yn agos i unrhyw ganolfannau trefol mae rhai amwynderau cyfyngedig gerllaw. Mae ardal breswyl fawr i'r dwyrain a'r de o'r safle. Mae gorsaf drenau Glan Conwy yn ffinio ag ochr ddeheuol y safle. Gorsafoedd bysiau ger y safle ar yr A470. Mae'r llwybrau'n cynnwys: 25 (Eglwysbach – Llandudno); T19 (Blaenau Ffestiniog – Llandudno).	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae eiddo preswyl yn ffinio ag ochr ddwyreiniol yr A470. I'r gogledd o'r safle mae cae pêl-droed ac i'r de mae gorsaf drenau Glan Conwy. Mae Afon Conwy yn ffinio ag ochr orllewinol y safle. Planhigfa a Chanolfan Arddio Eryri i'r gogledd o'r safle gyda Siop Goffi Olive Tree ar y safle. Ar hyd yr A470 mae nifer o fwynderau ger y safle: • The Cross Keys, Tafarn • Oriel Llan, Oriel Gelf	Canolig / Gwael

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- Wok U Like, Tecawe - Maes Chwarae Church Street i'r de-ddwyrain - Caffi Llan, Caffi	
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gwastad heb unrhyw rwystr goleuo. Mae mapiau gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod gan ran ddeheuol y safle risg isel o lifogydd o'r môr gan gynyddu i risg uchel tua gogledd y safle.	Da
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim – safle wedi'i ddatblygu'n llawn.	Da
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae gan y parc busnes hwn nifer fach o adeiladau diwydiannol ysgafn o frics/dur a adeiladwyd tua 1997. Mae'r safle wedi'i gynnal a'i gadw'n dda, mae digon o le i barcio, ac mae ganddo fynediad uniongyrchol i ffordd strategol. Mae amwynderau lleol yn fantais. Nid oes unrhyw leoedd gwag amlwg ar y safle.	Da
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid	Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle ar gael i'w ehangu.	Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da	GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei lleihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Diwygio'r ffin i eithrio'r clwb a'r cae pêl-droed. Byddai hyn yn lleihau arwynebedd y safle i tua 1.2 ha gros.	Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
		gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)

CRYNODEB O'R SAFLE

Parc busnes bach yw hwn y tu allan i Gonwy, sy'n cynnig nifer fach o adeiladau diwydiannol ysgafn a adeiladwyd tua 1997. Mae'r safle'n cael ei gynnal a'i gadw'n dda ac yn elwa o ddigon o le parcio, amwynderau lleol a mynediad ffordd strategol uniongyrchol. Nid oes unrhyw leoedd gwag amlwg ar y safle. O'r herwydd, mae'r safle'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.

Argymhellir ymhellach y dylid diwygio ffin y safle i eithrio'r clwb pêl-droed a'r cae bach gan fod hwn yn ddarn penodol o ddefnydd nad yw'n Ddosbarth B.

Enw'r Safle: Parc Busnes Morfa Conwy, Conwy



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 14.67 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys Parc Busnes Morfa Conwy presennol, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau A1, D2, B1, B2 a B8.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 a Pholisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio	0/44795 - Parc Diwydiannol Ysgafn yn cynnwys amrywiaeth o adeiladau diwydiannol, mynediad i'r safle, isadeiledd draenio ac elfennau ategol eraill gan gynnwys tirlunio (Amlinellol) - cymeradwywyd gydag amodau 01/18 - y tu allan i'r ffin bresennol i'r dwyrain.	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Cymysgedd o ddefnyddiau cownter diwydiannol a masnach D2, a B1c/B2/B8.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Ochr orllewinol y safle: - Commercial Vehicle Repairs, B2 – 500 metr sgwâr - Roland Young Ltd, cwmni lori, B8 – 500 metr sgwâr	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- Canolfan Rheoli Traffig Gogledd Cymru, Swyddfa'r Llywodraeth, B1/B8 – 353 metr sgwâr - Conwy Fencing, B2 – 352 metr sgwâr - Conwy Artificial Grass, A1 - Rendtek Ltd, Plastrwr, B1 - GAP Electrical & Mechanical Services Ltd, B1/B2 – 142 metr sgwâr - Flogas Conwy, cwmni nwy, B2 – 106 metr sgwâr - Morfa Garage, trwsio cerbydau, B2 – 73 metr sgwâr - Chemsol Cymru Ltd, cyflenwr offer trin dŵr, A1 – 627 metr sgwâr - The Traditional Welsh Sausage Company, cynhyrchydd bwyd, B2 – 499 metr sgwâr - Custom Pedal Boards, gwneuthurwr, B2 - 73 metr sgwâr - JP Engineering Metalworks Ltd, B2 - Selwood, llogi offer a pheiriannau, B8/A1 – 366 metr sgwâr Ochr ddwyreiniol y safle: - Synlab Analytics, labordy, B1 - Y Morfa, lleoliad digwyddiadau, D2 - Amberon Anglesey – 343 metr sgwâr - Co-ordinated Surveys, syrfëwr siartredig, B1/A2 - NWT Direct, Siop cyflenwadau ystafell ymolchi, A1 – 617 metr sgwâr - SGS Buildinged Kingdom, gwasanaeth B2, B1 - CRL Group, contractwr, B1/B2 - Griffiths Peter T, adeiladwr, B1/B2 – 1,348 metr sgwâr - Herbal and Health, swyddfa gorfforaethol, B1 - Celtic Herbal, gwneuthurwr, B2 - Petremedies.co.uk, A1 - PetroStrat, gwasanaeth chwilio am olew a nwy, B2 – 1,297 metr sgwâr - Future Geoscience, swyddfa gorfforaethol, B1 - Clwb Pêl-droed Bwrdeistref Conwy yn Stadiwm y Morfa, D2 – 356 metr sgwâr	
Datblygiadau a gwblhawyd yn	Mae pum adeilad a ganiatawyd o dan 0/44795 wedi'u hadeiladu i gyfanswm o 3,000 metr sgwâr y tu allan i'r ffin bresennol. Mae'r mwyaf o'r rhain	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	yn 1,000 metr sgwâr o faint ac mae cwmni llogi offer a chyfarpar yn ei feddiannu. Mae ffordd fynediad ar gyfer adeiladau pellach hefyd wedi'i sefydlu.	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Mae'r safle yn cael ei feddiannu'n bennaf gan ddefnyddiau dosbarth B, er bod ffin bresennol y safle yn cynnwys Clwb Pêl-droed Bwrdeistref Conwy (dosbarth defnydd D2).	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mae'r A547 yn mynd trwy ganol y safle ac yn darparu mynediad i ochr ddwyreiniol a gorllewinol y safle. Mae'r safle hefyd gerllaw'r A55 gyda'r A547 yn darparu cysylltiad uniongyrchol.	Da iawn
Mynediad Ffyrdd Lleol	Mae'r A547 yn rhedeg trwy'r safle ac yn darparu mynediad i ardaloedd preswyl cyfagos. Mae Ffordd Penmaen hefyd yn arwain yn syth allan o'r safle i ardal breswyl. Mae ffyrdd cyfagos yn gymharol ddigyfngiad.	Da iawn
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae rheilffordd yn rhedeg trwy ran ddeheuol y safle; fodd bynnag mae'r arhosfan agosaf, Conwy, tua 2km i'r dwyrain. Mae arosfannau bysiau yn union i'r gogledd (tua 100 metr) ac i'r de (~150 metr) o'r A55, ar hyd yr A547. Mae'r llwybrau'n cynnwys: Mae llwybrau'n cynnwys: 5/5D (Llandudno – Bangor); A55 (Bae Colwyn – Bangor); 75 (Llandudno – Llanfairfechan trwy Gonwy).	Canolig
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae'r A55 yn gwahanu'r safle oddi wrth barc gwyliau carafanau i'r gogledd orllewin. Mae ochr ddwyreiniol y safle yn ffinio ag anheddau preswyl a hefyd gerllaw Meithrinfa Ddydd Springfield. I'r de-ddwyrain o'r safle mae Parc Gwyliau Bryn Morfa sydd hefyd yn cael ei gyrchu ar hyd yr A547. Mae ardal breswyl fechan drws nesaf i ffin ddwyreiniol y safle, er ei fod gyferbyn â'r clwb pêl-droed. Mae'r llain sydd newydd ei ddatblygu i'r dwyrain sydd y tu allan i'r ffin bresennol yn ffinio â pharc a pharc sglefrio.	Da
Cyfngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e.	Mae'r safle yn gyffredinol wastad; mae mapiau llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos nad yw llawer o'r safle mewn perygl o lifogydd ac	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	eithrio parseli bach ar wahân sydd â risg isel o lifogydd o ddŵr wyneb a chyrsiau dŵr bach. Mewn cyferbyniad, mae'r tir sy'n ffinio â rhan ddeheuol y safle mewn perygl mawr o lifogydd o ddŵr wyneb a chyrsiau dŵr bach. Mae llawer o'r tir i'r dwyrain o'r safle mewn perygl mawr o lifogydd o'r Môr, er nad yw hyn yn berthnasol i'r llain o dir sydd newydd ei ddatblygu yn union i'r dwyrain.	
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Mae'r safle o fewn y ffin bresennol wedi'i ddatblygu'n llawn. Mae caniatâd mewn lle ar gyfer datblygiad llawn y parcel y tu allan i'r ffin bresennol i'r dwyrain.	Da iawn
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Oherwydd ei gysylltiadau ffordd strategol rhagorol mae'r safle'n debygol o fod yn ddeniadol i'r farchnad, yn enwedig yr adeiladau arfaethedig ar ochr ddwyreiniol yr A547.	Da iawn
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae'r safle o fewn y ffin bresennol wedi'i ddatblygu'n llawn. Mae caniatâd mewn lle ar gyfer datblygiad llawn y parcel y tu allan i'r ffin bresennol.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da/ Da iawn	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Diwygio'r ffin i eithrio clwb pêl-droed, ond i gynnwys y parcel i'r dwyrain. Byddai hyn yn cynyddu arwynebedd gros y safle i tua 16.3 ha a dod ag oddeutu 1.8 ha o dir sydd heb ei ddatblygu ar hyn o bryd o fewn ffin y safle.	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae hwn yn barc busnes mawr sy'n ffinio â'r A55/A547. Mae'r safle wedi'i rannu'n ddau hanner gan yr A457, gyda'r ochr orllewinol yn cynnwys adeiladau diwydiannol ysgafn hŷn gyda defnyddiau B1/B2, tra bod yr ochr ddwyreiniol yn cynnwys adeiladau B1/B1(c) modern mwy yn ogystal â Chlwb Pêl-droed Bwrdeistref Conwy. Mae adeiladau newydd yn cael eu datblygu ar lain o dir i'r dwyrain o ffin y safle. Er gwaethaf peth risg llifogydd, mae'r safle yn parhau i fod yn lleoliad deniadol.

Mae'r safle yn cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Argymhellir ymhellach y dylid diwygio ffin y safle i eithrio'r clwb pêl-droed a chynnwys y llain sydd newydd ei ddatblygu i'r dwyrain gan gynyddu'r arwynebedd datblygadwy net.

Enw'r Safle: Cader Avenue, Bae Cinmel



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 1.89 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle yn cynnwys stad ddiwydiannol Cader Avenue sy'n cynnwys defnydd B2/B8/A1 yn ogystal â nifer o adeiladau sy'n wag ar hyn o bryd.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8, Polisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 & B8 a Pholisi EMP/5 – Ardaloedd Gwella Swyddfeydd a Diwydiannol.	
Hanes Cynllunio	0/48831 - Newid defnydd arfaethedig o adeiladau defnydd cymysg B1/B8 i D2 - gwrthodwyd 08/21 047588 - Dymchwel adeiladau allanol i ffin y gogledd, a ystyrir ar hyn o bryd yn ddefnydd anghyfreithlon a chodi mannau tywod/agreg. Dymchwel 3730m2 o ofod llawr B8 a B1 i ffurfio iard ac adeilad ategol llawr caled, i fasnachwyr adeiladu ei ddefnyddio. Is-rannu a newid defnydd 2660m2 o ofod llawr defnydd B1 i B1/B8 cymysg, er mwyn ffurfio 6 adeiladau llai i'w gosod. Gosod ffenestri to i gael mwy o olau dydd o fewn yr adeiladau hyn. Newid defnydd y 3,380m2 sy'n weddill o ddefnydd B1 i ffurfio 680m2 o gownter masnachu (B8) a	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	2700m² o fasnachwyr adeiladu (sui generis). Gosod tua 450m² o baneli solar i ddrychiad y de a gosod ffenestri to am fwy o olau dydd. Cadw 572m² o ofod swyddfa (dros ddau lawr), gan aros yn ddefnydd B1 - cymeradwywyd gydag amodau 08/20. 0/45968 - Tystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer defnydd presennol Adeilad A ar gyfer B8, Adeilad B ar gyfer B8, Adeilad C ar gyfer defnydd dosbarth B1/B2/B8 ac Adeilad D ar gyfer defnydd B1/B8. Amnewid y to presennol – penderfyniad hollt gydag amodau 02/19 0/45493 - Tystysgrif cyfreithlondeb ar gyfer y bwriad i ddymchwel rhan o adeilad, isrannu i adeiladau hunangynhwysol, creu mynedfa i briffordd, creu mynedfa a newid defnydd o ddosbarth B2 i ddosbarth B1 – penderfyniad hollt gydag amodau 08/18	
Defnydd Presennol a Math o Dir	B1/B8	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: - C.L. Jones Ltd, cyflenwr deunyddiau adeiladu, B2/B8/A1 Mae asiantau St David's Commercial yn rhestru chwe adeilad i'w gosod, gyda thri dan gynnig ar 08/22: ADEILAD 1 – 5227 tr. sg. - Ar gael ADEILAD 2 – 5227 tr. sg. – DAN GYNNIG ADEILAD 3 – 4900 tr. sg. - Ar gael ADEILAD 4 – 4200 tr. sg. - Ar gael ADEILAD 5 – 4900 tr. sg. – DAN GYNNIG ADEILAD 6 – 4900 tr. sg. – DAN GYNNIG Mae adeiladau ar gael am £4.50 y tr. sg. + TAW	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Mae'r safle wedi'i ailddatblygu a'i foderneiddio'n llawn yn ddiweddar, gyda thoeau a waliau'r strwythurau presennol yn cael eu hailosod i ffurfio adeiladau unigol yn ogystal ag iard adeiladwyr,	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	arwyneb newydd, parcio, a gwefrwyr cerbydau electronig.	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Y masnachwr adeiladu (defnydd B8) w'r unig ddeiliad presennol.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Nid yw'r safle gerllaw ffordd strategol; fodd bynnag, mae mynediad iddo o'r dwyrain trwy St Asaph Avenue. Mae'r A548 tua 0.5km i'r gogledd trwy St Asaph Avenue.	Da
Mynediad Ffyrdd Lleol	Ceir mynediad i'r safle o'r dwyrain trwy St Asaph Avenue, ffordd gymharol ddigyfngiad sy'n arwain i'r gogledd i'r A458 ac i'r de tuag at yr A55. Mae Llanelwy yn darparu mynediad i ardaloedd preswyl cyfagos a Bae Cinmel i'r Gogledd.	Da iawn
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae ardaloedd preswyl i'r gorllewin, y de a'r dwyrain. Safle bws i gornel de-orllewinol y safle ar hyd Cader Avenue. Mae'r llwybrau yn mynd i'r dwyrain ar hyd Cader Avenue ac yn cynnwys: 45 (Y Rhyl – Ysbyty Glan Clwyd). Mae canol Bae Cinmel tua 500m o'r safle ac yn cynnig amwynderau megis caffis ac archfarchnad Asda. Mae modd cerdded i'r safle o ardaloedd preswyl ym Mae Cinmel ac mae ganddo fynediad ffordd lleol da iawn gyda pharcio pwrpasol.	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae'r safle wedi'i ffinio gan ddefnyddiau preswyl i'r gorllewin a'r de, a St Asaph Avenue i'r dwyrain. Mae safle diwydiannol llai rhwng gogledd y safle a'r rheilffordd. Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: - The Tilery Garage - JBDairies - The WORKSHOP - Adeilad gan Spirit Paranormal Investigators, gwasanaeth cynllunio digwyddiadau - Beeson Bros, siop corff ceir - Inside and out, Gwasanaeth Gardd Harry's Newsagents ~ 500m i'r de o'r safle.	Gwael
Cyfngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg;	Safle gwastad; mae mapiau llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod yr holl safle mewn perygl isel o lifogydd o'r môr. Ymhellach, mae	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	perimedr y warws presennol mewn perygl isel o lifogydd o ddŵr wyneb a chysiau dŵr bach.	
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim - mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu.	Da
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae hwn yn safle newydd ei foderneiddio sy'n cynnig adeiladau diwydiannol modern unigol mewn lleoliad gyda mynediad ffyrdd strategol a lleol da, ynghyd â pharcio a gwefrwyd cerbydau electronig. Mae tri o'r chwe adeilad gwag yn cael eu cynnig gyda'r gweddill ar gael am £4.50 y tr. sg..	Da
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu. Mae'r safle wedi'i uwchraddio'n llawn yn ddiweddar ac nid oes angen ei wella ymhellach.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Nid oes angen uwchraddio'r safle na newid ffiniau safleoedd yn dilyn buddsoddiad diweddar. Ystyried dileu statws fel ardal gwella cyflogaeth dynodedig fel rhan o'r CDLI Newydd EMP/5.	

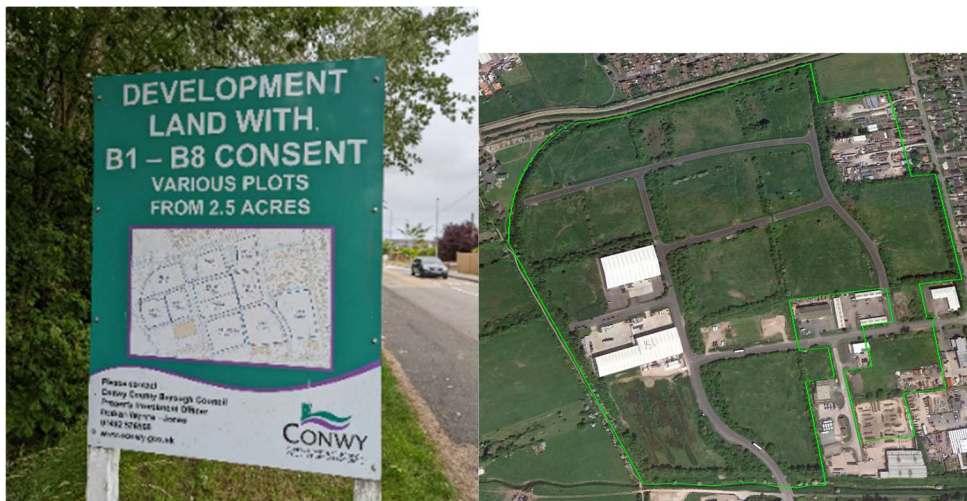
CRYNODEB O'R SAFLE

Mae hon yn ystâd ddiwydiannol fechan sydd wedi'i moderneiddio'n helaeth a'i hailddatblygu'n ddiweddar gydag adeiladau diwydiannol newydd, arwynebau, parcio, ffensio a goleuadau. Mae un adeilad yn cael ei feddiannu gan fasnachwyr adeiladu tra bod tri o'r chwe adeilad gwag sy'n weddill yn cael eu cynnig ar hyn o bryd.

Mae'r safle'n elwa o fynediad ffordd strategol a lleol da yn ogystal â bod o fewn pellter cerdded i Fae Cinnel ac archfarchnad Asda. Er bod defnyddiau ar y safle wedi'u cyfyngu gan ddefnyddiau preswyl cyfagos, mae'r safle'n parhau i fod yn gynnig deniadol gyda dewisiadau eraill cyfyngedig iawn ar gael yn y farchnad leol mewn mannau eraill.

O'r herwydd, dylid cadw'r safle a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â Pholisi EMP/4 y CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Nid oes unrhyw gyfleoedd i ehangu ac o ystyried y defnyddiau o amgylch y safle dylai'r ffiniau aros heb eu newid. Gan fod y safle wedi'i uwchraddio i safonau modern ni ddylai gael ei gadw mwyach yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth o dan Bolisi EMP/5.

Enw'r Safle: Parc Busnes Tir Llwyd, Bae Cinmel



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 35.72 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGU NET AMCANGYFRIFEDIG – 30 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle • Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill • Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys Parc Busnes Tir Llwyd presennol, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau A1, B1, B2 a B8, yn ogystal â pharseli mawr o dir heb ei ddatblygu.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 a Pholisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio	0/49580 - Warws arfaethedig ar gyfer storio a dosbarthu gwinoedd, gwirodydd, cwrw a diodydd ysgafn Yn gynwysedig yn y warws mae swyddfeydd, siopau trwyddedig a gwasanaethau - Cymeradwy gydag Amodau. 04/22 0/47596 - Adeiladu a gweithredu dau adeilad warws B8 (mewn dau gam) gyda gofod swyddfa ategol, yn cynnwys gwaith cloddio paratoadol, lloriau caled ac isadeiledd cysylltiedig - cymeradwywyd gydag amodau 08/20. 0/43536 - Codi adeilad sy'n rhannol swyddfa, yn rhannol storfa ac yn adeilad dosbarthu (Defnydd Dosbarth B1 a B8) gyda chyfleusterau glanhau ceir	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	ategol a gwaith cysylltiedig gan gynnwys parcio ceir a gwaith tirlunio – cymeradwywyd gydag amodau 12/16. 0/35651 - Codi 8 adeilad masnachol deulawr (Dosbarthiadau B1, B2 & B8) mewn grwpiau o ddau a thri - cymeradwywyd gydag amodau 01/09.	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Cymysgedd o ddefnyddiau diwydiannol A1, B1c, B2 a defnyddiau cownter storio/dosbarthu/masnach B8.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: • Depo DPD Abergele, B8 – 5,682 metr sgwâr • Motor Parts Direct, Y Rhyl, A1 • Prism Medical UK, storfa cyflenwadau meddygol, A1 – 3,233 metr sgwâr • Mark Pike Auto Repairs, B2 – 147 metr sgwâr • Foulds Molds LTD, gwasanaeth atgyweirio gwydr ffibr, B2 • Northwest Biomass, cyflenwr coed tân, B2/A1 – 3,231 metr sgwâr • TT Drainage & Plumbing Services, B2 Nid oes unrhyw adeiladau gwag ar hyn o bryd. Deellir bod rhai o'r rhannau o'r safle sydd heb eu datblygu yn cael eu defnyddio'n anaml gan gwmnïau cynhyrchu teledu a ffilm ar gyfer llety dros dro ac fel lleoliad ffilmio.	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Mae un adeilad diwydiannol wedi'i gwblhau ers 2019 dan ganiatâd 0/35651. Mae Motor Parts Direct yn meddiannu'r adeilad hwn. Mae'r caniatâd hwn yn cynnwys adeiladau ychwanegol sydd eto i'w hadeiladu. Nid yw caniatâd 0/43536, 0/47597 wedi ei symud ymlaen ond byddai'n ychwanegu adeiladau B1 a B8 ychwanegol at y safle.	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Mae'r safle'n cael ei ddefnyddio fel dosbarth B yn bennaf ar wahân i rai defnyddiau A1 llai.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Nid yw'r safle gyferbyn ag unrhyw brif ffordd ddynodedig; fodd bynnag, mae mynediad iddo o'r dwyrain trwy St Asaph Avenue. Mae'r A548 tua 1.5km i'r gogledd trwy St Asaph Avenue.	Canolig
Mynediad Ffyrdd Lleol	Ceir mynediad i'r safle o'r dwyrain trwy St Asaph Avenue, ffordd gymharol ddigyfyngiad sy'n arwain i'r gogledd i'r A458 ac i'r de tuag at yr A55. Mae St	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	Asaph Avenue yn darparu mynediad i ardaloedd preswyl cyfagos a Bae Cinnel i'r Gogledd.	
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae un safle bws ar hyd St Asaph Avenue yn mynd tua'r de. Mae'r llwybrau'n cynnwys: 45 (Y Rhyl - Ysbyty Glan Clwyd trwy Fae Cinnel); 46 (Y Rhyl – Ysbyty Glan Clwyd). Gellir cyrraedd y safle hefyd o'r de ar hyd llwybr troed Quarry Lane.	Canolig
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae ardaloedd preswyl heibio'r ffos llifogydd yn union i'r gogledd o ffin y safle a thu hwnt i St Asaph Avenue i'r dwyrain. Mae parc gwyliau Paddocks Lodge, yn union gerllaw cornel ogledd-orllewinol y safle, wedi'i wahanu gan res o goed. Mae Stad Ddiwydiannol Tir Llwyd wedi'i lleoli i'r de o'r safle, lle mae busnesau'n cynnwys: • Deakin Electrical • Eurocell Rhyl • Russel Jones Kitchens & Bedrooms • Tonys Doyles Quality Meats • Paints & Trim, siop clustogwaith Mae ffin de-orllewinol y safle yn ffinio â defnyddiau dosbarth B ychwanegol a Gwaith Carthffosiaeth.	Canolig
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Mae'r safle yn gymharol wastad; mae ffos amddiffyn rhag llifogydd yn union gerllaw ochr ogleddol y safle sy'n ymuno ag afon Clwyd yn y dwyrain. Mae mapiau llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod y safle cyfan mewn perygl isel o lifogydd o'r môr. Mae gan y safle sianeli draenio drwyddo draw, rhwng y parseli datblygu unigol fel y'u diffinnir gan osodiad y ffordd. Mae afonydd ar ffiniau gogleddol a deheuol y safle sydd â risg uchel o lifogydd. Roedd ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru i'r ymgynghoriad i gais 0/43536 (y diweddaraf i gael caniatâd gydag amodau) yn nodi y dylai'r llwyfan datblygu fod o leiaf 5.1m Uwchlaw'r Seilnod Ordnans (AOD) oherwydd perygl llifogydd, gyda lefelau'r safle presennol yn amrywio o 3.71m i 5.11m AOD. O'r herwydd, roedd amod i'r perwyl	Gwael iawn

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	hwn ynghlwm wrth y caniatâd. Roedd yr ymateb hefyd yn nodi y dylai datblygiadau yn y dyfodol ystyried effeithiau cronol codi tir ar y perygl cyffredinol o lifogydd yn yr ardal. Gallai hyn wneud datblygiad llawn y safle yn fwy heriol. Mae gan y safle ffyrdd mynediad eisoes wedi'u hadeiladu drwyddo draw gyda goleuadau stryd. Mae mynediad i'r ffyrdd hyn wedi'i rwystro gan rwystrau concrit. Mae rhannau helaeth o'r safle a'r ffyrdd mynediad wedi gordyfu a byddai angen eu clirio gydag unrhyw ddatblygiad newydd.	
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Ar wahân i'r materion risg llifogydd a amlygwyd uchod, mae'r safle yn eiddo'n bennaf i'r Cyngor Bwrdeistref Sirol ac mae byrddau sy'n marchnata tir datblygu gyda chaniatâd B1 – B8, yn dangos lleiniau amrywiol o 2.5 erw i fyny.	Canolig
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae hwn yn safle mawr iawn sydd heb ei ddatblygu i raddau helaeth. Mae lleiniau y gellir eu datblygu wedi'u marcio a ffyrdd mynediad wedi'u gosod. Hysbysebir lleiniau fel rhai sydd â chaniatâd B1 – B8. Mae gan y safle fynediad ffordd lleol a strategol da, a gyda chaniatâd a cheisiadau newydd yn eu lle, mae ganddo'r potensial i sefydlu ei hun fel safle cyflogaeth arwyddocaol. Mae materion perygl llifogydd yn gofyn am osod llwyfannau datblygu ar lefel benodol a bydd effeithiau cronol codi tir yn cael eu hystyried gyda datblygiadau yn y dyfodol. Gallai hyn arwain at gostau adeiladu uwch i ddarparu ddatblygwyr/deiliaid.	Canolig
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Deiliaid cynhenid ac isranbarthol/ cenedlaethol	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae ffin y safle wedi'i siapia'n afreolaidd yn y gornel dde-ddwyreiniol, gyda nifer o weithredwyr dosbarth B o fewn y parc busnes ond y tu allan i ffin y safle. Gellid ymestyn y ffin yn rhesymegol i gynnwys yr ardaloedd hyn, yn ogystal â'r defnyddiau cyflogaeth ar ochr ddeheuol Llwybr Llinell y Chwarel a'r cyfleuster trin dŵr i'r de-orllewin. Bydd angen buddsoddiad pellach ar ffyrdd mynediad presennol drwy'r safle.	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Canolig	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth Polisi EMP/4. Ymestyn ffin y safle i gynnwys defnyddiau dosbarth B yng nghornel de-ddwyreiniol y safle ac i'r de o Lwybr Llinell y Chwarel. Byddai hyn yn cynyddu maint y safle i tua 41.28 ha, er na fyddai'n cynyddu maint y tir net heb ei ddatblygu, yr amcangyfrifir ei fod tua 30ha. Oherwydd yr angen am fesurau gwrth-lifogydd, monitro llifogydd a dirywiad y rhannau o'r safle nad ydynt yn cael eu defnyddio a'r ffyrdd mynediad, efallai y bydd y Cyngor am ystyried dyrannu'r safle fel maes gwella cyflogaeth o dan Bolisi EMP/5. Mae'n bosibl y bydd angen i'r Cyngor wneud rhagor o waith i hwyluso cynllun lliniaru llifogydd cynhwysfawr pellach i sicrhau y gellir datblygu'r safle'n ymarferol.	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae hwn yn safle cyflogaeth sylweddol sydd â tua 85% heb ei ddatblygu.

Mae lleiniau y gellir eu datblygu wedi'u marcio a ffyrdd mynediad wedi'u gosod. Hysbysebir lleiniau fel rhai sydd â chaniatâd B1 – B8. Mae'r safle'n elwa o fynediad ffordd lleol a strategol rhesymol a gyda chaniatâd a cheisiadau newydd yn eu lle, mae ganddo'r potensial i sefydlu ei hun fel safle cyflogaeth arwyddocaol yng nghyd-destun Bwrdeistref Conwy.

Y prif fater sydd wedi cyfyngu ar ddarpariaeth y safle hyd yma yw'r materion perygl llifogydd. Gallai'r angen i godi llwyfannau datblygu atal datblygiad posibl a gallai'r risg gael ei waethygu wrth symud ymlaen oherwydd effeithiau cronol codi tir heb fesurau lliniaru gofalus. **Mae'n bosibl y bydd angen i'r Cyngor wneud rhagor o waith i hwyluso cynllun lliniaru llifogydd cynhwysfawr pellach ar y safle er mwyn galluogi datblygiadau i ddod ymlaen â llai o risg/costau.**

Er gwaethaf y mater o berygl llifogydd, mae gweithredwyr lleol a chenedlaethol eisoes wedi'u sefydlu ar y safle gan gynnwys DPD a Prism Medical. Mae caniatadau hefyd mewn lle ar gyfer adeiladau B1/B8 llai ac mae ceisiadau yn parhau i gael eu cyflwyno. Gellid ehangu ffin y safle i ymgorffori defnyddiau dosbarth B amgylchynol i'r de-ddwyrain.

Enw'r Safle: Arch Motors, Llandudno



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 1.26 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys ardal ddiwydiannol Arch Motors bresennol, sy'n cynnwys defnyddiau B8 a Sui Generis.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 a Pholisi EMP/5 – Diogelu Safleoedd Swyddfa a Diwydiannol.	
Hanes Cynllunio	0/41049 - Cynnig amlinellol ar gyfer ailddatblygu safle ailgylchu cerbydau a metel i ddefnydd preswyl a siop gyfleustra - cymeradwywyd gydag amodau – 09/14	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Mae'r safle yn cynnwys defnyddiau B8 a Sui Generis, gyda thua hanner y safle yn cynnwys iard metel sgrap.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: - Grŵp y Post Brenhinol, B8 – 2,447 metr sgwâr - Arch Motors, deliwr metel sgrap, Sui Generis - 48 metr sgwâr (+ llathen)	
Datblygiadau a gwblhawyd yn	Amherthnasol	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill		
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Defnydd y safle yn fras yw 50% B8 a 50% Sui Generis, y ddau gyda swyddfa B1 ategol.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Nid yw'r safle gerllaw ffordd strategol ond mae wedi'i leoli'n ganolog rhwng yr A546 i'r gorllewin (c.500 metr) a'r A470 i'r dwyrain (c.520 metr).	Da
Mynediad Ffyrdd Lleol	Mae mynediad i'r safle i'r gogledd ar hyd Maesdu Road sydd â nifer o ffyrdd cysylltiol trwy ardaloedd preswyl. Mae Bodnant Road ar y ffin ddwyreiniol yn arwain trwy ardaloedd preswyl cyfagos i'r de tra bod cysylltiadau'r A546 a'r A470 yn darparu mynediad i ardaloedd lleol eraill.	Da
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae safleoedd bws i'r ddau gyfeiriad i'r gogledd o'r safle ar Maesdu Road ac i'r dwyrain ar Bodnant Road. I'r gogledd, mae llwybrau'n cynnwys: 13 (Prestatyn – Llandudno); 26 (Llwybr cylchol y Gogarth); 5D (Llandudno – Bangor); 19 (Llandudno – Cwm Penmachno); 75 (Llandudno - Llanfairfechan via Conwy). I'r dwyrain, mae llwybrau'n cynnwys: 19 (Llandudno – Cwm Penmachno); 75 (Llandudno - Llanfairfechan via Conwy). Mae gorsaf drenau Llandudno tua 1.1km i'r gogledd gyda gwasanaethau bws cysylltiol ar gael.	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Yn union i'r gogledd o'r safle mae Canolfan Hamdden John Bright ac Ysgol Uwchradd John Bright. Mae'r brif fynedfa i gerddwyr i'r ysgol a'r ganolfan hamdden yn union gyferbyn â'r iard metel sgrap. Mae ardaloedd preswyl ar hyd y ffiniau gorllewinol a deheuol gyda thai mor agos â 15m i ardal yr iard sgrap. Y tu hwnt i Bodnant Road i'r dwyrain mae rhai adeiladau cownter diwydiannol/masnach yn ogystal â Chlwb Rygbi Llandudno.	Gwael iawn
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd,	Yn ôl mapiau llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru, mae llawer o ochr ogleddol a gogledd-orllewinol y safle mewn perygl isel o lifogydd o'r môr.	Canolig

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Mae'r tir i'r gogledd ac i'r dwyrain o'r safle hefyd mewn perygl isel o lifogydd o'r môr. Tebygol o fod yn lefel uchel o risg o halogiad tir oherwydd yr iard metel sgrap ar ran o'r safle.	
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu. Byddai angen clirio'r safle a gwneud gwaith daear posibl oherwydd yr ardaloedd llawr caled wedi'u codi i alluogi ailddatblygu. Efallai y bydd angen dod o hyd i safle adleoli ar gyfer Arch Motors. Yn debygol bod halogiad tir y byddai angen ei adfer.	Gwael
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae'r defnydd iard sgrap sy'n bresennol ar y safle ar hyn o bryd yn gwrthdaro â'r defnyddiau cyfagos, oherwydd agosrwydd y safle at anheddau preswyl a'r ysgol a'r ganolfan hamdden gyferbyn. Os bydd y safle'n parhau i gael ei warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth, byddai'n fwy addas ar gyfer defnydd B1. Yng nghyd-destun y defnyddiau amgylchynol, agosrwydd at amwynderau yn Llandudno a'r mynediad ffordd strategol a lleol da, byddai'r safle hefyd yn ddeniadol ar gyfer datblygiad preswyl neu ddefnydd cymysg, gan gynnwys tai fforddiadwy o bosibl.	Gwael
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Gellid gwella/newid harddwch a defnydd y safle i fod yn fwy cydnaws â defnyddiau cyfagos.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Gwael	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Dylid cadw'r safle yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth o dan Bolisi EMP/5. Yn y tymor canolig/hir efallai y bydd y Cyngor yn dymuno ystyried a yw'r defnydd iard sgrap presennol ar ran ddwyreiniol y safle yn gydnaws â'r defnydd o'i amgylch ac a yw'r rhan hon o'r safle yn addas ar gyfer defnyddiau eraill megis defnydd preswyl.	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae hwn yn safle cyflogaeth bach sy'n cael ei feddiannu gan ddepo'r Post Brenhinol ac iard metel sgrap.

Mae'r safle o fewn ardal breswyl ehangach ac yn gorwedd gyferbyn â chanolfan hamdden ac ysgol uwchradd.

Mae'r defnydd iard sgrap sy'n bresennol ar y safle ar hyn o bryd yn gwrthdaro â'r defnyddiau cyfagos, oherwydd agosrwydd y safle at anheddau preswyl a'r ysgol a'r ganolfan hamdden gyferbyn.

Os bydd y safle'n parhau i gael ei warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth, efallai byddai'n fwy addas ar gyfer defnydd B1.

Yng nghyd-destun y defnyddiau amgylchynol, agosrwydd at amwynderau yn Llandudno a'r mynediad ffordd strategol a lleol da, byddai'r safle hefyd yn ddeniadol ar gyfer datblygiad preswyl neu ddefnydd cymysg, gan gynnwys tai fforddiadwy o bosibl.

Mae'n amlwg bod angen gwella'r safle er mwyn dod yn fwy priodol o fewn y defnyddiau cyfagos ac felly dylid cadw'r safle yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth.

Yn y tymor canolig/hir dylid ystyried a yw'r defnydd presennol o iard sgrap yn gydnaws â defnyddiau amgylchynol ac a ddylid caniatáu i'r safle hwn gael ei gyflwyno ar gyfer defnyddiau amgen.

Enw'r Safle: Builder Street, Llandudno



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 11.45 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0.41 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle • Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill • Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys ystâd ddiwydiannol bresennol Builder Street, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau A1, A3, B1, B2, B8, D1, D2 a Sui Generis.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8, Polisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 & B8 a Pholisi EMP/5 – Ardaloedd Gwella Swyddfeydd a Diwydiannol.	
Hanes Cynllunio	0/48144 - Datblygu 77 annedd yn cynnwys 21 tŷ a 56 rhandy, ynghyd â gwaith allanol cysylltiedig - cymeradwywyd gydag amodau 02/21 (yn ffinio â ffin y safle) 0/48096 - Caniatâd amlinellol ar gyfer 5 o Adeiladau Diwydiannol Ysgafn - Defnydd Cyflogaeth Dosbarth B1 - cymeradwywyd gydag amodau 01/21	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	0/47438 - Adeiladu arfaethedig o 2 adeilad diwydiannol sy'n darparu 7 adeilad ar gyfer defnydd B1/B2/B8, ynghyd â gwelliannau i fynediad presennol a datblygiad cysylltiedig arall - cymeradwywyd gydag amodau 07/20. 0/45077 - Newid defnydd o ddefnydd B2 i ddefnydd B1 (diwydiant ysgafn), B2 a B8 yn hen garej Biltons – cymeradwywyd gydag amodau 04/18 0/43760 - Newid defnydd adeilad diwydiannol i werthwyr pysgod cyfanwerthu a manwerthu - cymeradwywyd gydag amodau 03/17	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Safle diwydiannol mawr yn cynnwys ystod o ddefnyddiau A1, A3, B1, B2, B8, D1, D2 a sui generis. Mae'r safle hefyd yn cynnwys clwb pêl-droed, maes parcio bysiau a thir storio.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: I'r de o'r safle: - Brandon Hire Station, Gwasanaeth llogi offer, A1 – 662 metr sgwâr - Outside Cheshire, cyflenwr bwyd arlwy, A3 - Murphy and Co Veterinary Practice, Sui Generis – 45 metr sgwâr - North Wales Engineering Solutions Thomas Ltd, B2 - 403 metr sgwâr - Llandudno Garage, siop trwsio cerbydau, B2 - AT-O-MA Chemicals, cyfanwerthwr cemegol, A1 - David Williams Fabrications, B2 - Outside, cyflenwr bwyd arlwy, A3 - M&S Automotive Ltd, A1 – 230 metr sgwâr - Tatws Trading, cyfanwerthwr ffrwythau a llysiau, A1 – 532 metr sgwâr - Toolstation Llandudno, A1 – 532 metr sgwâr I'r gogledd o'r safle - Design 2 Print, B1 – 630 metr sgwâr - Mermaid Seafoods, A1 – 333 metr sgwâr - Chimera Graphics, B1 – 46 metr sgwâr - Autotop – 115 metr sgwâr - Event Radios, llogi offer clyweledol, A1 - Silver Star Holidays, B1 – 326 metr sgwâr - Clifton Glass, B2 – 261 metr sgwâr - Wild Horse Brewing – 479 metr sgwâr - Johnstone's Decorating Centre, A1 – 237 metr sgwâr	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- North Wales Jag Centre, B2/Sui Generis – 232 metr sgwâr - Universal Auto, B2/Sui Generis – 235 metr sgwâr - The Orchard, groser, A1 – 47 metr sgwâr - Maes Parcio Bysiau Builder Street, B8 - Halfords Autocentre Llandudno, B2/A1 – 503 metr sgwâr - Dulux Decorate Centre, A1 – 348 metr sgwâr - North Wales Stairs, B2 - The Motorsport Lounge, lleoliad digwyddiadau, A3/D2 – 1280 metr sgwâr - Bathers Self Storage, B8 – 604 metr sgwâr - J. Campbell Construction, B2 – 171 metr sgwâr - The Tyre Centre, B2 – 555 metr sgwâr - Hefin Jones Vehicle Body Repairs, B2 – 329 metr sgwâr - Llandudno Karate, D2 - S P Lamps, B2 - Ffarm Vinters Ltd. Wine Merchant Llandudno, A1 – 793 metr sgwâr - Jewson Llandudno, cyflenwr deunyddiau adeiladu, A1 – 1265 metr sgwâr - Nick Elphick, Cerflunydd, B1 – 51 metr sgwâr - IDB Systems Ltd, cwmni electroneg, B1 130 metr sgwâr - Llandudno Grill, A3 - IGNITE Gym Llandudno, D2 - Sion Thomas Martial Arts Llandudno, D2 - Prospects, gwasanaeth CV/ cyflogaeth – 167 metr sgwâr	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Mae caniatâd 0/48144 ar gyfer 77 o anheddau ar y gweill ar dir ger ffin y safle. Mae Cam 2 y prosiect hwn yn cynnwys 5 adeilad diwydiannol ysgafn o fewn ffin y safle (caniatâd 0/48096).	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Mae presenoldeb mawr o ddefnyddiau nad ydynt yn rhai dosbarth B o fewn ffin y safle, gan gynnwys llawer o feddianwyr cownter cyfanwerthu/manwerthu/masnach A1. Mae Clwb Pêl-droed Llandudno, parc sglefrio a thrac pwmpio beiciau gyda pharcio (dosbarth defnydd D2) ar tua 2.1ha o'r safle. Mae 0.5ha arall o'r safle yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel maes parcio bysiau (Sui Generis).	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Mynediad Ffyrdd Strategol	Nid yw'r safle yn union gerllaw ffordd strategol; fodd bynnag, mae rhan ogleddol y safle tua 200 metr i'r de-orllewin o'r A470. Yn yr un modd, mae rhan de-orllewinol y safle tua 200 metr i'r gogledd-ddwyrain o'r A546.	Da
Mynediad Ffyrdd Lleol	Nid oes angen mynediad trwy ardaloedd preswyl cyfagos ar y rhan fwyaf o'r safle ac eithrio rhan fwyaf gogleddol a deheuol y safle.	Da
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae Gorsaf Reilffordd Llandudno yn ffinio â rhan ogledd-ddwyreiniol y safle. Mae yna hefyd orsafoedd bws gyferbyn ag ochr ogleddol y safle ar yr A470 yn ogystal ag ar y safle tuag at ran ddeheuol y safle. Mae llwybrau bysiau yn y gogledd yn cynnwys: 75 (Llandudno – Llanfairfechan drwy Gonwy) ac yn y de mae: 24 (Bae Colwyn – Mochdre).	Da iawn
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae rheilffordd yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol y safle. Mae tai annedd yr ochr arall i'r rheilffordd i'r gorllewin ac yn union i'r dwyrain o ffin y safle yn rhan ogleddol y safle. Mae hefyd rhes fechan o dai yn gyfagos i ffin ddeheuol y safle. Mae Clwb Pêl-droed Llandudno wedi'i leoli ar ran ddeheuol y safle, ger y maes parcio bysiau. Mae sawl amwynder i'r gogledd gan gynnwys: Molly's Café, East Eatery, Tafarn The Nevill, Ignlenook Café a salon trin gwallt. Mae mwy o fwynderau yng nghanol Llandudno a'r parciau manwerthu. Lleolir Canolfan Hamdden John Bright ac Ysgol Uwchradd John Bright yn union i'r de-ddwyrain o'r safle ynghyd â chaeau chwarae.	Canolig
Cyfngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad;	Cymharol wastad ar draws y safle; yn ôl mapiau llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru, mae rhan fwyaf o'r safle mewn perygl isel o lifogydd o'r môr ac eithrio rhan de-de-ddwyreiniol y safle lle mae'r clwb pêl-droed. Ymhellach, mae ffiniau gorllewinol, gogleddol a dwyreiniol y safle hefyd wedi eu mapio i fod mewn perygl isel o lifogydd môr.	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
cadwraeth natur a threftadaeth)		
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim yn hysbys – mae'r safle bron wedi'i ddatblygu'n llawn gyda dim ond un parcel ar gael i'w ddatblygu.	Da
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Hon yw stad ddiwydiannol fwyaf Llandudno ac mae'n cynnig amrywiaeth eang o fathau a meintiau o adeiladau. Mae gan y safle gysylltiadau ffordd strategol a lleol da, ac mae ei agosrwydd at Llandudno a'r ardaloedd preswyl cyfagos yn ei wneud yn lleoliad deniadol ar gyfer defnydd cyflogaeth nad yw'n swyddfeydd. Mae lleoedd gwag yn isel, ac ar hyn o bryd mae ystod eang o fusnesau ar yr ystâd.	Da
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid ac isranbarthol	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Heblaw am yr ardal sydd i'w datblygu fel rhan dau o'r datblygiad preswyl i'r gogledd-orllewin o'r safle, dim ond un darn o dir heb ei ddatblygu sydd i'r gogledd o ffin y safle.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth EMP/4. Dylid newid ffin y safle i eithrio Clwb Pêl-droed Llandudno, y parc sglefrio a'r parcio cysylltiedig. Byddai hyn yn lleihau arwynebedd cyffredinol y safle i tua. 9.2ha gros. Byddai rhai rhannau o'r safle yn elwa o welliant, felly dylid cadw'r safle yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth o dan Bolisi EMP/5.	

CRYNODEB O'R SAFLE

Dyma brif ystâd ddiwydiannol Llandudno ac mae'n cynnwys ystod eang o ddefnyddiau. Mae'r safle wedi'i hen sefydlu gyda chymysgedd o adeiladau diwydiannol ysgafn o frics a dur ac yn cael eu meddiannu gan ystod eang o fusnesau lleol a chwmnïau lluosog cenedlaethol.

Mae rhan o'r safle yn cael ei feddiannu gan Glwb Pêl-droed Llandudno a pharc sglefrio. Dylid symud yr ardal hon o ffin y safle fel llain amlwg o ddefnyddiau nad ydynt yn rhai dosbarth B.

Byddai rhai ardaloedd o'r safle yn elwa o welliannau amgylcheddol, felly dylid cadw'r safle yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth o dan Bolisi EMP/5.

Yn gyffredinol, mae'r safle yn cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth Polisi EMP/4.

Enw'r Safle: I'r dwyrain o Dre Marl (1), Cyffordd Llandudno



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 1.13 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle • Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill • Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle hwn yn cynnwys hen gyfleuster gwaith brics, sydd bellach yn cael ei ddefnyddio fel storfa ceir (B8).	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8, Polisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 & B8 a Pholisi EMP/5 – Ardaloedd Gwella Swyddfeydd a Diwydiannol.	
Hanes Cynllunio	Amherthnasol	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Hen gyfleuster gwaith brics yn cael ei ddefnyddio fel storfa geir (B8)	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r safle yn cael ei feddiannu ar hyn o bryd gan H. L. Motors (storio yn unig), B8- 3,376 metr sgwâr.	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	100% defnydd B8.	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Mynediad Ffyrdd Strategol	Ffordd gyswllt 100m i'r A547	Da iawn
Mynediad Ffyrdd Lleol	Nid yw'r safle wedi'i leoli ger ardal breswyl; fodd bynnag, mae'r ffordd fynediad unigol o'r gorllewin i'r safle, yn ogystal â safle cyfochrog i'r dwyrain, yn gymharol gul. Potensial ar gyfer tagfeydd.	Canolig
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae'r safle bws agosaf ~350m i'r gogledd-orllewin o'r safle ar yr A547. Mae'r llwybrau'n cynnwys: 13 (Prestatyn – Llandudno); 24 (Bae Colwyn – Mochdre); 27 (hen Golwyn – Conwy); A55 (Bae Colwyn- Bangor); T19 (Blaenau Ffestiniog – Llandudno) Mae gorsaf reilffordd cyffordd Llandudno tua 1.3km i'r gorllewin ar hyd yr A547 – mae bysiau sy'n cysylltu â'r safle bws uchod ar gael.	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Gerllaw i'r dwyrain mae safle diwydiannol arall. Mae busnesau yn cynnwys: • Alpha Custom Remaps, Mecanic. • Thomas Automotive Ltd • Aquareach Ltd • Leisure Games (Gogledd Cymru) • Holtby Williams • Dragon Hydraulics (Gogledd Cymru) Ltd Mae yna Fragdy, Premier Inn, a gorsaf betrol Shell i'r de o'r A55. Gellir cyrraedd yr ardal ar fws gyda llwybrau 13; 24; 27; A55 yn mynd trwy'r arhosfan hon a'r arhosfan i'r gogledd-orllewin. Mae gwerthwyr ceir amrywiol i'r dwyrain gan gynnwys BMW, Audi, a Toyota.	Da iawn
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gwastad; mae mapio gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod gan y safle risg isel o'r môr a risg uchel o lifogydd o'r cwrs dŵr gyferbyn â dwyrain y safle.	Gwael
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau)	Dim gan ei fod yn llawn.	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)		
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae'r safle yn cael ei feddiannu ar hyn o bryd ond mae'n cynnwys cyn gyfleuster diwydiannol sylweddol ond adfeiliedig y byddai angen ei ddymchwel neu ei addasu ar gyfer defnyddiau eraill. Ceir mynediad ar hyd ffordd gyda mynediad unigol i Ffordd Conwy gan achosi tagfeydd posibl.	Gwael
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cynhenid	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Adeilad yn adfeiliedig. Gellid gwella diogelwch. Dim lle i ehangu ymhellach.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Canolig / Gwael	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth EMP/4. Mae angen gwelliannau amgylcheddol ar y safle ac felly dylid ei gadw yn y CDLI Newydd fel ardal gwella cyflogaeth o dan Bolisi EMP/5.	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae'r safle hwn yn cynnwys hen gyfleuster gwaith brics i'r dwyrain o Gyffordd Llandudno, sydd bellach yn cael ei ddefnyddio fel iard storio a thorri ceir (defnydd B8). Mae'r safle'n cael ei feddiannu ar hyn o bryd ond mae'n cynnwys cyn gyfleuster diwydiannol sylweddol a gweddol adfeiliedig.

Ceir mynediad ar hyd ffordd gyda mynediad unigol i Ffordd Conwy gan achosi tagfeydd posibl. Mae'r safle'n agos at ganol Cyffordd Llandudno ac nid yw'r defnyddiau cyfagos yn cyfyngu ar unrhyw ddefnyddiau ar gyfer y safle yn y dyfodol.

Nid yw'n glir a oes unrhyw gyflogaeth barhaol sylweddol yn bresennol ar y safle neu a yw'n cael ei ddefnyddio fel storfa yn unig. Fodd bynnag, mae presenoldeb paledi newydd ar y safle yn dynodi rhywfaint o weithgaredd. Ystyrir y dylid cadw'r safle a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth a chynnal ei statws fel ardal gwella cyflogaeth (EMP/4 ac EMP/5).

Enw'r Safle: I'r dwyrain o Dre Marl (2), Cyffordd Llandudno



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 1.03 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys amrywiaeth o fusnesau annibynnol gan gynnwys arbenigwyr bwyd a garejys moduron. Mae gan Ymddiriedolaeth GIG Gwasanaethau Ambiwlans Cymru dri adeilad ar y safle hefyd. Mae'r safle'n cynnwys dosbarthiadau defnydd B1, B2, B8 yn bennaf.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 a Pholisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio	0/40138 - Trosi Adeilad Diwydiannol yn Ganolfan Adfer Cerbydau, Swyddfeydd, Storio, Profion MOT a Storfa Fforensig yr Heddlu SOCO - cymeradwywyd gydag amodau 09/13	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Defnyddiau B1, B2 a B8 yn bennaf.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: - Hough Green Garage Ltd, Sui Generis - 1,839 metr sgwâr - Greentree Kitchens Ltd, A1 - 389 metr sgwâr). - Becws Tan Lan Bakery Ltd, B1 - 403 metr sgwâr). - Just Wales Ltd, B8 - 396 metr sgwâr).	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- Ymddiriedolaeth GIG Gwasanaethau Ambiwylans Cymru (3 adeilad), B8 - 251 metr sgwâr fesul adeilad - Thomas Automotive Ltd, B2 - 66 metr sgwâr - Aquareach Ltd, B1 - 78 metr sgwâr). - Steven Griffith Quality Foods, B2 - 423.01 metr sgwâr). - Dragon Hydraulics (Gogledd Cymru) Ltd, B2 - 241.39 metr sgwâr	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Mae'r safle'n cael ei ddefnyddio fel dosbarth B yn bennaf, gyda mân ddefnyddiau A1 a sui generis.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Ffordd gyswllt tua 200m i'r A547	Da iawn
Mynediad Ffyrdd Lleol	Nid yw'r safle wedi'i leoli ger ardal breswyl; fodd bynnag, mae'r ffordd fynediad unigol o'r gorllewin i'r safle, yn ogystal â safle cyfochrog i'r dwyrain, yn gymharol gul. Potensial ar gyfer tagfeydd.	Canolig
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae'r safle bws agosaf tua 450m i'r gogledd-orllewin o'r safle ar yr A547. Mae'r llwybrau'n cynnwys: 13 (Prestatyn – Llandudno); 24 (Bae Colwyn – Mochdre); 27 (hen Golwyn – Conwy); A55 (Bae Colwyn- Bangor); T19 (Blaenau Ffestiniog – Llandudno) Mae gorsaf reilffordd cyffordd Llandudno tua 1.4km i'r gorllewin ar hyd yr A547 – mae bysiau sy'n cysylltu â'r safle bws uchod ar gael.	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Gerllaw i'r gorllewin mae safle diwydiannol arall a feddiannir gan H. L. Motors. Mae yna Fragdy, Premier Inn, a gorsaf betrol Shell i'r de o'r A55. Gellir cyrraedd yr ardal ar fws gyda llwybrau 13; 24; 27; A55 yn mynd trwy'r arhosfan hon a'r arhosfan i'r gogledd-orllewin. Mae gwerthwyr ceir amrywiol i'r dwyrain gan gynnwys BMW, Audi, a Toyota.	Da iawn
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif	Safle gwastad; mae mapio gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod gan y safle risg llifogydd isel o'r môr a risg uchel o lifogydd o'r cwrs dŵr gyferbyn ag ochr ogleddol y safle. Mae'r afon hefyd yn rhedeg ar hyd ochr orllewinol y safle. Digon o oleuadau stryd ar hyd y ffordd fynediad.	Gwael

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)		
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim ynglŷn â'r safle presennol gan ei fod wedi ei ddatblygu'n llawn.	Da
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae hwn yn safle bach a ddefnyddir yn bennaf ar gyfer masnachwyr bach gan gynnwys arbenigwyr bwyd a garejys cerbydau. Mae'r safle hefyd yn cynnwys Ymddiriedolaeth GIG Gwasanaethau Ambiwylans Cymru. Mae'n elwa o fynediad rhagorol i'r rhwydwaith ffyrdd strategol ac mae'n agos at Gyffordd Llandudno.	Canolig
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae tir ar gael i'r dwyrain o'r safle fodd bynnag mae wedi'i ddynodi'n dir Lletem Las ac wedi'i Ddiogelu ar gyfer Tywod a Graean. Dim cyfleoedd eraill i ehangu'r safle.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Canolig	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth EMP/4.	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae hwn yn safle bach a ddefnyddir yn bennaf ar gyfer masnachwyr bach gan gynnwys arbenigwyr bwyd a garejys cerbydau. Mae'r safle hefyd yn cynnwys Ymddiriedolaeth GIG Gwasanaethau Ambiwylans Cymru. Mae'n elwa o fynediad da i'r rhwydwaith ffyrdd strategol ac mae'n agos at Gyffordd Llandudno.

Mae'r safle yn cyflawni swyddogaeth bwysig ar hyn o bryd a dylid parhau i gael ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. **Gellid ystyried ehangu'r safle i'r de ddwyrain yn y tymor hwy.**

Enw'r Safle: Yr Hen Ffatri Hotpoint, Cyffordd Llandudno



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 8.85 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0.5 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle hwn yn cynnwys sawl darn o dir sy'n ffurfio ardal gyflogaeth fawr i'r dwyrain o ganol tref Cyffordd Llandudno, gan gynnwys ystod o ddefnyddiau A1, B1, B8 a sui generis. Mae'r safle yn cynnwys ystâd The Point sy'n cynnwys nifer o werthwyr ceir.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 ac EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio	0/25042 - Codi Adeiladau Diwydiannol / Datblygiad Swyddfeydd yn cynnwys B1, B2, B8, Gwerthu Ceir, Iechyd a Ffitrwydd a Defnydd Creche (Cais Amlinellol) - cymeradwywyd gydag amodau 06/01 025041 - Gwaith cloddio a pharatoi safle i ddarparu safle ar gyfer Datblygiad Diwydiannol/Swyddfa Cynhwysfawr - cymeradwywyd gydag amodau 06/01	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Mae'r safle'n dir a ddatblygwyd yn flaenorol sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd gan nifer o werthwyr ceir, masnachwyr adeiladu, siop llogi offer, siop feiciau, a depo cyfleustodau.	
Proffil y Deiliad	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: North Wales Volkswagen, Sui Generis – 4,561 metr sgwâr	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
(dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	- North Wales Skoda, Sui Generis - North Wales Audi, Sui Generis – 1510 metr sgwâr - WR Davies Ford & Dacia, Sui Generis – 2634 metr sgwâr - Project Timber Supplies Ltd, B2/A1 - MKM Building Supplies Llandudno, B2/A1 - Duncalf Motors, Sui Generis/B2 – 589 metr sgwâr - Mercedes-Benz of North Wales, Sui Generis - Peter Lucas Power Tools Hire, A1 - Enterprise Car & Van Hire, Sui Generis/A1 – 121 metr sgwâr - We Cycle – Siop Feiciau, A1 - Scottish Power, Sui Generis (ym mhen gogleddol y safle)	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Mae mwyafrif o'r safle (tua 5.5ha neu 62%) yn cael ei ddefnyddio gan werthwyr ceir gyda swyddfeydd ategol a chyfleusterau gwasanaethu/trwsio (Sui Generis/B2). Mae'r gweddill mewn defnydd A1, B1 neu B8.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Nifer o bwyntiau mynediad uniongyrchol o'r A547 gyda'r ffordd A yn mynd trwy ddwyrain y safle.	Da iawn
Mynediad Ffyrdd Lleol	Mae rhan dde-orllewinol y safle gyferbyn ag eiddo preswyl; fodd bynnag, dylai mynedfeydd lluosog o'r A547 i'r safle leihau'r posibilrwydd o dagfeydd traffig.	Da
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae gorsaf drenau Cyffordd Llandudno 600 metr i'r Dwyrain. Mae arosfannau bysiau aros ar hyd yr A547 tua'r Dwyrain a'r Gorllewin o'r safle. Mae'r llwybrau'n cynnwys: 13 (Prestatyn – Llandudno); 24 (Bae Colwyn – Mochdre); 25/X25 (Eglwysbach – Llandudno); 27 (Hen Golwyn – Conwy); A55 (Bae Colwyn – Bangor); T19 (Blaenau Ffestiniog – Llandudno).	Da iawn
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae stadau diwydiannol Tre Marl i'r de-orllewin a'r de o'r safle. Mae Swyddfeydd Llywodraeth Cymru i'r gogledd-ddwyrain o'r safle. Siopau bwyd a manwerthu gan gynnwys Bwyty Junction Tandoori, Siop Sglodion Enochs, Fferyllfa	Canolig

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	Boots, maes parcio cyhoeddus a Co-op Food i'r gorllewin yng nghanolfan Cyffordd Llandudno. Ardaloedd preswyl i'r gogledd a'r gorllewin.	
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirwedd, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gweddol wastad: yn ôl Cyfoeth Naturiol Cymru mae rhan de-ddwyreiniol y safle mewn perygl canolig o lifogydd o ddŵr wyneb a chysiau dŵr bach.	Da
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim – mae'r safle bron wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle ar gael i'w ehangu.	Da
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae naws fodern i'r safle ac mae mewn lleoliad poblogaidd gerllaw canol Cyffordd Llandudno gyda'r A547 yn rhedeg trwy ganol y safle. Mae'r adeiladau gwerthu ceir yn 'The Point' o ansawdd uchel o gymharu ag adeiladau tebyg eraill yn y Fwrdeistref Sirol. Mae'r safle'n cael ei gynnal a'i gadw'n dda ac mae digon o le parcio ynddo. Nid oes unrhyw leoedd gwag ar y safle ar hyn o bryd.	Da iawn
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau isranbarthol a chynhenid	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae dau ddarn o dir y gellid eu datblygu ymhellach. Mae'r cyntaf (0.18 ha) wedi'i leoli yng nghanol ardal The Point ac mae'n dir wedi'i glirio sydd ar gael i'w ddatblygu. Mae'r ail (0.32 ha) i'r de-orllewin o'r safle ac yn dir a ddatblygwyd o'r blaen sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel maes parcio anffurfiol. Mae ardal yng nghornel de-orllewinol ffin y safle sy'n cynnwys ardal breswyl fechan ochr yn ochr â pheth defnydd hamdden A1 a D2. Dylid diwygio ffin y safle i eithrio'r ardal hon. Yn yr un modd, mae'r ffin ar ffurf afreolaidd yn y gornel ogledd-orllewinol,	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	gan dorri i mewn i safle'r depo cyfleustodau, y dylid ei ddiwygio hefyd.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Diwygio ffin y safle yn y gornel dde-orllewinol i eithrio defnyddiau manwerthu A1 a phreswyl. Diwygio ffin y safle i ffitio maint y depo cyfleustodau i'r gogledd o'r safle. Byddai'r newidiadau hyn i'r ffin yn lleihau arwynebedd y safle i tua. 7.4ha gros.	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae'r safle hwn yn cynnwys sawl darn o dir sy'n ffurfio ardal gyflogaeth fawr i'r dwyrain o ganol Cyffordd Llandudno. Mae'r safle'n dir trefol a ddatblygwyd yn flaenorol sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd gan nifer o werthwyr ceir, masnachwyr adeiladu, siop llogi offer, siop feiciau, a depo cyfleustodau.

Mae naws fodern i'r safle ac mae mewn lleoliad deniadol gerllaw canol tref Cyffordd Llandudno gyda'r A547 yn rhedeg trwy ganol y safle. Mae'r adeiladau gwerthu ceir yn 'The Point' o ansawdd uchel o gymharu ag adeiladau tebyg eraill yn y Fwrdeistref Sirol.

Mae'r safle'n cael ei gynnal a'i gadw'n dda ac mae digon o le parcio ynddo. Nid oes unrhyw leoedd gwag ar y safle ar hyn o bryd.

Mae'r safle'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig ac felly, dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Dylid diwygio ffin y safle fel yr argymhellir uchod.

Enw'r Safle: Ffordd Glan y Môr, Cyffordd Llandudno



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 4.84 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle hwn yn cynnwys ardal gyflogaeth bresennol Ffordd Glan y Môr, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau A1, A2, A3, B1, sui generis, yn ogystal â rhai anheddau preswyl C3.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 a Pholisi EMP/5 – Diogelu Safleoedd Swyddfa a Diwydiannol.	
Hanes Cynllunio	0/44106 - Dymchwel cyn adeiladau'r Daily Post ac Arriva ac adeiladu archfarchnad (Dosbarth Defnydd A1) gan ffurfio mynediad newydd oddi ar Ffordd Newydd (A546) a maes parcio a thirlunio cysylltiol, gwaith priffyrdd cysylltiol a chylchfan arfaethedig – cymeradwywyd gydag amodau 06/17. 0/44018 - Ailadeiladu Adeiladau (Adeiladau 1 a 2) ac adnewyddu Adeilad 3 - cymeradwywyd gydag amodau 05/17	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Mae'r safle yn gyn ardal breswyl, gyda rhai defnyddiau preswyl yn parhau. Mae'r safle hefyd yn cynnwys defnyddiau A1, A2, A3, B1 a Sui Generis.	
Proffil y Deiliad	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys:	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
(dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	- Clwb cymdeithasol Crossings, A3 – 299 metr sgwâr - Luxar, cyfanwerthwr trydanol, A1 - Castle View Motors, Sui Generis - Conwy Holiday Cottages, B1 - North Wales Independent Press, Ymgynghorwyr, B1 - Deane's Removal & Storage, B2 - Transilvania Grill House, A3 - Crest, Elusen, Sui Generis/A1 – 1,222 metr sgwâr - Happitat, Siop Ail Law, A1 - Gareth Hughes & Co Cyfrifwyr Siartredig, A2 – 247 metr sgwâr - DentRight Ltd, Siop Gwaith Corff Ceir, B2 – 105 metr sgwâr - North Wales Caravans and Leisure, Sui Generis - Collinge Antiques, A1 - Lidl, A1	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Adeiladwyd archfarchnad Lidl gyda mannau parcio a mynediad cysylltiedig yn lle adeiladau diwydiannol ysgafn tua 2019 (0/44106). Ailadeiladwyd dau adeilad diwydiannol ysgafn ac ailwampiodwyd un arall tua 2019 (0/44018).	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Ychydig o ddefnydd dosbarth B sydd ar y safle, a ddominyddir gan fanwerthu, cyfanwerthu (A1) a gwerthu/cynnal a chadw cerbydau modur. Mae'r safle hefyd yn cynnwys nifer o dai annedd (C3).	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mae'r safle gyferbyn â chylchfan sy'n darparu mynediad i'r A546 sy'n mynd heibio'r safle ar hyd yr ochrau gogleddol a dwyreiniol, a'r A547 sy'n mynd trwy'r safle.	Da iawn
Mynediad Ffyrdd Lleol	Ffordd fynediad sengl i'r safle cyfan ar gyfer cerbydau yn y gornel ogledd-orllewinol ar hyd yr A546. Mae mynediad i'r ardal breswyl ogleddol gyferbyn â mynedfa'r safle.	Da iawn
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae gan y safle nifer o bwyntiau mynediad i gerddwyr: • Llwybr cerddwyr yn y gornel ogledd-orllewinol o'r A546. • Twnnel i gerddwyr sy'n mynd o dan yr A546 tua'r gogledd. Twnnel yn arwain at Glwb Pêl-droed Cyffordd Llandudno a'r Parc Sglefrio.	Da iawn

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- Mynediad i gerddwyr i'r A547 i'r ddau gyfeiriad yng nghanol y safle. Yn ffinio ag arosfannau bysiau ar yr A547. - Twnnel i gerddwyr sy'n mynd o dan yr A546 yn ne-ddwyrain y safle tuag at orsaf drenau Cyffordd Llandudno Mae llwybrau bysiau ar safleoedd bws yr A55 (Trosffordd X) yn cynnwys: 14/15 (Llysfaen – Conwy); 27 (Hen Golwyn – Conwy); 5/5D (Llandudno - Bangor); A55 (Bae Colwyn – Bangor); 19 (Llandudno - Cwm Penmachno via Llanrwst); 75 (Llandudno - Llanfairfechan trwy Gonwy) Cyffordd Llandudno ~250m i'r dwyrain o'r safle.	
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae'r safle'n cynnwys cymysgedd o ddefnyddiau dosbarth gyda rhannau preswyl i'r de, gorllewin a gogledd-orllewin y safle a diwydiannol i'r dwyrain a'r gogledd-ddwyrain. Mae'r rheilffordd yn rhedeg ar hyd ffin ddeheuol a gorllewinol y safle. Mae ochrau gogleddol a dwyreiniol y safle yn ffinio â'r A546. Yn union i'r dwyrain o'r safle mae Archfarchnad Asda, L's Coffee & Co, a The Junction Book Shop. Ychydig ymhellach i'r dwyrain mae Gwesty'r Old Station. I'r gogledd o'r safle mae Clwb Pêl-droed Cyffordd Llandudno a pharc sglefrio cyhoeddus. I'r de-orllewin mae Llwybr Moryd Conwy er nad oes ffordd uniongyrchol o gael mynediad i'r ardal honno ar hyn o bryd.	Canolig
Cyfngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gweddol wastad; mae mapio gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod y rhan fwyaf o'r safle mewn perygl isel o lifogydd o'r môr. Mae tir ger gogledd y safle mewn perygl mawr o lifogydd o Ddŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach.	Canolig

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim hysbys – mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes tir na lle ar gael i ehangu. Mae'n bosibl y bydd angen dymchwel adeiladau presennol i'w datblygu ymhellach fel safle cyflogaeth.	Da
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae'r safle'n cynnwys cymysgedd eclectig o fathau o adeiladau a defnyddiau llai (gan gynnwys preswyl) yn ogystal â nifer cyfyngedig o leoedd parcio a allai rwystro rhai gweithredwyr. Fodd bynnag, mae ganddo fynediad strategol da iawn ar y ffordd ac mae'n agos at amwynderau a maestrefi lleol. Mae lefelau unedau gwag yn isel. Mae'r safle'n gynnig cymharol unigryw mewn lleoliad da ac mae'n debygol o barhau i ddenu cymysgedd o ddefnyddiau.	Da
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid.	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn heb unrhyw botensial i ehangu. Mae ardaloedd i'r gorllewin, i'r de ac i'r gogledd o'r safle yn cynnwys anheddau preswyl. Dylid symud yr ardaloedd hyn o ffin y safle. Yn yr un modd, mae rhan fawr o ganol y safle bellach wedi'i feddiannu gan Lidl (dosbarth defnydd A1) a dylid ei dynnu o ffin y safle. Byddai eithrio'r ardaloedd hyn yn lleihau arwynebedd cyffredinol y safle i tua. 2.7 ha gros.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Canolig	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei lleihau o ran maint?)	Diwygio ffin y safle i eithrio anheddau preswyl a'r archfarchnad newydd. Gallai'r safle elwa o fuddsoddiad parhaus felly dylid ei gadw yn y CDLI Newydd fel ardal gwella cyflogaeth (EMP/5).	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae'r safle hwn o fewn ardal a arferai fod yn breswyl, gyda chlystyrau bach o anheddau preswyl yn weddill drwyddo, y mae rhai ohonynt wedi'u trosi i ddefnydd cyflogaeth neu fanwerthu. Mae yna hefyd amrywiaeth o adeiladau diwydiannol ysgafn o frics a dur ochr yn ochr ag archfarchnad newydd.

Mae'r cymysgedd o ddefnyddiau ac adeiladau yn golygu bod defnyddiau cyflogaeth y safle wedi'u gwanhau. Mae cornel ddwyreiniol y safle yn arbennig (Ffordd Conwy) yn cadw naws hen stryd fawr ac mae ganddo gysylltiadau trwodd i ganol Cyffordd Llandudno.

Mae'r safle yn elwa o fynediad ffordd strategol da iawn a mynediad i fwynderau lleol.

Yn gyffredinol, mae'r safle mewn lleoliad da ac yn debygol o barhau i ddenu ystod eang o ddefnyddiau.

Mae ardaloedd i'r gorllewin, i'r de ac i'r gogledd o'r safle yn cynnwys anheddau preswyl. Dylid symud yr ardaloedd hyn o ffin y safle.

Yn yr un modd, mae rhan fawr o ganol y safle bellach wedi'i feddiannu gan Lidl (dosbarth defnydd A1) a dylid ei dynnu o ffin y safle.

Fel ardal cyflogaeth, dylid parhau i wneud gwelliannau i'r cynnig yn unol â'r CDLI Newydd fel ardal ddynodedig ar gyfer gwella cyflogaeth.

Enw'r Safle: Richard Williams, Cyffordd Llandudno



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 1.08 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGU AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle • Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill • Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle hwn yn cynnwys ardal oddi ar Ffordd Conwy i'r dwyrain o Gyffordd Llandudno, yn agos at ardal gyflogaeth fwy Hen Ffatri Hotpoint.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 a Pholisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio	Amherthnasol	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Ar hyn o bryd mae'r tir yn cael ei feddiannu gan adeiladwyr a masnachwyr plymio (defnydd B8 gyda chownter masnach ategol), gyda iardiau storio a pharcio cysylltiedig.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: - MKM Building Supplies, B8/A1 (Richard Williams gynt) – 4,743 metr sgwâr. - Wolseley Plumb and Parts, A1 – 547 metr sgwâr - Crest Co-Operative (Sui Generis, 487 metr sgwâr)	
Datblygiadau a gwblhawyd yn	Amherthnasol	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill		
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	100% defnydd cownter masnach/manwerthu B8 ac A1	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mae'r safle gerllaw'r A547 gyda mynedfeydd i'r safle oddi ar Narrow Lane a Lôn Pabo, ill dwy lai na 100m o'r ffordd fawr.	Da iawn
Mynediad Ffyrdd Lleol	Nid yw'r safle wedi'i leoli ger ardal breswyl ac mae'n un o grŵp o safleoedd diwydiannol/swyddfeydd. Mae'n debyg mai mynedfa'r safle ar Narrow Lane sy'n cael ei ystyried fel y brif fynedfa tra bod Lôn Pabo yn ffordd fwy gwledig, culach i'r Dwyrain	Da iawn
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Gorsafoedd bysiau i'r ddau gyfeiriad ar yr A547, lai na 200m o'r safle. Mae'r llwybrau'n cynnwys: 13 (Prestatyn – Llandudno); 24 (Bae Colwyn – Mochdre); 27 (Hen Golwyn – Conwy); A55 (Bae Colwyn- Bangor); T19 (Blaenau Ffestiniog – Llandudno) Mae gorsaf reilffordd Cyffordd Llandudno tua 1.1km i'r gorllewin ar hyd yr A547.	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos).	Mae'r safle yn union i'r dwyrain o nifer o werthwyr ceir gan gynnwys BMW, Toyota, Audi, Skoda, VW. Garej Shell i'r de. Ymhellach i'r gogledd-orllewin mae Parc Cae Derw	Da iawn
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gwastad; dim cyfyngiadau ar oleuadau; Mae mapio perygl llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos nad oes perygl llifogydd yn uniongyrchol ar y safle; fodd bynnag, mae risg isel o lifogydd o Ddŵr Wyneb a chysiau Dŵr Bach ar Narrow Lane. Ymhellach, mae llawer o'r tir i'r de o Lôn Pabo mewn perygl isel o lifogydd o'r môr.	Da
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim - mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu.	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae'r safle mewn lleoliad deniadol i'r dwyrain o ganol Cyffordd Llandudno ac yn ymyl safleoedd diwydiannol a chyflogaeth mawr eraill ar hyd yr A547. Nid oes unrhyw adeiladau gwag ar y safle.	Da iawn
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cynhenid	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn. Gallai tir amaethyddol i'r gogledd o'r safle fod yn bosibilrwydd ar gyfer ehangu yn y dyfodol.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da / Da iawn	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.	

CRYNODEB O'R SAFLE

Stad fechan yw hon i'r dwyrain o Gyffordd Llandudno ac yn agos at sawl ardal gyflogaeth fawr arall ger yr A457. Ar hyn o bryd mae'r safle'n cael ei feddiannu gan adeiladwyr a masnachwyr plymio (defnydd B8 gyda chownter masnach ategol), gyda iardiau storio a pharcio cysylltiedig.

Mae'r safle'n elwa o fynediad ffordd strategol a lleol da yn ogystal â bod o fewn pellter cerdded i ganol Cyffordd Llandudno.

Nid oes unrhyw leoedd gwag ar y safle. Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn; fodd bynnag, gallai'r tir amaethyddol i'r gogledd o'r safle fod yn bosibilrwydd ar gyfer ehangu yn y dyfodol.

Mae'r safle yn cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.

Enw'r Safle: Swyddfeydd LIC Sarn Mynach, Cyffordd Llandudno



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 3.85 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle hwn yn cynnwys adeilad presennol Sarn Mynach Llywodraeth Cymru yng Nghyffordd Llandudno.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 a Pholisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio	0/34732 - Codi Adeilad Llywodraeth Cymru (Amrywiad i Amod 2 a 4 o'r Caniatâd Cynllunio a Roddwyd dan God Rhif 0/32389 i Ganiatáu Newidiadau i'r Cynlluniau a Gymeradwywyd a Maes Parcio Dros Dro) - cymeradwywyd gydag amodau 04 /08 0/32389 – Codi Adeilad Llywodraeth Cymru – cymeradwywyd gydag amodau 09/06	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Mae'r safle'n dir a ddatblygwyd eisoes sy'n cael ei ddefnyddio fel swyddfeydd Llywodraeth Cymru (dosbarth defnydd B1) gyda mannau parcio a thiroedd cysylltiedig.	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Swyddfeydd Llywodraeth Cymru sy'n ei feddiannu ar hyn o bryd – 16,434 metr sgwâr ar draws tri phrif adeilad. 100% defnydd swyddfa B1	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	100% defnydd swyddfa B1	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mae'r safle 250m o'r A547 trwy Narrow Lane.	Da
Mynediad Ffyrdd Lleol	Mae ardal breswyl i'r gogledd y gellir ei chyrraedd drwy Narrow Lane.	Da
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Gorsafoedd bysiau i'r ddau gyfeiriad ar yr A547, lai na 200m o'r safle. Mae'r llwybrau'n cynnwys: 13 (Prestatyn – Llandudno); 24 (Bae Colwyn – Mochdre); 27 (Hen Golwyn – Conwy); A55 (Bae Colwyn - Bangor); T19 (Blaenau Ffestiniog – Llandudno) Mae gorsaf reilffordd Cyffordd Llandudno tua 1.3km i'r gorllewin ar hyd yr A547. 3 cyfleuster parcio ar y safle: Y mwyaf i'r gogledd sy'n hwyluso'r rhan fwyaf o barcio ar y safle; ail fwyaf i'r gogledd-orllewin ar fynediad i'r safle; maes parcio llai i'r de-ddwyrain.	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Ardal breswyl ac ysgol gynradd i'r gogledd o'r safle. Mae'r safle yn union i'r dwyrain o nifer o werthwyr ceir gan gynnwys BMW, Toyota, Audi, Skoda, VW. Garej Shell i'r de. Ymhellach i'r gogledd-orllewin mae Parc Cae Derw	Da
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirwedd, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gwastad; dim cyfyngiadau ar oleuadau; Mae mapio perygl llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos nad oes perygl llifogydd yn uniongyrchol ar y safle; fodd bynnag, mae risg isel o lifogydd o Ddŵr Wyneb a chysiau Dŵr Bach ar Narrow Lane. Ymhellach, mae llawer o'r tir i'r de o Lôn Pabo mewn perygl isel o lifogydd o'r môr.	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Mae'r tir yn eiddo'n gyfan gwbl i Lywodraeth Cymru.	Da iawn
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae'r safle hwn yn eiddo'n gyfan gwbl i Lywodraeth Cymru ac mae'n cynnwys rhai o'r swyddfeydd mwyaf a mwyaf modern yn y Fwrdeistref Sirol. O'r herwydd mae'r safle'n cael ei feddiannu'n llawn ond byddai'n ddeniadol fel canolfan fusnes.	Da iawn
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Is-ranbarthol	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle ar gael i'w ehangu	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da / Da iawn	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth EMP/4.	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae'r safle hwn yn cynnwys adeilad presennol Sarn Mynach Llywodraeth Cymru yng Nghyffordd Llandudno. Mae'r safle hwn yn eiddo'n gyfan gwbl i Lywodraeth Cymru ac mae'n cynnwys rhai o'r swyddfeydd mwyaf a mwyaf modern yn y Fwrdeistref Sirol. Mae'r safle'n elwa o fynediad ffordd strategol a lleol da yn ogystal â bod o fewn pellter cerdded i ganol Cyffordd Llandudno.

Mae'r safle yn cael ei feddiannu'n llawn gan Lywodraeth Cymru ac felly mae'n cyflawni swyddogaeth bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.

Enw'r Safle: Tre Marl (1), Cyffordd Llandudno



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 4.8 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle hwn yn cynnwys y llain fwyaf gorllewinol o ystâd ddiwydiannol bresennol Tre Marl ac mae'n cynnwys defnyddiau B2 a B8.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8, Polisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 & B8 a Pholisi EMP/5 – Ardaloedd Gwella Swyddfeydd a Diwydiannol.	
Hanes Cynllunio	0/42308 - Newid defnydd o fasnachwyr adeiladu a safle storio sgaffaldiau i fasnachwyr adeiladu a gosod cynwysyddion storio - cymeradwywyd gydag amodau 12/15.	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Mae'r safle ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio gan B2 a B8 gyda nifer o adeiladau diwydiannol bach ochr yn ochr â mannau mawr yn cael eu defnyddio ar gyfer storio cynwysyddion llongau a cherbydau.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: - World Care Wales Ltd, Gwasanaeth rheoli gwastraff, B2/B8 - aa.worldcare, Canolfan Ailgylchu, B2/B8	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- GLYN O. EVANS Ltd, gwneuthurwr adeiladau cludadwy, B2/B8 – 279 metr sgwâr.	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	100% Defnydd B2/B8	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mynediad i'r A55 yn fras 1km o'r safle drwy'r ardal ddiwydiannol/cyflogaeth ehangach.	Da
Mynediad Ffyrdd Lleol	Nid yw'r safle wedi'i leoli ger ardaloedd preswyl ond mae angen mynd trwy ddwy ystâd ddiwydiannol arall gan ddefnyddio ffordd sengl; potensial ar gyfer tagfeydd.	Canolig
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae'r safle bws agosaf tua 700m i ffwrdd y tu allan i'r Tesco. Ceir mynediad i'r safle gan ddefnyddio llwybr troed sydd ar gael i'r de, ger yr A55. Mae'r llwybrau bws yn cynnwys: 24 (Bae Colwyn – Mochdre); 75 (Llandudno – Llanfairfechan trwy Gonwy, Penmaenmawr). Mae gorsaf drenau Cyffordd Llandudno ar ochr ogleddol y rheilffordd ac nid oes mynediad cyhoeddus gerllaw.	Canolig
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae'r safle wedi'i ffinio gan reilffordd i'r gogledd a'r A55 i'r de. Mae'r defnyddiau preswyl agosaf tua 100m i'r gogledd dros y rheilffordd, ochr yn ochr â maes carafanau sefydlog tua 100m i'r gogledd-ddwyrain o ffin y safle wedi'i wahanu gan ardal goediog. Yn union i'r gorllewin o'r safle mae Cineworld, KFC a McDonalds ac ychydig ymhellach mae Archfarchnad Tesco a Gorsaf Betrol. I'r dwyrain o'r safle mae ystâd ddiwydiannol gyda busnesau'n cynnwys Andy's Tyres, gwasanaeth dosbarthu Yodel; Reno-Tech (atgyweirio cerbydau). Mae Canolfan Hamdden Cyffordd Llandudno i'r gorllewin.	Da iawn
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif	Safle gwastad; dim rhwystrau i oleuadau naturiol. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn nodi bod gan y safle risg isel o lifogydd o ddŵr wyneb a chysiau dŵr llai yn y de-ddwyrain.	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)		
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim - mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu.	Da
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae hwn yn safle mawr sy'n cynnwys rhai adeiladau diwydiannol bach ochr yn ochr â mannau llawr caled mawr a ddefnyddir i storio cynwysyddion llongau, ceir a rhannau. Mae llawer o'r safle wedi gordyfu ac nid yw'r safle'n cael ei gynnal a'i gadw cystal o'i gymharu â pharseli eraill ardal gyflogaeth Tre Marl. Mae'r safle hefyd bellaf o'r fynedfa ffordd strategol. Mae'r safle'n debygol o fod yn ddeniadol ar gyfer defnyddiau 'butrach' B2 a B8 oni bai bod y safle cyfan yn cael ei ailddatblygu. Fodd bynnag, i'r deiliaid hyn mae'r safle'n debygol o fod yn ddeniadol oherwydd diffyg safleoedd tebyg mewn mannau eraill yng Nghonwy.	Canolig
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle ar gael i'w ehangu. Gellid gwella'r safle pe bai defnydd/deiliaid yn newid.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Canolig	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth (EMP/4). Dylid cadw'r safle yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth (EMP/5).	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae'r safle hwn yn cynnwys y llain fwyaf gorllewinol o ystâd ddiwydiannol bresennol Tre Marl ac mae'n cynnwys defnyddiau B2 a B8.

Mae'r safle yn cynnwys nifer o adeiladau diwydiannol bach ochr yn ochr â mannau mawr yn cael eu defnyddio ar gyfer storio cynwysyddion llongau a cherbydau. Mae llawer o'r safle wedi gordyfu ac nid yw'r safle'n cael ei gynnal a'i gadw cystal o'i gymharu â pharseli eraill ardal gyflogaeth Tre Marl. Mae'r safle hefyd bellaf o'r fynedfa ffordd strategol. Ar hyn o bryd mae'r safle yn cael ei feddiannu'n llawn gan ddau gwmni ac oherwydd diffyg safleoedd B2/B8 tebyg yn y Fwrdeistref Sirol mae'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig.

Fel y cyfryw, dylid cadw'r safle a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth (EMP/4 ac EMP/5).

Enw'r Safle: Tre Marl (2), Cyffordd Llandudno



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 0.49 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cydfynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys Canolfan Fusnes Conwy (Dosbarth Defnydd B1) a pharcio/mynediad cysylltiedig.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 ac EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio	Amherthnasol	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Mae'r tir yn cynnwys canolfan fusnes ar gyfer defnydd swyddfa B1 ochr yn ochr â pharcio a mynediad cysylltiedig.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Canolfan Fusnes Conwy sy'n meddiannu'r safle ar hyn o bryd. Mae gwefan y ganolfan yn rhestru'r meddianwyr presennol canlynol: - Cyfreithwyr Nelson Myatt Solicitors, B1/A2 - Pebble Hill Property Ltd. B1/A2 - Cyfrifwyr Siartredig Mills & Co, B1/A2 - Community Transport Action B1 Nodir bod gofod swyddfa ar gael yn y ganolfan, er bod cyfanswm y lleoedd gwag yn aneglur o'r ymweliad safle.	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Defnydd swyddfa B1 yn bennaf (peth defnydd A2 ar lefel adeilad unigol)	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mae ffordd 200m i'r gorllewin yn cysylltu'r safle â'r A546.	Da
Mynediad Ffyrdd Lleol	Ffordd fynediad gymharol gul o'r A546, er nad yw'r safle wedi ei amgylchynu gan adeiladau preswyl.	Da
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Llwybr troed i'r dwyrain sy'n arwain at bont sy'n caniatáu i gerddwyr groesi'r rheilffordd i'r gogledd i ganol Cyffordd Llandudno. Gorsaf drenau Llandudno tua 800m ar droed gan ddefnyddio'r llwybr troed. Mae safle bws archfarchnad Tesco tua 300m i'r gorllewin. Mae'r llwybrau bws yn cynnwys: 24 (Bae Colwyn – Mochdre); 75 (Llandudno – Llanfairfechan trwy Gonwy, Penmaenmawr).	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae'r safle wedi'i ffinio gan reilffordd i'r gogledd, Gerllaw'r safle mae Cineworld, KFC a McDonalds ac ychydig ymhellach i'r gorllewin mae Archfarchnad Tesco a Gorsaf Betrol. I'r de-ddwyrain o'r safle mae dwy ystâd ddiwydiannol. Mae Canolfan Hamdden Cyffordd Llandudno i'r de-orllewin.	Da iawn
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gwastad; dim rhwystr i olau naturiol; Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn nodi bod rhan fechan iawn yng nghanol y safle mewn perygl isel o lifogydd o ddŵr wyneb a chysiau dŵr bach. Ymhellach i'r de mae RSPB Conwy ac ardal gwylio adar The LookOut	Da iawn
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau)	Dim - mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu.	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)		
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae'r ganolfan fusnes yn cynnig gofod swyddfa o ansawdd uchel ar gyfer Bwrdeistref Conwy mewn lleoliad hygyrch, gan wneud y safle'n gynnig deniadol i feddianwyr swyddfeydd. Mae lefelau llefydd gwag yn aneglur, ond hysbysebir bod lle ar gael.	Da iawn
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu ymhellach.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da iawn	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth (EMP/4).	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae'r safle hwn i'r de o ganol Cyffordd Llandudno ac mae'n cynnwys canolfan fusnes ar gyfer defnydd swyddfa B1, gyda maes parcio cysylltiedig. Mae'r safle'n elwa o fynediad da iawn i ffyrdd strategol a lleol yn ogystal â bwytaï bwyd cyflym ac amwynderau canol y dref.

Mae'r ganolfan fusnes yn cynnig gofod swyddfa o ansawdd cymharol uchel ar gyfer Bwrdeistref Conwy mewn lleoliad hygyrch, gan wneud y safle'n gynnig deniadol i feddianwyr swyddfeydd. Mae lefelau llefydd gwag yn aneglur, ond hysbysebir bod lle ar gael.

O'r herwydd, mae'r safle'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.

Enw'r Safle: Tre Marl (3), Cyffordd Llandudno



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 4.18 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle yn cynnwys llain ganolog o Ystâd Ddiwydiannol bresennol Tre Marl, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau A1, B1 a B8.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 ac EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio	0/47698 - Newid Defnydd o 'ganolfan llogi ceir, faniau a bysiau mini' i ran B8 'Warws Storio a Dosbarthu', rhan A1 Warws Manwerthu fel busnes Porthiant a Thac Marchogol (Ôl-weithredol) - cymeradwywyd gydag amodau 09/20	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Mae'r safle yn rhan o ystâd ddiwydiannol fawr sy'n cynnwys nifer o waith mecanyddol/modurol (B1), canolbwynt dosbarthu post (B8) a rhai defnyddiau storio/cownter masnach (B8/A1).	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: - Gwasanaeth danfon Yodel, B8 – 2982 metr sgwâr - Reno-Tech, B2	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- Chris Lewis Mechanical Services, B2 – 460 metr sgwâr - North Wales Horse Tack, siop farchogaeth, B2/A1 - Andy's Tyres, B2 – 200 metr sgwâr - Junction Wheelworx, B2 - Three Point Automotive, Mecanig, B2 – 102 metr sgwâr - Leisure Games, - Cottesswold Dairy, B2 – 684 metr sgwâr - MAC Electrical Wholesalers Ltd, A1 – 232 metr sgwâr - Depo Priffyrdd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, Sui Generis – 245 metr sgwâr - Hydraquip Hose & Electronics, B2/A1 - Lifting & Safety, B2/A1	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Mae'r safle yn cael ei feddiannu gan ddefnyddiau dosbarth B gyda pheth defnydd cownter masnach/manwerthu A1 ategol.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mynediad i'r A55 yn fras 700m o'r safle drwy'r ardal ddiwydiannol/cyflogaeth ehangach.	Da
Mynediad Ffyrdd Lleol	Nid yw'r safle wedi'i leoli ger ardaloedd preswyl ond mae angen mynd trwy ystâd ddiwydiannol arall gan ddefnyddio ffordd sengl; potensial ar gyfer tagfeydd.	Canolig
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae'r safle bws agosaf tua 700m i ffwrdd y tu allan i'r Tesco. Ceir mynediad i'r safle gan ddefnyddio llwybr troed sydd ar gael i'r de, ger yr A55. Mae'r llwybrau bws yn cynnwys: 24 (Bae Colwyn – Mochdre); 75 (Llandudno – Llanfairfechan trwy Gonwy, Penmaenmawr).	Canolig
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae'r safle wedi'i ffinio gan reilffordd i'r gogledd a'r A55 i'r de. Yn union i'r gorllewin mae safle diwydiannol cyfagos ac ymhellach i'r gorllewin mae Cineworld, KFC a McDonalds. I'r dwyrain o'r safle mae busnes cynnal ystâd ddiwydiannol fodurol gan gynnwys Mercedes-Benz, Audi, Toyota; BMW.	Canolig

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	Mae maes carafanau sefydlog i'r gogledd orllewin o ffin y safle sy'n cyfyngu defnydd B2.	
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gwastad; dim rhwystr i olau naturiol; mae mapio gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod rhan dde-orllewinol y safle mewn perygl canolig i uchel o lifogydd o ddŵr wyneb a chyrsiau dŵr bach. Mae ffordd fynediad y de-ddwyrain mewn perygl mawr o lifogydd o ddŵr wyneb a chyrsiau dŵr bach.	Canolig / Gwael
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim - mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu.	Da
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae hon yn ystâd ddiwydiannol fawr o fewn ardal gyflogaeth llawer ehangach sy'n cynnwys nifer o adeiladau diwydiannol ysgafn cymharol fodern. Mae'r safle'n cael ei gynnal a'i gadw'n dda gyda digon o le i barcio ac yn elwa o fynediad da i'r A55. Dylai'r safle fod yn ddeniadol i ystod o weithredwyr B1/B8 llai. Nid oes unrhyw leoedd gwag ar y safle ar hyn o bryd.	Da
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid	
Cyflleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn heb le i ehangu a dim angen dybryd i'w uwchraddio.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth (EMP/4).	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae hon yn ystâd ddiwydiannol fawr o fewn ardal gyflogaeth ehangach Tre Marl sy'n cynnwys nifer o adeiladau diwydiannol ysgafn cymharol fodern lle mae sawl gwaith mecanyddol/modurol (B1), canolbwynt dosbarthu post (B8) a rhai defnyddiau storio/cownter masnach (B8/A1).

Mae'r safle'n cael ei gynnal a'i gadw'n dda gyda digon o le i barcio ac yn elwa o fynediad da i'r A55. Mae defnyddiau cyfagos yn gydnaws â defnydd B1/B8 ond mae defnydd B2 wedi'i gyfyngu gan faes carafanau cyfagos.

Dylai'r safle fod yn ddeniadol i ystod o weithredwyr B1/B8 llai ac ar hyn o bryd nid oes unrhyw leoedd gwag o fewn y safle.

Fel y cyfryw, mae'r safle'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth (EMP/4).

Enw'r Safle: Tre Marl (4), Cyffordd Llandudno



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 4.96 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys llain ddwyreiniol Ystâd Ddiwydiannol bresennol Tre Marl, sy'n cynnwys Gwerthwyr Ceir yn bennaf (defnydd sui generis).	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 ac EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio	Amherthnasol	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Mae'r safle yn ystâd ddiwydiannol fawr sy'n cynnwys gwerthwyr ceir (sui generis), garejys ceir (B2), a warws cyfanwerthu/manwerthu (A1).	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: - Adeilad 1, Toyota, Sui Generis - 2692 metr sgwâr - Adeilad 1, Premier Repair & Paint, B2 - Junction Auto Park, gwerthwyr ceir ail law, Sui Generis - BMW & Mini Halliwell Jones, Sui Generis – 2399 metr sgwâr - Land Rover Conwy, Sui Generis – 1106 metr sgwâr - Merit Motor Body Repairs Ltd, B2	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- Jones Motor Co - Deliwr Audi a Ddefnyddir - 375 metr sgwâr - Booker Llandudno, cyfanwerthwr, B8 – 8215 metr sgwâr	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Mae'r garejys atgyweirio ceir yn Ddosbarth Defnydd B2 a'r warws manwerthu yn A1. Mae pob defnydd arall ar y safle hwn yn Sui Generis.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mae gan ran ddwyreiniol y safle fynediad uniongyrchol i'r A547.	Da iawn
Mynediad Ffyrdd Lleol	Nid yw'r safle wedi ei leoli ger ardal breswyl. Nid yw unig ffordd fynediad y safle yn arbennig o gul ond o ystyried y gyffordd â'r A547 dim ond tua 75 metr i'r A55, mae rhywfaint o botensial ar gyfer tagfeydd.	Da
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Mae'r orsaf fysiau agosaf ar yr A547, tua 200 metr i'r gogledd. Mae'r llwybrau'n cynnwys: 13 (Prestatyn – Llandudno); 24 (Bae Colwyn – Mochdre); 27 (Hen Golwyn – Conwy); A55 (Bae Colwyn - Bangor); T19 (Blaenau Ffestiniog – Llandudno) Er bod gorsaf drenau Cyffordd Llandudno 1.2km i'r gorllewin, mae sawl llwybr bws yn darparu cysylltiadau lleol da.	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae'r safle wedi'i ffinio gan reilffordd i'r gogledd a'r A55 i'r de. Garej Betrol Shell, Bragdy a Premier Inn i'r de. Mae ffordd fynediad i'r safle yn arwain at ddau safle diwydiannol arall sy'n gartref i: • Reno Tech • Junction Wheelwork • North Wales Horse Tack, siop farchogaeth • Andy's Tyres • Chris Lewis Mechanical Services. • World Care Wales • aa.worldcare • GLYN O. EVANS	Da iawn
Cyfngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e.	Safle gwastad; mae mapiau llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod yr holl safle mewn perygl isel o lifogydd o'r môr.	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)		
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim - mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu.	Da
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae hon yn stad ddiwydiannol fawr gydag adeiladau mawr modern sy'n cael eu defnyddio'n bennaf fel gwerthwyr ceir. Nid oes unrhyw leoedd gwag ar y safle. Mae'r safle yn elwa o fynediad ffordd strategol da iawn.	Da iawn
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cynhenid ac isranbarthol	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu ymhellach. Nid oes angen uwchraddio'r safle.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth (EMP/4).	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae hon yn ystâd ddiwydiannol fawr i'r de o Gyffordd Llandudno gydag adeiladau modern a mawr sy'n cael eu defnyddio'n bennaf fel gwerthwyr ceir yn ogystal â garej atgyweirio a warws cyfanwerthu/manwerthu.

Nid oes unrhyw leoedd gwag ar y safle. Mae'r safle yn elwa o fynediad ffordd strategol da iawn.

Dylid parhau i warchod y safle ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth (EMP/4).

Enw'r Safle: Ystâd Ddiwydiannol Llanfairfechan, Llanfairfechan



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 1.05 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0.14 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys ystâd ddiwydiannol bresennol Llanfairfechan, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau D2, B1, B2 a B8.	Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae'r Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/4 – Diogelu B1, B2 a B8 swyddfeydd a safleoedd diwydiannol.	Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol
Hanes Cynllunio	0/47093: Adeilad 4 Ystâd Ddiwydiannol Llanfairfechan, Ymestyn amser newid defnydd dros dro B8 i D2. Colli 143 metr sgwâr o B8. Cymeradwywyd gydag amodau, 01-04-2020 Adeilad a feddiannir nawr gan Pritchard's Martial Arts.	Hanes Cynllunio
Defnydd Presennol a Math o Dir	Cymysgedd o ddefnyddiau diwydiannol B1c a B2.	Defnydd Presennol a Math o Dir
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Llywodraeth Cynulliad Cymru sy'n gweithredu'r safle. Mae deiliaid yn cynnwys: Adeiladau 1 a 2: Cambrian Confectionary, B2 - 287.84 metr sgwâr.	Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr)

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- Adeilad 3: Active Llan (Hyfforddwr Chwaraeon a Ffitrwydd, D2) - Adeilad 4: Pritchard's Martial Arts [PMA] Llanfairfechan D2 - 143 metr sgwâr. - Adeilad 5a: Sional - Nwyddau Hyrwyddo B1 - 196 metr sgwâr - Adeilad 5b Branded Gift Services Ltd, B1 - 196 metr sgwâr - Adeilad 5c gwag, 196 metr sgwâr - Adeilad 6a Slideways Motor Sports Ltd, B2 - 190 metr sgwâr - Adeilad 6b: Engineered2Slide, B2 - 190 metr sgwâr - Adeilad 6c: Tudno TV, B2 - 190 metr sgwâr.	wedi'i gynnwys lle mae ar gael)
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	2 adeilad diwydiannol, un yn 780 metr sgwâr o ran maint, a'r llall yn 600 metr sgwâr. Mae'r defnyddiau yn gymysgedd o B1c a B2. Mae Adeilad 4 yn D2. Dim defnydd Sui Generis yn amlwg.	Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B
Mynediad Ffyrdd Strategol	1.55 km i ffwrdd o gyffordd Penmaenmawr Road â'r A55, trwy ardaloedd preswyl a ffyrdd cul / serth	Gwael
Mynediad Ffyrdd Lleol	Wedi'i leoli o fewn ardal breswyl ehangach, ffyrdd gweddol gul, serth, wrth ymyl maes chwarae i blant.	Canolig
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Ar ymyl ddeheuol ardal drefol Llanfairfechan; dim safle bws cludiant cyhoeddus gerllaw.	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Garej/ardal storio a Gorsaf Dân Llanfairfechan i'r gogledd; preswyl i'r dwyrain; coed a chefn gwlad i'r gorllewin; maes chwarae plant, cae ac adeilad gwasanaethau Peirianeg 4x4 i'r de.	Canolig
Cyfyngiadau Datblygiadol ac	Mast telathrebu ar gornel de-orllewinol y safle. Safle gwastad. Mae mapio perygl llifogydd gan	Canolig

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Cyfoeth Naturiol Cymru yn awgrymu, er nad yw'r safle mewn perygl o lifogydd afonol, bod risg uchel o lifogydd dŵr wyneb ger yr adeilad mwyaf deheuol ar y safle, ynghyd â risg isel o lifogydd dŵr wyneb ar y glaswelltir ymyl ar ran gogledd orllewin y safle. Lefelau parcio cyfyngedig ar y safle, gyda cheir wedi eu parcio ar yr ymylon glaswelltog ac ar y stryd y tu allan yn ogystal â'r mannau parcio pwrpasol y tu allan i'r ddau brif adeilad.	
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Lle cyfyngedig iawn sydd ar gael, gyda'r llain laswellt heb ei ddatblygu (0.14 ha) yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd ar gyfer parcio ad hoc.	Canolig
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Adeiladau/gweithdai diwydiannol ysgafn cymharol fodern yn dyddio o'r 1990au/dechrau'r 2000au, wedi'u cynnal a'u cadw'n dda. Goleuadau ar y stryd, ffensys diogelwch o amgylch yr adeiladau, dim graffiti. Ychydig allan o'r ffordd ac yn brin o amlygrwydd. Dim ond un adeilad bach gwag allan o 10 ar y safle, cyfanswm o 196 metr sgwâr. Mae'r galw yn gymharol gyfyngedig am adeiladau diwydiannol bach yn y rhan hon o'r Fwrdeistref Sirol.	Canolig
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid.	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Dim lle ymarferol i ehangu'r safle, gyda chaeau chwarae i'r de (wedi'u gwahanu gan wahaniaethau lefelau sylweddol i'r Ystâd Ddiwydiannol), preswyl i'r dwyrain; coetir i'r gorllewin a garej/storfa i'r gogledd (eto gyda gwahaniaethau lefelau yn gwahanu'r ddau lain o dir. Gellid gwella'r arwyddion i'r safle a ffurfioli'r parcio, ond yn gyffredinol mewn cyflwr rhesymol. Dim angen eu cynnwys ym Mholisi ED/5.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Canolig	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth (EMP/4). Dim angen dybryd i uwchraddio'r safle na newid ffiniau'r safle.	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)		

CRYNODEB O'R SAFLE

Dyma brif ystâd ddiwydiannol pentref Llanfairfechan. Mae mynediad i/o'r safle yn is-optimaidd ac mae'r A55 dros 1.5km i ffwrdd gydag arwyddion gwael. Serch hynny, mae 90% o'r safle wedi'i feddiannu gyda busnesau diwydiannol ysgafn/cyffredinol lleol yn meddiannu gweithdai cymharol fodern. Mae lleoedd parcio yn gyfyngedig ac mae ceir yn parcio ar hap o amgylch y safle, ar ymylon glaswelltog ac ar hyd y ffyrdd cyfagos. Fodd bynnag, mae'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Nid oes unrhyw gyfleoedd i ehangu ac o ystyried y defnyddiau o amgylch y safle dylai'r ffiniau aros heb eu newid.

Enw'r Safle: lard yr Orsaf, Llanrwst



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 0.23 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys Ystad Ddiwydiannol bresennol lard yr Orsaf, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau B1c B2 / Sui Generis.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 & B8 a Pholisi EMP/5 – Ardaloedd Gwella Swyddfeydd a Diwydiannol.	
Hanes Cynllunio	Amherthnasol	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Cymysgedd o ddefnyddiau B1c, B2 (prosesu bwyd) a Sui Generis. Mae'r safle'n cynnwys un gweithdy 535 metr sgwâr (â gatiâu) wedi'i rannu'n 5 adeilad a'i reoli gan Hapgood Workspace. Mae maes parcio wedi'i leoli ar y safle, gyda lle i tua 20 o gerbydau.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r 5 adeilad yn lletya amrywiaeth o gwmnïau lleol gan gynnwys: - Cwmni Bisgedi Aberffraw (2 adeilad, B2 - 75 metr sgwâr - Phil Denton Engineering Ltd (2 adeilad), B2 - 76 metr sgwâr ac 81 metr sgwâr - Conwy Valley Private Hire, Sui Generis - 73 metr sgwâr	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- Fflam Eryri (cynnig systemau gwresogi gan gynnwys systemau adnewyddadwy ecogyfeillgar i gleientiaid domestig a masnachol bach, yn ogystal ag ystafelloedd ymolchi cyflawn), B1 - 79 metr sgwâr.	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Gweler uchod. Adeilad yn dyddio o'r 1990au. Mae defnyddiau yn cynnwys B1, B2 (prosesu bwyd), a Sui Generis (Tacsis Hurio Preifat).	
Mynediad Ffyrdd Strategol	O fewn 200m i'r A470 i'r de ddwyrain.	Da
Mynediad Ffyrdd Lleol	Ceir mynediad i'r ffordd trwy Ffordd yr Orsaf, sydd, oherwydd ceir wedi parcio, i bob pwrpas yn ffordd unffrwd sy'n rhedeg trwy ardal breswyl gyda thwmpathau cyflymder.	Gwael
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Ar ymyl ogleddol ardal drefol Llanrwst yn union gerllaw gorsaf reilffordd Gogledd Llanrwst; safle bws a chilfan o fewn 200m ar droed ar yr A470, gan ddarparu gwasanaethau rheolaidd i Landudno / Blaenau Ffestiniog (Ilwybrau bws 19 a T19); Llanberis a Betws-y-Coed (Gwasanaeth Bws S2). Mae canol y dref tua 650m ar droed i'r de.	Da iawn
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Ardal gyflogaeth Gogledd Iard yr Orsaf i'r gogledd; Milfeddygon y Wern i'r gorllewin gyda thir pori ac Afon Conwy y tu hwnt. Eiddo preswyl i'r de a'r dwyrain.	Canolig
Cyfngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gwastad, goleuadau. Mae mapio perygl llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn awgrymu nad oes unrhyw ran o'r safle mewn perygl o lifogydd. Maes parcio ar y safle, safle â gatiâu gyda diogelwch.	Da iawn
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru	Dim. Dim tir gwag ar gael i'w ddatblygu.	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
(Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)		
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Adeiladau/gweithdai diwydiannol ysgafn cymharol fodern yn dyddio o'r 1990au. Goleuadau ar y stryd, ffensys diogelwch o amgylch yr adeiladau, dim graffiti. Dim adeiladau gwag yn amlwg. Er bod digon o feddiant ar y safle, mae ar ffordd ymyl oddi ar y briffordd gyda phroblemau mynediad i gerbydau lletach.	Canolig
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cynhenid.	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Dim lle i ehangu'r safle i'r gorllewin, gyda gwahaniaethau mewn lefelau a gorlifdir swyddogaethol ar gyfer Afon Conwy. Mae wedi'i gynnwys ym Mholisi EMP/5, er y byddem yn cwestiynu a yw hynny'n dal i fod yn angenrheidiol wrth symud ymlaen o ystyried ei fod yn cael ei gynnal a'i gadw'n dda ac yn cael ei ddefnyddio'n llawn.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Canolig	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Mae ffiniau safleoedd yn annhebygol o newid o ystyried ei fod yn union gerllaw gorlifdir swyddogaethol Afon Conwy. Awgrymir na ddylid cadw'r safle bellach fel ardal gwella cyflogaeth yn y CDLIN (EMP/5).	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae hwn yn barc busnes bach sy'n cynnwys un adeilad cymharol fodern wedi'i leoli ar ymyl ogleddol Llanrwst, yn agos at orsaf reilffordd Gogledd Llanrwst.

Ceir mynediad strategol i/o'r safle ar hyd yr A470, ond mae hyn yn golygu cysylltu ar hyd ffordd leol fechan sydd i bob pwrpas yn ffordd unffrwd, yn ffinio â nifer o eiddo preswyl ac yn cynnwys nodweddion tawelu traffig.

Mae'r ystâd wedi'i meddiannu'n llawn gan ystod o ddefnyddiau B1/B2 a Sui Generis. Mae ehangu yn annhebygol o ystyried defnyddiau cyfagos a pherygl llifogydd. Mae'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth, er ei bod yn amheus a oes angen hyrwyddo'r safle drwyddo fel ardal gwella cyflogaeth o hyd (EMP/5).

Enw'r Safle: Gogledd Iard yr Orsaf, Llanrwst



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 1.32 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys Gogledd Iard yr Orsaf bresennol, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau A1, B2 / B8 / Sui Generis.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle'n dod o fewn darpariaethau EMP/5 (m) - Ardaloedd Gwella Swyddfeydd a Chyflogaeth Ddiwydiannol.	
Hanes Cynllunio	0/44629 - Adeiladu gweithdy atodol i Jones Joinery (The Workshop) - cymeradwywyd gydag amodau 11/17 0/41337 - Cais i newid defnydd hen orsaf i ddefnydd cymunedol gan gynnwys ystafelloedd cyfarfod, gweithgareddau, hyfforddiant a swyddfeydd a newid defnydd adeilad cyfagos, o fewn y cwrtel, i fod yn ofod atodol - cymeradwywyd gydag amodau 12/14 0/27814 – codi adeilad swyddfa – cymeradwywyd gydag amodau 11/02	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Cymysgedd o ddefnyddiau A1, B1, B2, B8, Sui Generis, gyda mwyafrif y safle yn cynnwys storfa a gwerthiannau coetsis/bysiau.	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	Mae rhywfaint o leoedd parcio ar y safle, ochr yn ochr â pharcio wrth ymyl yr orsaf reilffordd.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r adeiladau a feddiannir yn cynnwys: - Alun Jones, B1 - 333 metr sgwâr - Nant Conwy Tyres, B2 - 115 metr sgwâr - David Thomas Windows, B2 - 190 metr sgwâr - Jones Joinery, B2 - 135 metr sgwâr - Gwasg Carreg Gwalch, B8 - 352 metr sgwâr - Llew Jones International Coaches, B8 - 118 metr sgwâr - Llew Jones Limited, Sui Generis - 381 metr sgwâr Mae tair prif ran i'r safle. Mae'r ardal gyntaf, sy'n ymestyn i'r gornel dde-orllewinol ac sydd â'i phwynt mynediad ei hun, wedi'i meddiannu gan Nant Conwy Tyres ac mae'n agored i'r cyhoedd ar gyfer gosod teiars, yn ogystal ag ar gyfer y diwydiant amaethyddol. Mae hyn yn cynnwys nifer o adeiladau storio ar gyfer teiars, o ansawdd cyfartalog. Mae prif ran (canol) y safle yn cynnwys Llew Jones' / Jones Coach and Bus Sales, sy'n cynnwys ardal fawr o storfa agored i fysiau ynghyd â rhai gweithdai/gofod garej a sawl caban symudol. Mae rhan ddeheuol y safle hefyd yn cynnwys gweithdy sy'n gartref i Jones Joinery. Ymhellach i'r gogledd, mae adeilad mawr sy'n gartref i Dave Thomas & Sons Windows, sy'n gwerthu (a gosod) drysau, ffenestri ac ystafelloedd gwydr PVCu. Ar yr ochr ddwyreiniol mae nifer o eiddo cerrig, gwag, llawer hŷn, mewn cyflwr gwael ac mae'n ymddangos eu bod yn perthyn yn flaenorol i'r orsaf reilffordd gyfagos. O 21 Hydref 2021, roedd 5 adeilad gwag ar y safle, sef cyfanswm o 396 metr sgwâr (yn amrywio o 19 metr sgwâr i 225 metr sgwâr).	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	Yn olaf, i'r gogledd ar ran o Gogledd Iard yr Orsaf y ceir mynediad iddo ar wahân, mae storfa arall y mae Gwasg Carreg Gwalch, llyfrwerthwr Cymraeg ar-lein, yn ei feddiannu.	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Gweler uchod. Ystod o adeiladau yn dyddio o adeiladau carreg Fictoraidd (nad ydynt yn cael eu defnyddio) i adeiladau storio cymharol fodern. Mae defnyddiau yn cynnwys manwerthu, B2, B8 a Sui Generis.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	O fewn 200m i'r A470 i'r de ddwyrain.	Da
Mynediad Ffyrdd Lleol	Ceir mynediad i'r ffordd trwy Ffordd yr Orsaf, sydd, oherwydd ceir wedi parcio, i bob pwrpas yn ffordd unffrwd sy'n rhedeg trwy ardal breswyl gyda thwmpathau cyflymder.	Gwael
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Ar ymyl ogleddol ardal drefol Llanrwst yn union gerllaw gorsaf reilffordd Gogledd Llanrwst; safle bws a chilfan o fewn 200m ar droed ar yr A470, gan ddarparu gwasanaethau rheolaidd i Landudno / Blaenau Ffestiniog (llwybrau bws 19 a T19); Llanberis a Betws-y-Coed (Gwasanaeth Bws S2). Mae canol y dref tua 650m ar droed i'r de.	Da iawn
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Ardal gyflogaeth Iard yr Orsaf i'r de; Tir Pori ac Afon Conwy i'r gorllewin. Gorsaf reilffordd (a llinell rheilffordd) i'r dwyrain a'r gogledd. Eiddo preswyl i'r de-ddwyrain.	Canolig
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gwastad, goleuadau. Mae mapio perygl llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn awgrymu bod llawer o'r safle mewn perygl o lifogydd, gyda thua hanner y tir mewn perygl isel o lifogydd o Afon Conwy, er y gallai darn o dir i'r gorllewin pell o'r safle fod yn risg uchel. Hefyd rhywfaint o risg isel o lifogydd dŵr wyneb. Maes parcio ar y safle, safle â gathiau gyda diogelwch.	Canolig / Gwael
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru	Dim. Dim tir gwag ar gael i'w ddatblygu.	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
(Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)		
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Adeiladau storio hŷn / gweithdai gyda rhai eiddo carreg llawer hŷn sy'n dyddio o Oes Fictoria yn ôl pob tebyg (sydd bellach mewn cyflwr gwael iawn). Dim goleuadau ar y stryd, ffensys diogelwch o amgylch yr adeiladau. Yn gyffredinol roedd yn ymddangos bod y safle'n cael ei ddefnyddio'n dda er bod rhai adeiladau gwag gan gynnwys yr adeiladau carreg Fictoraidd. Mae ganddo naws braidd yn ddadfeiliedig. Mae diffyg amlygrwydd i'r safle, mae ar ffordd ymyl oddi ar y ffordd fawr gyda phroblemau mynediad i gerbydau lletach.	Gwael
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cynhenid	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Dim lle i ehangu'r safle i'r gorllewin, gyda gwahaniaethau mewn lefelau a gorlifdir swyddogaethol ar gyfer Afon Conwy. Mae wedi'i gynnwys ym Mholisi EMP/5 a byddai'n elwa o welliannau amgylcheddol.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Gwael	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Mae ffiniau'r safle'n annhebygol o newid o ystyried ei fod yn union gerllaw gorlifdir swyddogaethol Afon Conwy. Dylid ei gadw yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth (Polisi EMP/5)	

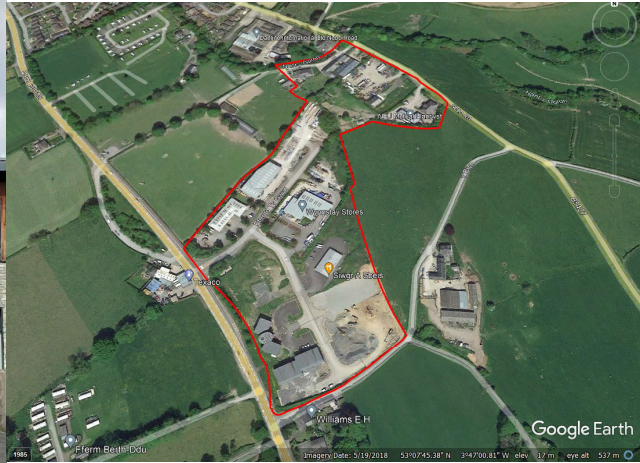
CRYNODEB O'R SAFLE

Mae hon yn ystâd ddiwydiannol ganolig ei maint wedi'i lleoli ar ymyl ogleddol Llanrwst, yn agos at orsaf reilffordd Gogledd Llanrwst.

Ceir mynediad strategol i/o'r safle ar hyd yr A470, er bod hyn yn golygu cysylltu ar hyd ffordd leol fach sydd i bob pwrpas yn ffordd unffrwd, yn ffinio â nifer o eiddo preswyl ac yn cynnwys nodweddion tawelu traffig.

Mae'r ystâd wedi'i meddiannu'n llawn bron gan ystod o ddefnyddiau manwenrthu, B1/B2/B8 a Sui Generis. Mae ehangu yn annhebygol o ystyried defnyddiau cyfagos a pherygl llifogydd. Mae'r ystâd mewn cyflwr cymharol wael ac mae ei hapêl ymylol yn gyfyngedig er gwaethaf ei hagosrwydd at yr orsaf reilffordd. Dylid ei gadw yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth (EMP/5).

Enw'r Safle: Ystâd Ddiwydiannol Tŷ Gwyn, Llanrwst



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 6.85 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0.424 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys Ystâd Ddiwydiannol bresennol Tŷ Gwyn, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau B1, B2, B8, cownter manwerthu a masnach.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae'r Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/4 – Diogelu B1, B2 a B8 swyddfeydd a safleoedd diwydiannol.	
Hanes Cynllunio	0/49232 - Adeiladu adeilad diwydiannol ysgafn ar dir Cae Melwr - cymeradwywyd gydag amodau 12/21 0/47065 - Trosi a newid defnydd adeilad amaethyddol presennol i ddefnydd swyddfa/diwydiant ysgafn/masnachol (B1/B2 a B8) – cymeradwywyd gydag amodau 12/20 0/41693 - 1) Adeiladu 4 Adeilad Busnes Diwydiannol Ysgafn B1 2) Adeiladu 1 Adeilad Swyddfa - dosbarth defnydd B1 3) Tirlunio a gosod lle parcio 4) Adeiladu ffordd gyswllt i wasanaethu'r datblygiad - cymeradwywyd gydag amodau 04/15	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Defnydd Presennol a Math o Dir	Mae'r Ystâd Ddiwydiannol yn cynnwys sawl ardal ar wahân. Ym mynedfa orllewinol y safle mae Parc Tŷ Gwyn, datblygiad bach a gyflawnwyd gan Asiantaeth Datblygu Cymru yn y 1990au sy'n cynnwys 7,000 metr sgwâr o adeiladau diwydiannol. Mae'r unedau'n amrywio o 750 tr. sg. i 2000 tr. sg.. Mae'r adeiladau wedi'u hadeiladu o ffrâm borth dur gyda lloriau concrit, drychiadau brics a thoeau cladin dur proffil sy'n cynnwys ffenestri to tryloyw. Yn symud ymhellach i'r gogledd ar yr ystâd mae adeilad mwy 1,115 metr sgwâr ar yr ochr orllewinol a feddiannir gan CL Jones, Timber & Builders Merchants, gydag iard storio fawr agored i'r gogledd. Yn union gyferbyn mae Wynnstay Stores, depo un stop ar gyfer popeth amaethyddol a garddwriaethol sy'n cefnogi'r gymuned ffermio leol. Ar dir yn union i'r dwyrain mae adeilad diwydiannol ysgafn modern sef becws, Siwgr a Sbeis, yn ei feddiannu ar gyfer prosesu bwyd. Mae uned newydd ei hadeiladu ar ran de-ddwyreiniol y safle yn cael ei feddiannu gan Garej Tŷ Gwyn, Car and Commercial Vehicle Repairs gyda storfa agored yn y cefn. Gyferbyn, yn y gornel dde-orllewinol, mae swyddfeydd a gweithdai newydd y bwriadwyd iddynt fod yn bencadlys gwerth £1.3m ar gyfer G M Jones Ltd o Lanrwst. Adeiladwyd hwn gyda chymorth Llywodraeth Cymru yn 2016. Cafodd y cwmni adeiladu dir ar Barc Tŷ Gwyn gan Lywodraeth Cymru i adeiladu eu hadeilad newydd 13,700 tr. sg. gyda'r bwriad o gynnwys swyddfeydd, gweithdy ac ystafell arddangos. Cefnogwyd yr ehangu gan £400,000 o Gronfa Economaidd Cymru i greu a diogelu swyddi ac i alluogi'r busnes i ehangu, manteisio ar gyfleoedd busnes newydd a chwrdd â'r galw cynyddol am ei wasanaethau. Fodd bynnag, ym mis Mawrth 2019 aeth G M Jones i ddwylo'r gweinyddwyr gyda bron i 40 o weithwyr yn cael eu diswyddo. Ymgwymerodd Pharma Group Holdings â'r ddau eiddo ym Mharc Tŷ Gwyn, sydd	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	wedi'u gadael yn wag ers i'r contractwr adeiladu GM Jones fynd i'r wal, ym mis Ionawr 2022. Deallir bod yr adeiladau'n darparu capasiti ehangu ar gyfer Pharma Group, yn ogystal ag o bosibl yn cynhyrchu incwm rhent drwy ddenu busnesau lleol i feddiannu gofod swyddfa dros ben a warws yn y safle. Mae rhan o'r adeiladau yn wag ar adeg ysgrifennu. Mae llain o dir heb ei ddatblygu o tua hanner hectar i'r gogledd o hen swyddfeydd GM Jones. Mae ffin y safle hefyd yn cynnwys ardal gyflogaeth ar wahân arall i'r gogledd, sydd wedi'i datgysylltu o dde'r Parc a dim ond ar hyd Ffordd Cae'r Melwr (B5427) i'r gogledd y gellir cael mynediad iddi. Mae'r tir hwn yn cynnwys dau adeilad swyddfa modern i'r de, o'r enw 'Lys Jones'. Un yn cynnwys NFU Mutual a'r llall JMJ travel (tacsis Menyns Private Hire gynt), (adeiladwyd yn 2006). Fodd bynnag, mae'r rhan fwyaf o'r tir yn ymwneud â'r hyn sy'n ymddangos yn siediau fferm llawer hŷn wedi'u trosi a storfa agored o ansawdd cymharol isel.	
Proffil y Deiliad (os caiff ei ddatblygu'n rhannol, gan gynnwys % y tir sydd ar gael a lefelau'r eiddo gwag ar y safle)	Mae 5 adeilad Parc Tŷ Gwyn yn lletya amrywiaeth o gwmnïau lleol gan gynnwys MK Enterprises (UK) Ltd (yn arbenigo mewn dylunio ac adeiladu strwythurau pren) ; A Cousins; Roedd Snowdonia Interiors Ltd a Fitness Hub Ltd. Roedd adeilad 5 yn gartref i Fitness Hub Ltd yn flaenorol a ddiddymodd yn 2019 ac mae'r adeilad bellach yn wag. Mae'r adeiladau a feddiannir yn cynnwys: - NFU Mutual, B1 – 464 metr sgwâr - De Operations North, B1 - 188 metr sgwâr - MK Enterprises (UK) Limited, B2 - 188 metr sgwâr - Wynnstays a Clwyd Farmers CCC, B2 - 1,222 metr sgwâr - Siwgr a Sbeis, B2 - 496 metr sgwâr - JMJ Travel Private Hire Taxis (a elwid gynt yn Menyn's), Sui Generis - 112 metr sgwâr. - C L Jones Timber and Builders Merchant, Sui Generis - 564 metr sgwâr - Gwyn Jones Haulage Company, Sui Generis - 47 metr sgwâr	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- Snowdonia Interiors Limited, A1 - 188 metr sgwâr - A Cousins, B1 - 188 metr sgwâr - Garej Tŷ Gwyn - B2 - Hapgoods, B1 - 564 metr sgwâr	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Gweler uchod.	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B (gan gynnwys maint eiddo) a % y Defnyddiau Di-B ar y safle	Ystod o adeiladau sy'n dyddio o'r 1990au i 2016. Mae defnyddiau'n cynnwys swyddfa B1 (gwag a NFU Mutual), B2 (prosesu bwyd yn Siwgr a Sbeis, dylunio ac adeiladu cynhyrchion pren yn MK Enterprises) a storfa B8 ynghyd â defnyddiau Sui Generis megis Menyn's Private Hire Taxis a Garej Tŷ Gwyn; Cownter Masnach (CL Jones, Timber & Builders Merchants); a manwerthu A1 (Wynnstay, Snowdonia Interiors Ltd).	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mae rhan ddeheuol y safle yn union gyfagos i'r A470.	Da iawn
Mynediad Ffyrdd Lleol	Mae rhan ddeheuol yr ystâd yn ffinio â'r A470. Ceir mynediad i'r rhan ogleddol ar hyd y B547, sy'n ffordd gulach.	Da
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Ar ymyl deheuol ardal drefol Llanrwst; safle bws a chilfan yn union gyfagos i'r safle ar yr A470, gan ddarparu gwasanaethau rheolaidd i Landudno / Blaenau Ffestiniog (Ilwybrau bws 19 a T19); Llanberis a Betws-y-Coed (Gwasanaeth Bws S2). Mae canol y dref tua 1.5km ar droed i'r gogledd orllewin.	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Garej Texaco i'r de. Ffermydd/tir amaethyddol i'r gorllewin a'r dwyrain. Depo DPD ymhellach i'r gogledd-orllewin.	Da iawn
Cyfngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad;	Safle gwastad, goleuadau. Mae mapio perygl llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn awgrymu bod llawer o ran ddeheuol y safle sy'n cynnwys yr adeiladau swyddfa gwag ar hyn o bryd mewn perygl isel o lifogydd afonol a risg ganolig o lifogydd dŵr wyneb.	Canolig

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
cadwraeth natur a threftadaeth)		
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim. Peth tir gwag (tua 0.424 ha) ar gael i'r gogledd o'r gofod swyddfa gwag.	Da
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Adeiladau / gweithdai diwydiannol ysgafn cymharol fodern yn dyddio o'r 1990au ac adeilad swyddfa pencadlys o ansawdd rhagorol i'r de yn dyddio o 2016, wedi'i gynnal a'i gadw'n dda. Goleuadau ar y stryd, ffensys diogelwch o amgylch yr adeiladau, dim graffiti. Fodd bynnag, mae nifer o adeiladau gwag ar y safle gyda rhywfaint o le ar ôl ar gael yn hen adeilad pencadlys GM Jones Ltd (sydd bellach yn eiddo i Pharma Group). Hefyd gweithdy gwag yn adeiladau Parc Tŷ Gwyn a storfeydd/adeiladau o ansawdd gwaeth i'r gogledd. Mae defnydd cyflogaeth Dosbarth B y safle wedi'i wanhau gan bresenoldeb nifer o fanwerthwyr.	Canolig
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid ar hyn o bryd, ond gyda'r potensial i ddenu meddiannydd isranbarthol mawr i floc swyddfeydd y pencadlys i'r de. Gall hyn fod yn anodd o ystyried bod Llanrwst yn anheddiad cymharol anghysbell yng nghanol y Fwrdeistref Sirol.	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae peth lle i ehangu'r safle i'r dwyrain ar dir amaethyddol, er y byddai hyn yn gyfyngedig o ran maint o ystyried y topograffi ar oleddf ymhellach i'r gogledd. Ehangu pellach yn y tymor hwy posibl i'r gogledd-orllewin ar dir amaethyddol presennol. Dim angen i'r safle gael ei gynnwys fel ardal gwella cyflogaeth dynodedig.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Dim angen dybryd i uwchraddio'r safle na newid ffiniau'r safle o ystyried bod tir ar gael o fewn y safle	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	i'w ddatblygu ac adeiladau gwag o safon uchel ynddo.	

CRYNODEB O'R SAFLE

Dyma brif ystâd ddiwydiannol Llanrwst. Mae mynediad i/o'r safle yn ardderchog ar hyd yr A470 ac mae ganddo gymysgedd da o ddefnyddiau er ei fod yn dechrau cael ei ddominyddu gan ddefnyddiau manwerthu a Sui Generis yn hytrach na Dosbarth B. Yn gyffredinol, mae'r adeiladau o ansawdd da ac yn fodern eu dyluniad, yn enwedig y swyddfeydd pencadlys gwyh i'r de.

Mae'r ffaith bod adeiladau gwag ar y safle yn parhau i fod yn bryder. Mae hyn, a'r ffaith bod llain wag yn aros i'w ddatblygu ar y safle, yn amlygu'r angen i warchod y safle ar gyfer defnydd cyflogaeth yn y dyfodol, ond ddim yr angen i ehangu ei ffiniau hyd y gellir rhagweld.

Mae'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.

Enw'r Safle: Ffordd Bron Y Nant, Mochdre



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 1.15 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cydfynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys cymysgedd o fusnesau preifat a gwasanaethau'r cyngor sy'n cynnwys cymysgedd o ddefnyddiau A1, B1, B2, B8 a Sui Generis.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae'r Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8, Polisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 & B8 a Pholisi EMP/5 – Ardaloedd Gwella Swyddfeydd a Diwydiannol.	
Hanes Cynllunio	Amherthnasol	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Yn cynnwys cymysgedd o ddefnyddiau A1, B1, a Sui Generis. Mae'r rhan fwyaf o'r safle wedi'i feddiannu gan ganolfan ailgylchu'r Fwrdeistref Sirol (B2/B8/Sui Generis).	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae deiliaid yn cynnwys: - Colwyn Fireplace Centre, A1 - 220.56 metr sgwâr - Gwasanaethau Amgylcheddol Cyngor Conwy, B2/B8/Sui Generis - 180.63 metr sgwâr - Mike Hogan Llogi Sgip, A1/B8 - 126.56 metr sgwâr - Snowdon Timber, B2/A1	
Datblygiadau a gwblhawyd yn	Amherthnasol	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill		
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Mae tua 0.8ha (70%) o'r safle yn cael ei feddiannu gan ganolfan ailgylchu CBSC (B1/B2/B8/Sui Generis). Mae Colwyn Fireplace Centre yn ddefnydd A1. Mae Snowdon Timber yn ddefnydd A1 yn bennaf. Mae Mike Hogan Skip Hire yn ddefnydd B8/Sui Generis.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	0.4km o'r A547 i'r dwyrain a 0.7km i'r gorllewin trwy Ffordd Glan Y Wern a Ffordd Bron y Nant yn y drefn honno. Fodd bynnag, ceir mynediad dan bont isel a chul.	Canolig
Mynediad Ffyrdd Lleol	Ar Ffordd Bron-Y-Nant, ffordd gul y gellir ei chyrraedd o'r Dwyrain a'r Gorllewin. Mae'r ddau bwynt mynediad yn cysylltu â'r A547 yn y De dros bontydd cul.	Canolig
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Safle bws yn union y tu allan i'r safle. Safle bws pellach 450m i ffwrdd ar yr A547. Llwybr 24: Bae Colwyn – Mochdre; Llwybr 21 – Bae Colwyn – Llandudno drwy Betws yn Rhos, Rhyd y Foel. Amwynderau cyfyngedig ym Mochdre.	Canolig
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae'r safle yn union gyferbyn ag Amlosgfa Bae Colwyn a'r fynwent i'r gogledd.	Gwael
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gwastad; Mae mapiau perygl llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod y safle mewn perygl bach o lifogydd oherwydd Dŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach.	Da
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau)	Dim - mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu.	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)		
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae'r safle'n cynnwys adeiladau / gweithdai diwydiannol ysgafn. Mae defnydd fel canolfan ailgylchu i'w weld yn glir o'r ffordd. Mae'r safle yn gul ac yn gyfyngedig. Lle cyfyngedig iawn ar gael i'w ddatblygu gyda pharcio ar y stryd ar ffordd sydd eisoes yn gul. Mae'r amlosgfa gyferbyn yn cyfyngu ar ddefnydd a datblygiad pellach.	Gwael
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle ar gael i'w ehangu. Gellid gwella cyflwr y safle i gyd-fynd â defnyddiau cyfagos, felly dylid cynnal statws Polisi EMP/5.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Canolig	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth (EMP/4). Dylid hefyd ei gadw yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth (EMP/5).	

CRYNODEB O'R SAFLE

Stad ddiwydiannol hir a chul yw hon ar gyrion Mochdre. Mae'r rhan fwyaf o'r safle wedi'i feddiannu gan ganolfan ailgylchu CBSC ynghyd â chwmni llogi sgipiau, masnachwyr coed ac ystafell arddangos lle tân. Mae defnydd y safle fel canolfan ailgylchu'r cyngor i'w weld yn glir o'r ffordd, gan leihau ei atyniad.

Mae'r safle yn union gyferbyn ag amlosgfa a mynwent. Gellid gwella cyflwr y safle i gyd-fynd â defnyddiau cyfagos, felly dylid cynnal statws Polisi EMP/5.

Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle ar gael i'w ehangu a dim adeiladau gwag.

Yn gyffredinol, mae'r safle yn cyflawni swyddogaeth leol bwysig. O'r herwydd, dylid cadw'r safle a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â Pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth (EMP/4).

Enw'r Safle: Tip Gwastraff y Cyngor, Mochdre



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 21.45 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 1.1 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle • Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill • Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys y Parc Masnach presennol ac Ystâd Ddiwydiannol Mochdre, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau A1, B1, B2, B8, D2 a sui generis.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 a Pholisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio	0/47790 - Dymchwel adeiladau presennol ac ailddatblygu safle manwerthu presennol A1 i ffurfio tri adeilad manwerthu dosbarth defnydd A1 (adeilad 3 i ddychwelyd i B1/B8 pe bai busnes yn peidio â masnachu o'r adeilad hwnnw yn y dyfodol) - cymeradwywyd gydag amodau 05/21. 0/44056 - Diwygiad ansylweddol i ganiatâd cynllunio a roddwyd dan god rhif 0/44056 (Newid defnydd adeilad diwydiannol presennol o Ddosbarth Defnydd B1, B2 a B8 i sui generis ar gyfer clinig milfeddygol i gynnwys elfen o Ddosbarth Defnydd B1) er mwyn caniatáu newid y gosodiad mewnol – cymeradwywyd gydag amodau 10/17	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	0/42397 - Newid defnydd yr adeilad presennol (Adeiladau 6 i 8 a rhan o Adeilad 5) ac ardal storio agored yn ddepo, man storio a swyddfeydd i'r Cyngor Bwrdeistref Sirol, newidiadau i Adeiladau 5 - 8, adeiladu llawr caled allanol, isadeiledd cysylltiedig, a thirlunio" - cymeradwywyd gydag amodau 01/16 0/36278 - Codi 8 adeilad (B1, B2, B8) mynediad, parcio a newidiadau i'r maes parcio a gwasanaethu presennol – cymeradwywyd gydag amodau 09/09 0/31672 - Defnyddio Tir ar gyfer Datblygiad Cyflogaeth sy'n Cynnwys Codi Adeiladau B1, B2 a B8 sy'n Dod o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987, gan gynnwys Storfa Agored, Ynghyd â'r Isadeiledd Cysylltiedig, Man Gwasanaethau, Maes Parcio, Tirlunio a Lagŵn Gwanhau – 06/06.	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Mae'r safle yn cynnwys tir a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel tip cyngor sydd bellach yn rhan o ardal ddiwydiannol fawr. Mae'r safle'n cynnwys ystod o ddefnyddiau manwerthu (A1), chwaraeon/hamdden (D2), diwydiannol (B1, B2, B8) a Sui Generis.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: I'r gogledd o'r safle: - ABC Auto Electrical Spares, A1 – 217 metr sgwâr - Be My Bear, B1 – 390 metr sgwâr - Depo Adnoddau Canolog CBSC, B8 – 2586 metr sgwâr - Conwy Kayaks, B2/A1 - GAP Ltd. Depo Bae Colwyn, B2 – 830 metr sgwâr - Howdens, Bae Colwyn, B8/A1 – 868 metr sgwâr - Mochdre Vets, Sui Generis – 83 metr sgwâr - My Heartbeat Bear, B1 - NW Installations, B2 - North Wales Training, Canolfan Hyfforddiant – 1384 metr sgwâr - Phoenix Workshops, B2 - Screwfix, siop caledwedd, A1 - St David's Building Plastics Ltd, B2 – 121 metr sgwâr - Stands Out Ltd, A1	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- Wild Beak, porthwyr awtomatig, A1 - William's Autos, B2 Canol y Safle - Aberconwy Equestrian, A1 - Alan Daniels Plumbing & Heating Supplies, A1– 189 metr sgwâr - Autovision, arlliwio ffenestri, B2 - Cygnet Plastics, B2 - Edghill Martial Arts, D2 - Eurocell Mochdre, cyflenwr deunyddiau adeiladu, B2 - Gaskins Carpets, A1 – 243 metr sgwâr - Global Tiles Ltd, a1 – 952 metr sgwâr - Grand Prix Express, Dosbarthwyr, B8 – 1112 metr sgwâr - Clwb Criced a Chymdeithas Chwaraeon Mochdre, D2 – 319 metr sgwâr - NS motorsport, B2 167 metr sgwâr I'r de o'r safle: - Denbigh Plant Services, B2 301 metr sgwâr - Huws Gray Bae Colwyn, cyflenwr adeiladu, A1 – 1244 metr sgwâr - Spatone, dosbarthwyr, B8/A1 - The Bathroom Showroom, A1 - Wales & West Utilities, B1 – 1836 metr sgwâr Mae chwe adeilad i'r de o'r safle yn wag, er y deallir bod un wedi ei osod yn ddiweddar.	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Adeiladwyd adeiladau yn rhan ddeheuol y safle yn 2008-2009.	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Defnyddir y safle yn bennaf at ddefnydd dosbarth B. O ran defnyddiau nad ydynt yn rhai dosbarth B, mae Cymdeithas Chwaraeon Mochdre yn eistedd yng nghanol y safle, yn meddiannu tua 2.2 ha. Mae'r rhan o'r safle i'r de o'r A547 yn cynnwys defnyddiau manwerthu A1, A3 a Sui Generis. Mae milfeddygfa i'r gogledd-ddwyrain o'r safle yn ogystal â rhai defnyddiau cownter masnach A1 ategol.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mae ochr dde-ddwyrainiol y safle gyferbyn â'r A547. Darperir mynediad i'r A55 o C19 tua 1.5km i'r de-orllewin ar hyd yr A547.	Da iawn
Mynediad Ffyrdd Lleol	Yn union gerllaw'r A547, sydd heb ei chyfyngu.	Da iawn

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Arosfannau bysiau ar yr A547 i'r ddau gyfeiriad. Mae'r llwybrau'n cynnwys: Mae llwybrau'n cynnwys: 13 (Prestatyn – Llandudno); 24 (Bae Colwyn – Mochdre); 27 (Hen Golwyn – Conwy); A55 (Bae Colwyn – Bangor); 21 (Bae Colwyn - Llandudno via Betws yn Rhos, Rhyd Y Foel). Mae amwynderau cyfyngedig ym Mochdre.	Canolig
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae'r safle wedi'i ffinio gan yr A55 i'r gogledd, Wedi'i amgylchynu'n bennaf gan dir glas i'r Dwyrain, De a Gorllewin. Fferm i'r Dwyrain ger yr A547. Dim ond ardal fechan o dai gerllaw'r ffin ogleddol.	Da
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Tŵr trawsyrru i'r Dwyrain; safle gwastad; Mae mapiau gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod y safle mewn perygl isel o lifogydd o afonydd; Mae rhannau gogledd-ddwyreiniol y safle mewn perygl canolig o lifogydd o Ddŵr Wyneb a chysiau dŵr llai. Tua'r de isaf o'r safle, mae mapiau'n dangos bod yr ardal mewn perygl mawr o lifogydd o afonydd. Deallir bod rhai adeiladau yn ne'r safle gyda phroblemau o'r llawr yn suddo.	Gwael
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim - mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu.	Da
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae'r safle wedi'i rannu'n ddau, gyda'r lleiniau gogleddol a chanolog yn cynnwys adeiladau diwydiannol ysgafn a swyddfeydd brics hen a llai yn gyffredinol. Mae'r rhannau hyn o'r safle yn llai deniadol ond yn cynnwys amrywiaeth eang o fusnesau bach a defnyddiau cownter masnach gydag ychydig iawn o leoedd gwag. Yn gyffredinol mae ceir yn cael eu parcio ar ffyrdd neu ymylon yn yr ardaloedd hyn. Mae rhan ddeheuol y safle yn cynnwys warysau dur B2/B8 uchder dwbl cymharol newydd (2008/09), rhai gyda swyddfeydd mesanîn a/neu ddrysau rholio. Mae rhan ddeheuol y safle'n teimlo'n llawer mwy modern ac wedi'i gynnal a'i gadw'n dda gyda mannau parcio mawr a thir ar gael ar gyfer	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	datblygiad pellach. Mae 5/6 o adeiladau mawr gwag yn y rhan hon o'r safle, er y gallai hyn fod oherwydd problemau gyda'r llawr yn suddo. Ar y cyfan, dylai'r safle fod yn gymharol ddeniadol i fusnesau lleol llai yn y rhan ogleddol ac i feddianwyr gyda gofynion am ofod mwy modern a mwy yn y de, os gellir goresgyn problemau presennol gyda rhai o'r adeiladau hyn.	
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cynhenid ac isranbarthol	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae llain o dir i'r de o'r safle ar gael i'w ddatblygu gyda mynediad eisoes yn ei le (1 ha). Nid yw ardal y safle i'r de o'r A547 yn cynnwys unrhyw ddefnydd dosbarth B ar hyn o bryd. Dylid ystyried a ddylai'r ardal hon aros o fewn ffin y safle. Mae ardal denau i'r gogledd-orllewin o'r maes criced heb ei datblygu ond mae wedi tyfu'n wyllt ac mae'n cynnwys polion telegraff gyda llinellau uwchben. O ystyried argaeledd adeiladau a thir heb ei ddatblygu i'r de ni thbyir bod angen argymhell yr ardal hon i'w datblygu ac felly gellir ei thynnu o ffin y safle ynghyd â'r maes criced. Byddai'r newidiadau hyn yn lleihau arwynebedd cyffredinol y safle i tua 17.2 ha.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Diwygio ffin y safle i gael gwared ar y maes criced. Ystyried tynnu rhan o'r safle i'r de o'r A547 o'r ffin gan nad oes unrhyw ddefnyddiau dosbarth B yn yr ardal hon.	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae'r safle hwn yn cynnwys y Parc Masnach presennol ac Ystâd Ddiwydiannol Mochdre, sydd gyda'i gilydd yn cynnwys ystod o ddefnyddiau A1, B1, B2, B8, D2 a Sui Generis. Defnyddir y safle yn bennaf at ddefnyddiau dosbarth B, ond mae hefyd yn cynnwys Cymdeithas Chwaraeon Mochdre a maes criced yng nghanol y safle a rhai defnyddiau A1, D2, A3 a sui generis.

Mae'r safle wedi'i rannu'n ddau, gyda'r lleiniau gogleddol a chanolog yn cynnwys adeiladau diwydiannol ysgafn a swyddfeydd brics hen a llai yn gyffredinol. Mae'r rhannau hyn o'r safle yn llai deniadol ond yn cynnwys amrywiaeth eang o fusnesau bach a defnyddiau cownter masnach gydag ychydig iawn o leoedd gwag.

Mae rhan ddeheuol y safle yn cynnwys warysau dur B2/B8 uchder dwbl cymharol newydd (2008/09), rhai gyda swyddfeydd mesanîn a/neu ddrysau rholio. Mae rhan ddeheuol y safle'n teimlo'n llawer mwy modern ac wedi'i gynnal a'i gadw'n dda gyda mannau parcio mawr a thir ar gael ar gyfer datblygiad pellach. Mae 5/6 o adeiladau mawr gwag yn y rhan hon o'r safle, er y gallai hyn fod oherwydd problemau gyda sefydlogrwydd y llawr.

Ar y cyfan, dylai'r safle fod yn gymharol ddeniadol i fusnesau lleol llai yn y rhan ogleddol ac i feddianwyr gyda gofynion am ofod mwy modern a mwy yn y de. Nid oes llawer o le gwag ar draws y safle ar wahân i'r adeiladau mwyaf deheuol sydd wedi cael problemau gyda sefydlogrwydd y tir a suddo o ganlyniad, er bod un o'r adeiladau hyn wedi'i osod yn ddiweddar a'r lleill ar y farchnad.

Nid yw ardal y safle i'r de o'r A547 yn cynnwys unrhyw ddefnydd dosbarth B ar hyn o bryd. Dylid ystyried a ddylai'r ardal hon aros o fewn ffin y safle. Dylid diwygio ffin y safle ymhellach i gael gwared ar y maes criced a'r tir i'r gogledd orllewin.

Mae hwn yn ardal cyflogaeth sylweddol sy'n amlwg yn cyflawni swyddogaeth leol bwysig, ac felly dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth (EMP/4).

Mae'n bosibl y bydd angen rhagor o ymchwiliadau safle i ddeall a yw materion yn ymwneud â sefydlogrwydd y tir yn debygol o effeithio ar weddill yr ystâd.

Enw'r Safle: Safle'r Hen Hufenfa, Mochdre



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 1.02 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle hwn yn cynnwys Parc Busnes presennol Cartrefi Conwy, sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau A1 a B1.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 a Pholisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio	0/37536 - Datblygu 6 adeilad newydd yn rhan 2 Parc Busnes yr Hufenfa - cymeradwywyd gydag amodau 12/10 0/36220 - Datblygu 11 adeilad diwydiannol newydd yn yr hen hufenfa – cymeradwywyd gydag amodau 02/10	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Mae'r safle yn barc busnes cymharol newydd sy'n cynnwys adeiladau diwydiannol ysgafn a chymysgedd o ddefnyddiau dosbarth A1 a B.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae deiliaid yn cynnwys: - Adeilad 1, TwoH, A1 – cyflenwr pwmp dŵr - Adeilad 1, ExcelCS, Peirianeg Sifil, B2 - Adeilad 3, Truck Parts North Wales, A1 – 470 metr sgwâr - Adeilad 6, A.Pitman Plumbing & Heating Services Ltd, B2 – 102 metr sgwâr - Adeilad 8, UK Leisure Living Limited, B1 - Adeilad 8, Decking North Wales, B2	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- Adeilad 9, Hot Tubs North Wales and Cheshire, A1 - Adeilad 10, AA Conservatories, B2	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Pob adeilad wedi'i adeiladu yn 2012/13	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Mae'r safle'n ddefnydd swyddfa B1 yn bennaf a defnydd diwydiannol ysgafn B2, gyda pheth defnydd manwerthu A1.	
Mynediad Ffyrdd Strategol	250 metr o'r A547.	Da
Mynediad Ffyrdd Lleol	Wedi'i leoli o fewn ardal breswyl a pharc busnes i'r de. Darperir mynediad deuol i Ffordd yr Orsaf sy'n cysylltu â'r A547 ac ymlaen i ardaloedd preswyl.	Canolig
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Ardaloedd preswyl i'r gogledd, dwyrain a'r de o'r safle. Arosfannau bysiau cyhoeddus ~250m i ffwrdd ar yr A547 i'r ddau gyfeiriad; Llwybrau 13 (Prestatyn – Llandudno); 24 (Bae Colwyn – Mochdre); 27 (Hen Golwyn – Conwy); A55 (Bae Colwyn – Bangor); 21 (Bae Colwyn – Llandudno trwy Betws yn Rhos). Amwynderau cyfyngedig ym Mochdre.	Canolig
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Eiddo preswyl i'r gogledd, dwyrain a'r de o'r safle. Ysgol Fabanod Mochdre a Chlwb Bowlio'r Parc i'r De Ddwyrain. I'r gogledd o Stad Ddiwydiannol Mochdre. Defnyddiau B1 sy'n gydnaws yn gyffredinol â defnyddiau amgylchynol.	Da
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Safle gwastad; dim cyfyngiadau golau naturiol; Mae Perygl Llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos bod y safle mewn perygl isel o lifogydd o afonydd	Da
Rhwysrau i Ddarparu a Lliniaru (gan gynnwys cyfyngiadau)	Dim - mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu.	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)		
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Mae hwn yn barc busnes bach a chymharol newydd gyda nifer o swyddfeydd bach/adeiladau diwydiannol ysgafn. Mae'r safle mewn cyflwr da ac yn elwa o fynediad ffordd strategol da. Mae diffyg cyffredinol o adeiladau modern llai ar gael ar safleoedd gerllaw neu mewn mannau eraill yn y Fwrdeistref Sirol, sy'n gwneud y safle'n ddeniadol i fusnesau bach neu fel lleoliad swyddfa lloeren. Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod y ddau adeilad lleiaf ar y safle yn wag.	Da
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Defnyddwyr cynhenid	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle ar gael i'w ehangu	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth (EMP/4).	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae hwn yn barc busnes bach a chymharol newydd ym Mochdre gyda nifer o adeiladau swyddfa/diwydiant ysgafn, a ddefnyddir gan swyddfa B1 a defnydd diwydiannol ysgafn, gyda rhywfaint o ddefnydd manwerthu A1. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl.

Mae'r safle mewn cyflwr da ac yn elwa o fynediad ffordd strategol da. Mae diffyg cyffredinol o adeiladau modern llai ar gael ar safleoedd gerllaw neu o fewn mannau eraill yn y Fwrdeistref Sirol, sy'n gwneud y safle'n ddeniadol i fusnesau bach neu fel lleoliad swyddfa lloeren.

Ymddengys fod y ddau adeilad lleiaf ar y safle yn wag; fodd bynnag, mae'r safle yn cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth (EMP/4).

Enw'r Safle: Ffordd Glan y Wern, Mochdre



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 3.05 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys ystâd ddiwydiannol bresennol Glan y Wern Road sy'n cynnwys cymysgedd o fusnesau preifat a gwasanaethau'r cyngor sy'n cynnwys cymysgedd o ddefnyddiau B1, B2, a Sui Generis.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae'r Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8, Polisi EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 & B8 a Pholisi EMP/5 – Ardaloedd Gwella Swyddfeydd a Diwydiannol.	
Hanes Cynllunio	Amherthnasol	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Cymysgedd o gyflogaeth Dosbarth B a Sui Generis.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: - Bayfield Vehicle Hire, Sui Generis - 96.36 metr sgwâr - Cowny Caravan and Motorhomes, Sui Generis - 409.86 metr sgwâr - Amwell Blast Coat Ltd, B2 - 427.61 metr sgwâr - Ian Hughes Motor Body Repairs, B2 - 583.93 metr sgwâr - Autohaus, B2 - 324.77 metr sgwâr - Depo Wales and West Utilities, B8 - 145.33 metr sgwâr - TJH Builders Limited, B1 - 324.77 metr sgwâr	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	Y prif ddefnyddiau nad ydynt yn ddosbarth B yw Bayfield Vehicle Hire a Conwy Caravan and Motorhomes (Sui Generis)	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Tri phwynt mynediad i'r A547, dau ar yr ochr ddeheuol ac un arall i'r gogledd-ddwyrain.	Da iawn
Mynediad Ffyrdd Lleol	Rhan orllewinol y safle y ceir mynediad iddo ar Ffordd Glan Y Wern, ffordd breswyl gul. Ffordd fynediad bellach o'r A547 yn rhan ogledd-ddwyreiniol y safle.	Da
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Yn ne-orllewin y safle mae dau safle bws i'r ddau gyfeiriad ar yr A547. Mae'r llwybrau bws yn cynnwys: 27 (Hen Golwyn – Conwy); A55 (Bae Colwyn – Bangor).	Da
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae'r safle wedi'i ffinio gan yr A55 i'r gogledd a'r A547 i'r de. Mae anheddau preswyl gyferbyn â ffin gorllewinol y safle a chlwstwr bach i'r de-orllewin ar draws yr A547. Mae eglwys Cymdeithas St. Pius X a thri thŷ preswyl yn wynebu'r ffin ogledd-ddwyreiniol ar yr A547.	Canolig
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Mae'r safle'n goleddfu i lawr tua'r Gogledd. Mae mapio perygl llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn awgrymu bod y safle mewn perygl isel o lifogydd o Ddŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr Bach. Ychydig o rwystrau i olau naturiol.	Canolig
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Dim - mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle i ehangu.	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Pocedi o ordyfiant ar y safle. Goleuadau stryd i'r de ond dim golau gweladwy ar y safle. Ffensys metel o amgylch y rhan fwyaf o adeiladau gyda wal gerrig yn ffinio ag ochr ddeheuol y safle. Mae gan y pwynt mynediad gorllewinol ac un pwynt mynediad deheuol giatiau y gellir eu cloi. Nid yw'n ymddangos bod gan y pwynt mynediad deheuol arall yn ogystal â'r pwynt mynediad i'r gogledd-ddwyrain giatiau diogelwch.	Canolig
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cwmnïau cynhenid	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Mae'r safle wedi'i ddatblygu'n llawn ac nid oes lle ar gael i'w ehangu. Gellid gwella diogelwch y safle a chyflwr cyffredinol yr ystâd, felly dylid cynnal statws Polisi EMP/5.	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Da	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Dylid hefyd cadw'r safle yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth (EMP/5).	

CRYNODEB O'R SAFLE

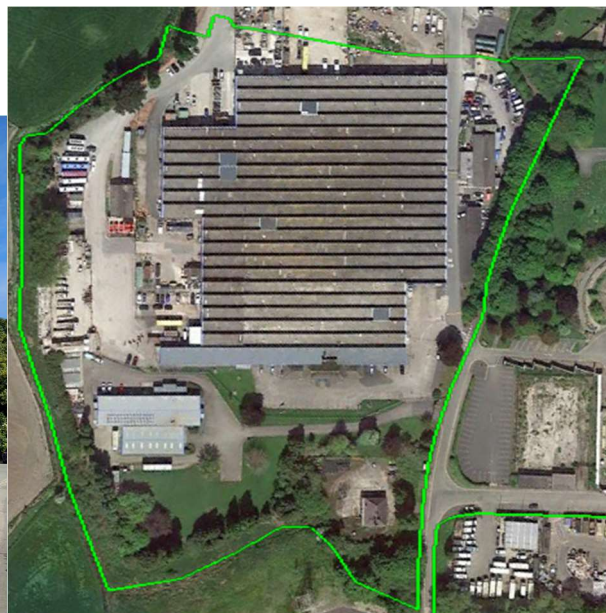
Mae hon yn ystâd ddiwydiannol sefydledig ar ochr ddwyreiniol Mochdre sy'n cynnwys nifer o adeiladau diwydiannol ysgafn cymharol hen, parcio, tir a ddefnyddir ar gyfer storio a depo Priffyrdd CBSC.

Mae'r safle'n elwa o 3 phwynt mynediad yn uniongyrchol o'r A547 a Ffordd Glan-y-Wern. Mae anheddau preswyl i'r gorllewin ac i'r de o'r safle sy'n cyfyngu defnydd B2.

Mae rhannau o'r safle wedi gordyfu, a gellid gwella diogelwch mewn mannau.

Yn gyffredinol, mae'r safle yn cyflawni swyddogaeth leol bwysig a dylid ei gadw a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Gellid gwella diogelwch y safle a chyflwr cyffredinol yr ystâd, felly dylid eu cadw hefyd yn y CDLIN fel ardal gwella cyflogaeth (EMP/5).

Enw'r Safle: Mochdre Quinton Hazel



ARWYNEBEDD SAFLE GROS - 5.01 ha

ARWYNEBEDD DATBLYGADWY NET AMCANGYFRIFEDIG – 0.5 ha

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
Cyd-destun Safle - Lleoliad mewn perthynas ag ardaloedd cyflogaeth presennol a safleoedd eraill - Sut mae'r safle'n cyd-fynd â'r portffolio cyffredinol	Mae'r safle'n cynnwys Parc Menter Quinton Hazel sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau B1, B2, B8 a Sui Generis.	
Dynodiad Cynllun Datblygu Lleol	Mae Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Conwy yn nodi bod y safle yn dod o fewn darpariaethau Polisi EMP/1 – Cwrdd â Galw Cyflogaeth B1, B2 a B8 ac EMP/4 – Diogelu safleoedd swyddfa a diwydiannol B1, B2 a B8.	
Hanes Cynllunio	Amherthnasol	
Defnydd Presennol a Math o Dir	Cymysgedd o ddefnyddiau B1, B2, B8 a Sui Generis.	
Proffil y Deiliad (dosbarth defnydd ac arwynebedd llawr wedi'i gynnwys lle mae ar gael)	Mae'r preswylwyr presennol yn cynnwys: - Cangen Conwy Cymdeithas Alzheimer, B1 - A & J DUncalf Investments Limited, B1 - Earley Wealth Management, B1 - BGW Limited, B1 - N.W.P.T., B1	

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
	- Ymddiriedolaeth Gofalwyr Gogledd Cymru, B1 - Ruby Granite Limited, B2 - Mark Water Pumps Limited, B2 - Ray Seager Scaffolding Services Limited, B8 - Farm and Pet Place Limited, B8 - Canolfan Rhoddion Hosbis Dewi Sant, B8 - Sefydliad Prydeinig Y Galon, B8 - BOCS Self Storage Limited, B8 - Rybrook Cars Limited, Sui Generis - Fastest Way to Fitness, D2	
Datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar ar y safle / datblygiadau ar y gweill	Amherthnasol	
Cymysgedd o Ddefnydd Dosbarth B	2 ddefnydd nad ydynt yn rhai B yn hysbys ar y safle: - Rybrook Cars Limited (Sui Generis) - Fastest Way to Fitness (D2)	
Mynediad Ffyrdd Strategol	Mae'r safle 0.34km i'r gogledd a 0.7km i'r gogledd-orllewin o'r A547 trwy Ffordd Glan y Wern a Ffordd Bron y Nant yn y drefn honno. Fodd bynnag, ceir mynediad dan bont isel a chul.	Canolig
Mynediad Ffyrdd Lleol	Mae'r holl ffyrdd mynediad i'r A547 yn gymharol gul. Ffordd fynediad sengl i mewn ac allan o'r safle.	Canolig
Agosrwydd at Ardaloedd Trefol a Mynediad at Lafur a Gwasanaethau (gan gynnwys hygyrchedd cludiant cyhoeddus / beicio / cerdded)	Ardaloedd preswyl ym Mochdre i'r de. 0.25km i'r safle bws agosaf gyda llwybrau 24: Bae Colwyn - Mochdre a 21: Bae Colwyn – Llandudno trwy Betws yn Rhos, Rhyd y Foel. Amwynderau cyfyngedig ym Mochdre ei hun.	Canolig
Cydnawsedd defnyddiau cyfagos (gan gynnwys effeithiau amwynderol a brofir gan ddeiliaid presennol/darpar ddeiliaid ac ardaloedd cyfagos)	Mae'r safle i'r gorllewin o Amlosgfa Bae Colwyn. Tir ffermio/amaethyddol i'r gorllewin o'r safle. Ardaloedd preswyl i'r gogledd-ddwyrain.	Da
Cyfyngiadau Datblygiadol ac Amgylcheddol (e.e. maint; topograffeg; mynediad i'r safle; ffyrdd, goleuadau, tirweddu, prif	Peilon trydan i'r de o'r safle sy'n rhan o ganolbwynt trydan. Safle gwastad, o faint rheolaidd. Mae mapio perygl llifogydd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos er bod y safle ei hun o'r perygl lleiaf o lifogydd o Ddŵr Wyneb a Chyrsiau Dŵr	Da

MEINI PRAWF	SYLW	GRADDFA
gyflenwadau cyfleustodau ac isadeiledd cyfathrebu; perygl llifogydd; halogiad; cadwraeth natur a threftadaeth)	Bach, mae llawer o'r tir fferm/amaethyddol i'r gorllewin mewn perygl llifogydd canolig i uchel o Afonydd.	
Rhwystrau i Ddarparu a Lliniaru (Gan gynnwys cyfyngiadau perchnogaeth tir - os yw'n hysbys)	Tir i'r gogledd sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel storfa ond gellid ei ddatblygu a dylid ei gynnwys yn ffin ehangach y safle.	Da
Atyniad y Farchnad (gan gynnwys priodoldeb, lle gwag a gweithgaredd marchnad ar y safle ar gyfer y math o ddatblygiad a gynigir, gwerth eiddo, rhenti a godir, amsugniad ac ati)	Adeiladau mawr, modern, diwydiannol sy'n cael eu cynnal a'u cadw'n dda ac adeilad swyddfa amlfeddiannaeth. Darpariaeth barcio gyfyngedig ar y safle. Goleuadau stryd ac ar y safle; ffensys diogelwch o amgylch perimedr y safle. Mae gan y safle ei is-orsaf drydan ei hun. Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffordd gymharol gul a than bont isel.	Canolig / Da
Rôl Cyflogaeth (cynhenid neu isranbarthol)	Cynhenid	
Cyfleoedd i ehangu / gwella'r safle	Gellid datblygu llain fach o dir i'r de o'r safle. Potensial i ehangu'r safle'n gymedrol i'r gogledd i gynnwys tir a ddefnyddir ar hyn o bryd fel storfa. Gellid cynnwys cae pellach i'r gogledd hefyd ar gyfer datblygiad yn y dyfodol, er y gallai ei agosrwydd at anheddau preswyl i'r dwyrain gyfyngu ar y mathau o ddefnydd heb liniaru addas (100m).	
GRADD GYFFREDINOL Y SAFLE	Canolig	
Argymhelliad a Defnyddiau Posibl yn y Dyfodol (A ddylai gadw ei statws diogelu /gwella? A ddylid ei uwchraddio neu ei ryddhau ar gyfer defnyddiau amgen? A ddylid ei ehangu neu ei leihau o ran maint?)	Cadw a gwarchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth. Diwygio'r ffin i gynnwys defnyddiau storio presennol ymhellach i'r gogledd.	

CRYNODEB O'R SAFLE

Mae'r safle'n cynnwys Parc Menter Quinton Hazel sy'n cynnwys ystod o ddefnyddiau B1, B2, B8 a Sui Generis.

Mae hwn yn safle cymharol anghysbell sy'n cynnwys adeilad swyddfa ac adeilad diwydiannol unllawr mawr sydd wedi'i isrannu.

Ceir mynediad i'r safle ar hyd ffyrdd cymharol gul a phontydd isel. Mae parcio yn gyfyngedig ar y safle.

Mae potensial i ehangu'r safle i'r gogledd i gynnwys tir a ddefnyddir ar hyn o bryd fel storfa, y gellid ei ddatblygu. Gellid cynnwys cae pellach i'r gogledd hefyd ar gyfer datblygiad yn y dyfodol, gan gofio ei agosrwydd at anheddau preswyl (100m).

Yn gyffredinol, mae gan y safle lefel uchel o ddeiliadaeth gan gwmnïau sydd wedi hen ennill eu plwyf ac mae'n cyflawni swyddogaeth leol bwysig. O'r herwydd, dylid cadw'r safle a'i warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth yn unol â Pholisi'r CDLI Newydd ar ddiogelu tir cyflogaeth.

Dylid diwygio ffin y safle i gynnwys y defnydd storio presennol i'r gogledd.

Atodiad 1 - Cyfiawnhad ar gyfer Polisi ED/4 Diogelu Safleoedd Swyddfa a Diwydiannol B1, B2 a B8 (Ionawr 2025)

Fel gwelwyd yn adran 6 y papur cefndir hwn “Diwygiadau i destun polisïau EMP/4 a EMP/5” mae Lichfields wedi awgrymu rhai diwygiadau i’r polisïau CDLIN newydd, y rhan fwyaf wedi eu derbyn.

Roedd un argymhelliad fodd bynnag, ar ôl ystyried y newid geiriad a awgrymir, mae’r Cyngor wedi penderfynu cadw’r geiriad gwreiddiol a gynigir ar gyfer y polisi CDLIN newydd.

Mae hyn mewn perthynas â’r defnydd o “a” rhwng bob un o feini prawf y polisi yn rhan 1 o ED/4 yn hytrach na “neu”.

Y rheswm dros hyn yw bod angen i eiriad y polisi adlewyrchu’r lefel o ddiogelu a gynigir i’r safleoedd hynny a deimlir eu bod yn ddigon pwysig i gael eu diogelu, neu wedi eu dethol ar gyfer dyraniad*. Er enghraifft, os rhoddir “neu” yn lle “a” yna mae bob un o’r meini prawf yn dod yn rheswm a ganiateir ar gyfer colli defnydd dosbarth B yn rhinwedd ei hun. Gallai hyn fod yn arbennig o broblemus, yn arbennig ble nodir maen prawf c). I bob pwrpas, gallai hyn arwain at golli tir cyflogaeth o’r safon uchaf ar gyfer defnydd megis tai, dim ond ar y sail na fyddai tai yn cyfaddawdu unrhyw ddefnydd cyfagos.

Trwy gadw’r gair “a” rhwng y meini prawf yn unol â bwriad gwreiddiol y polisi, byddai angen i’r ymgeisydd gyflawni a), b) a c) er mwyn i golli dosbarth B fod yn dderbyniol. Mae effaith hyn yn golygu y bydd defnydd dosbarth B a defnydd cynhyrchu cyflogaeth gweithredol eraill yn cael eu cadw/caniatáu ar safleoedd cyflogaeth dynodedig Conwy sy’n allweddol i gyflawni strategaeth gyflogaeth y CDLI. Mae hyn yn unol â PPW 12, sy’n cydnabod yr angen i ddiogelu tir cyflogaeth fel y ganlyn “Dylai safleoedd a nodir ar gyfer defnydd cyflogaeth mewn cynllun datblygu gael eu diogelu rhag datblygiad amhriodol.” Gweler paragraff 5.4.4.

Fodd bynnag, dylid nodi fod Rhan 2 o’r polisi sy’n cyfeirio at ddefnydd dosbarth B heb eu dyrannu/diogelu wedi ei addasu i adlewyrchu meini prawf o fewn TAN 23 (paragraff 4.6.9), gyda’r gwiriad ychwanegol o ran tynnu’r angen ar gyfer y defnydd o’r polisi.

Mae copi o’r polisi fel yr ymddengys yn y CDLIN i’w archwilio gan y cyhoedd ar y dudalen nesaf ar gyfer cyfeirio.

* Er mwyn cyd-fynd â Pholisi Cynllunio Cymru para 5.4.4, mae’r polisi wedi ei ehangu i ymdrin â safleoedd cyflogaeth a ddyrannwyd, yn ogystal â safleoedd a ddiogelwyd.

Polisi ED/4 - Diogelu Safleoedd Swyddfa a Diwydiannol B1, B2 ac B8

1. Cedwir safleoedd cyflogaeth a ddiogelir a safleoedd cyflogaeth a ddyrannwyd (fel y'u dynodir ar y map cynigion) at ddibenion B1, B2 ac B8 a dulliau defnyddio gweithredol sy'n cynhyrchu cyflogaeth yn unig. Ni chaniateir datblygiadau ar safleoedd fel hyn a fyddai'n arwain at golli defnyddiau B1, B2, B8 neu gymysgedd o ddefnyddiau Dosbarth B, neu leiniau gwag sydd wedi'u dyrannu neu'u dynodi ar gyfer tir cyflogaeth o fewn ffiniau'r safle, oni fodlonir y meini prawf canlynol:
 - a) Bod tystiolaeth yn dangos diffyg galw am unrhyw ddefnyddiau cyflogaeth B1, B2, B8 yng nghyffiniau'r safle; **ac**
 - b) Bod y defnydd arfaethedig yn gyfystyr â defnydd gweithredol cynhyrchu cyflogaeth ar y safle; **ac**
 - c) Nad yw'r defnydd arfaethedig yn cyfyngu ar ddefnyddio tir cyfagos er cyflogaeth a'i fod yn bodloni'r meini prawf yn y polisïau perthnasol a geir yn yr adran o'r Cynllun hwn o'r enw Creu Lleoedd – Dewisiadau Strategol a Gofodol yng Nghonwy, a'r canllawiau cenedlaethol ynghylch datblygiadau manwerthu a masnachol.
 2. Caniateir ceisiadau sy'n arwain at golli tir cyflogaeth B1, B2, B8 presennol neu adeiladau nad ydynt yn rhan o safle cyflogaeth sydd wedi'i diogelu neu'i dyrannu os ydynt yn bodloni meini prawf y canllawiau cenedlaethol.
-

