Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

PC70: Cyfiawnhad dros ddefnyddio'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas

Cynllun i'w archwilio gan y cyhoedd

Medi 2025

CONWY

”This document is also available in English.

Mae’r ddogfen hon ar gael i’w gweld a’i lawrlwytho ar wefan y Cyngor www.conwy.gov.uk/rldp Mae copïau hefyd ar gael i’w gweld ym mhrif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir cael copi gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Coed Pella, Conway Road, Bae Colwyn, LL29 7AZ neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech siarad â swyddog cynllunio sy’n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol am unrhyw agwedd ar y ddogfen hon cysylltwch â’r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181 / 575445 / 575124 / 574232.

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

Cewch drwydded anghyfyngedig, ddirymiadwy, heb freindal i’r unig bwrpas o weld y Data Trwyddedig i ddibenion anfasnachol yn ystod y cyfnod y mae ar gael gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy;

Nid oes gennych hawl i gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu, gwerthu na darparu’r Data Trwyddedig i drydydd parti mewn unrhyw gyfrwng; a

Bydd hawliau trydydd parti i orfodi telerau'r drwydded hon yn cael eu cadw ar gyfer Arolwg Ordnans.

CONWY
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
COUNTY BOROUGH COUNCIL

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

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

Cynnwys

1. Cyflwyniad 4

1.1 Adolygiad o'r CDLl........ 4

1.2 Canllawiau polisïau cynllunio cenedlaethol - Polisi Cynllunio Cymru 12 a TAN 6 4

1.3 Map Rhagweld ALC ar gyfer Cymru (fersiwn 2) a sut mae wedi dylanwadu ar Ddatblygu Strategaeth y CDLlN 5

2. Methodoleg Asesu Safle Conwy mewn perthynas â Thir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas 6

3. Strategaeth ac ardaloedd twf y CDLlN........ 15

3.1 Strategaeth twf cynaliadwy'r CDLlN........ 15

3.2 Strategaeth Tai 16

3.3 Strategaeth Gyflogaeth 17

4. Dyraniadau safle arfaethedig - asesiad Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas 20

4.1 Cefndir 20

4.2 Safle 157 Caeffynnon, Llanfairfechan (dyraniad tai/ysgol arfaethedig)........ 21

4.3 Safle 103 Tir ym Mryniau, Llandudno (dyraniad cyflogaeth arfaethedig)........ 25

4.4 Safle 91 Tir oddi ar Ffordd Pentywyn, Llanrhos (dyraniad tai arfaethedig) 28

4.5 Safle 203: Queens Road, Llandudno (dyraniad tai arfaethedig)........ 30

4.6 Safle 68: Fferm Peulwys, Hen Golwyn (dyraniad tai arfaethedig)........ 32

4.7 Safle 56: Penloyn, Llanrwst (dyraniad tai arfaethedig) 34

4.8 Crynodeb a Chasgliad 36

Atodiad 1: Rhestr lawn o'r Safleoedd Ymgeisiol gan gynnwys dyraniadau arfaethedig, safleoedd sydd ar y gweill a safleoedd wedi'u graddio 39

Atodiad 2: Safleoedd CDLlN Conwy i'w Archwilio gan y Cyhoedd - Dosbarthiad Tir Amaethyddol - sylwadau a dderbyniwyd gan LlC ar y safleoedd ymgeisiol 47

Ffigur 1 - dosbarthiad tir amaethyddol fesul is-ardal CDLl........ 7
Ffigur 2 – tir amaethyddol yn ardal CDLl Sir Conwy 8
Ffigur 3 - tir amaethyddol yn is-ardal y Gorllewin CDLlN Conwy 9
Ffigur 4 - tir amaethyddol yn is-ardal y Creuddyn CDLlN Conwy 10
Ffigur 5 - tir amaethyddol yn yr is-ardal Ganolog CDLlN Conwy 11
Ffigur 6 - tir amaethyddol yn is-ardal y Dwyrain CDLlN Conwy 12
Ffigur 7 - tir amaethyddol yn yr is-ardal Wledig CDLlN Conwy 13
Ffigur 8 – cyflenwad tai yng Nghonwy dros gyfnod y CDLlN 17
Tabl 9 – Manylion ac amseriad dyraniadau cyflogaeth 19
Ffigur 10 – Cyfanswm y tir amaethyddol o ansawdd Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas ar ddyraniadau CDLlN 36

1. Cyflwyniad

1.1 Adolygiad o’r CDLl

Mabwysiadodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ei Gynllun Datblygu Lleol (CDLl) ym mis Hydref 2013. Roedd y Cynllun hwn yn darparu gweledigaeth glir ar gyfer y Fwrdeistref Sirol, gan amlinellu ble, pryd a faint o ddatblygiadau newydd fyddai’n cael eu gweithredu dros gyfnod y Cynllun (2007 - 2022). Yn unol ag Adran 69 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Rheoliad 41 o Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Cynllun Datblygu Lleol) 2005 fel y’u diwygiwyd yn 2015, mae Cyngor Conwy bellach yn adolygu’r CDLl. Cam sylweddol o’r broses adolygu yw gwahodd ac asesu safleoedd ymgeisiol ar gyfer datblygiad yn y dyfodol. Dylid felly darllen y papur hwn ar y cyd â Phapur Cefndir 6 - Asesiad Cyflawni Safleoedd.

1.2 Canllawiau polisïau cynllunio cenedlaethol - Polisi Cynllunio Cymru 12 a TAN 6

Mae polisïau cenedlaethol yn pwysleisio bod lleoliad ac ansawdd tir amaethyddol yn ffactor hanfodol a ddylai lywio dosbarthiad gofodol twf. Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC 12) yn nodi bod "tir amaethyddol o radd 1, 2 a 3a yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC) yn cael ei ystyried fel y "tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd y mae terfyn iddo ar gyfer y dyfodol." (PCC 12, 2024, Paragraff 3.58).

Wrth ystyried y drefn chwilio ac mewn polisïau cynllunio a phenderfyniadau rheoli datblygiad, dylid rhoi cryn bwyslais ar amddiffyn tir o’r fath rhag datblygiad, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu tir o raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy’n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o’r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny’n drech na’r ystyriaethau amaethyddol.

Os oes angen datblygu tir o raddau 1, 2 neu 3a, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf (PCC 12, 2024, Paragraff 3.59 Nodyn Cyngor Technegol 6 2.1.6.) Dywed Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6 paragraff 6.2, wrth baratoi cynlluniau datblygu ac ystyried ceisiadau cynllunio, dylai awdurdodau cynllunio ystyried ansawdd tir amaethyddol a ffactorau amaethyddol eraill a cheisio lleihau unrhyw effeithiau andwyol ar yr amgylchedd. Mae TAN6 hefyd yn cyfeirio at y map Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC) o ran ei ddefnydd mewn cynllunio strategol.

1.3 Map Rhagweld ALC ar gyfer Cymru (fersiwn 2) a sut mae wedi dylanwadu ar Ddatblygu Strategaeth y CDLlN

Rhyddhawyd Map Rhagweld ALC newydd ar gyfer Cymru ym mis Rhagfyr 2019. Mae'r map hwn yn defnyddio'r wybodaeth orau sydd ar gael i ragfynegi gradd amaethyddol tir yn genedlaethol ac yn cynnwys data manwl am gyfresi pridd a haen arolwg ALC wedi'i diweddaru. Mae fersiwn 2.1 Nodyn Canllaw LlC (Mai 2021) sy'n cyd-fynd â'r Map ALC yn disgrifio pwrpas y map rhagweld hwn.

Mae'r Nodyn Canllaw'n nodi bod angen cynnal arolygon maes ar gyfer unrhyw dir sy'n debygol o fod o fewn Graddau 1, 2 neu 3a ar y map rhagweld ALC. Mae'r Siart Llif Penderfyniadau Arolwg yn y Nodyn Canllaw'n dangos nad oes angen cynnal arolygon maes ar gyfer unrhyw dir sydd wedi'i nodi fel Graddau 3b, 4 a 5. Ar ôl ymgysylltu â Llywodraeth Cymru wrth baratoi'r adroddiad hwn, nodwyd hefyd nad oes angen cynnal arolwg maes ALC mewn perthynas â safleoedd sy'n llai na 1.0ha fel arfer, oni bai fod gwahaniaeth barn ynglŷn ag ansawdd y tir sydd dan sylw. Mewn achosion felly, dylid ceisio cyngor gan yr ACLI/Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir ar safleoedd sy'n llai na 1.0ha. Wrth lunio strategaeth y CDLlN, ystyriwyd y mapiau rhagweld a'r tir gorau a mwyaf amlbwrpas o'r cychwyn a threfnwyd cyfarfodydd rhwng swyddogion polisi a swyddogion Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir LlC i gael arweiniad. Yn rhan o Bolisi Strategol 13 (SP/13) Rheoli Ffurf Aneddiadau, cafodd y broses asesu safleoedd cymalog fel mae PCC yn ei nodi ei hailadrodd, fel y cafodd y pwyslais sylweddol y dylid ei roi ar warchod y Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas. (Gweler paragraffau 3.14.3 a

3.14.4 yn natganiad ysgrifenedig y Strategaeth a Ffefrir.) Cafodd y dull hwn ei ddwyn ymlaen i'r cam archwilio gan y cyhoedd gyda'r gradd tir o ran y tir gorau a mwyaf amlbwrpas wedi'i gofnodi ar gyfer pob un o'r safleoedd ymgeisiol. Gwelwyd yn gynnar yn y broses fod rhywfaint o dir amaethyddol sydd o raddau gwell (graddau 1 a 2) i'w gael yn nes at yr arfordir, sef lle mae 90% o'r twf yn y CDLlN wedi'i gynllunio yn unol â'r ardaloedd twf sydd wedi'u nodi yng nghynllun Cymru'r Dyfodol. Fodd bynnag, ar y cyfan, mae'r rhan fwyaf o'r holl dir gorau a mwyaf amlbwrpas yn yr ardal wledig, lle bydd ond 10% o'r twf.

Mae adran nesaf y Papur Cefndir hwn yn egluro'r dull y mae CBS Conwy wedi'i ddefnyddio wrth asesu safleoedd ymgeisiol a'r angen i ystyried goblygiadau Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas.

2. Methodoleg Asesu Safle Conwy mewn perthynas â Thir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas

Gwahoddwyd perchnogion tir, asiantau, datblygwyr ac aelodau'r cyhoedd yn wreiddiol i gyflwyno awgrymiadau ar gyfer safleoedd ymgeisiol fel rhan o broses y CDLlN yn 2018, cyn paratoi'r Strategaeth a Ffefrir. Yn dilyn hynny, rhwng 5 Awst a 30 Medi 2022, cyflwynodd y Cyngor wahoddiad arall ar gyfer safleoedd i'w hystyried ar gyfer 50% tai fforddiadwy. Derbyniwyd cyfanswm o 209 o safleoedd ymgeisiol, a gafodd eu hychwanegu at y rhestr a'u hasesu o ran eu haddasrwydd. Am ragor o fanylion am y fethodoleg asesu safle, gweler Papur Cefndir 6 yr Asesiad Cyflawni Safle. Bydd y papur hwn yn edrych yn fwy manwl ar sut cafodd y Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas ei ystyried fel rhan o'r broses asesu safleoedd ymgeisiol.

<u>Cam 1. Deall graddau'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yng Nghonwy</u>

Er mwyn cael y wybodaeth hon, defnyddiwyd y mapiau rhagweld Dosbarthiad Tir Amaethyddol ar Map Data Cymru. Sir wledig yw Conwy yn bennaf, gyda'r ardaloedd mwyaf poblog ar yr arfordir. Caiff y Dosbarthiad Tir

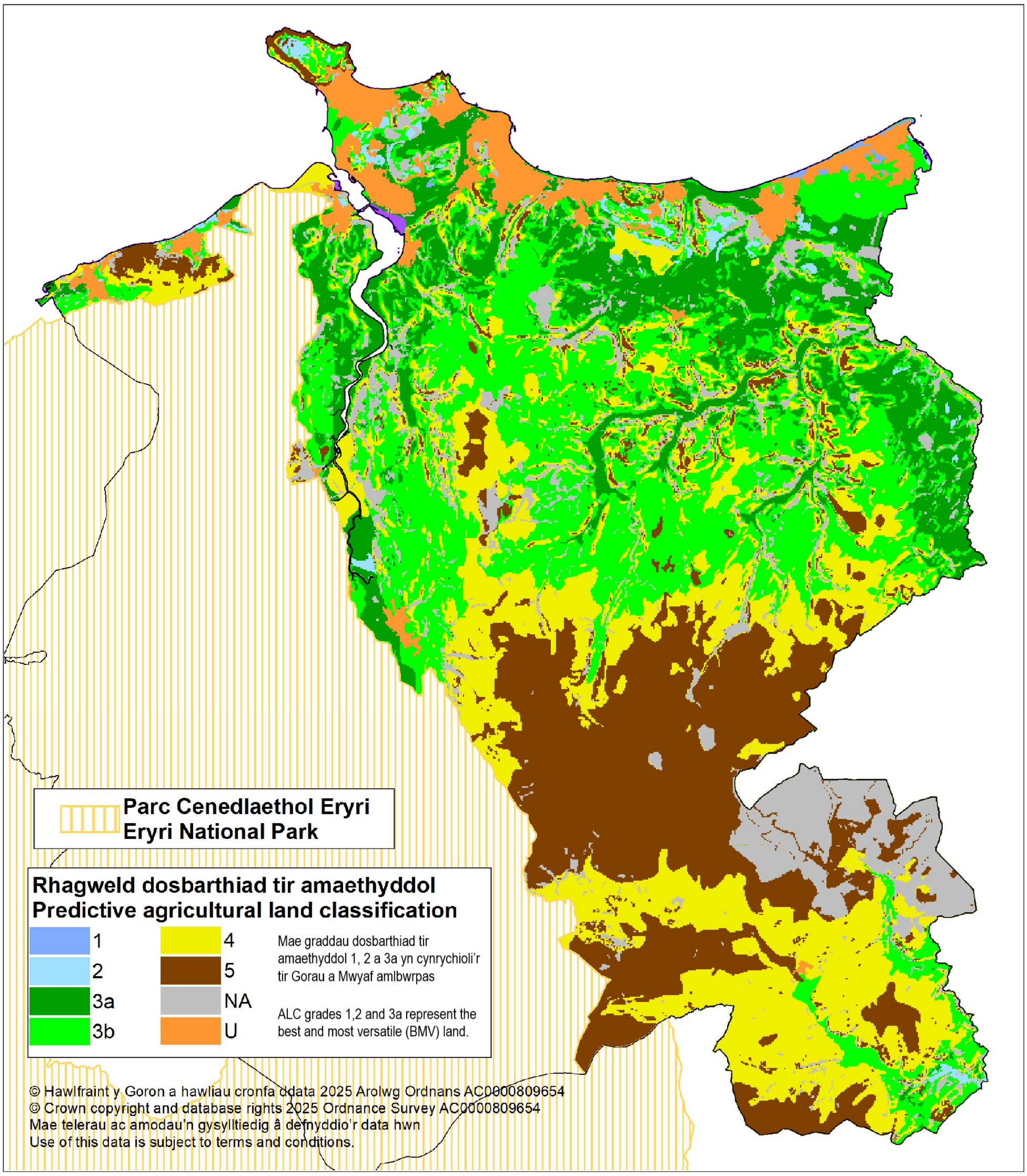
Amaethyddol ei fesur fel a ganlyn ar draws ardal y cynllun, a'i rannu'n is-ardaloedd ar gyfer y CDLl.

Ffigur 1 - dosbarthiad tir amaethyddol fesul is-ardal CDLl

Gradd ALC	Cyfanswm yn ardal cynllun Conwy (ha)	Ardal y Gorllewin (ha)	Ardal y Creuddyn (ha)	Yr Ardal Ganolog (ha)	Ardal y Dwyrain (ha)	Yr Ardal Wledig (ha)
1	89.12	1.03	8.59	0	79.50	0
2	676.10	45.81	208.41	111.90	102.17	207.82
3a	9,333.90	91.71	1,204.17	398.46	734.43	6,904.70
3b	17,694.05	225.02	1,108.35	380.61	1,014.67	14,964.67
4	17,210.97	407.44	584.69	236.93	101.93	15,879.98
5	14,709.25	316.57	251.07	103.56	29.14	14,008.91
Ddim yn dir amaethyddol	7,189.96	89.00	384.84	165.16	392.66	6,158.01
Ardaloedd Trefol	3,208.90	237.47	1,115.65	931.08	751.46	173.25
Cyfanswm	**70,112.25**	**1,414.04**	**4,865.76**	**2,327.70**	**3,205.95**	**58,297.33**

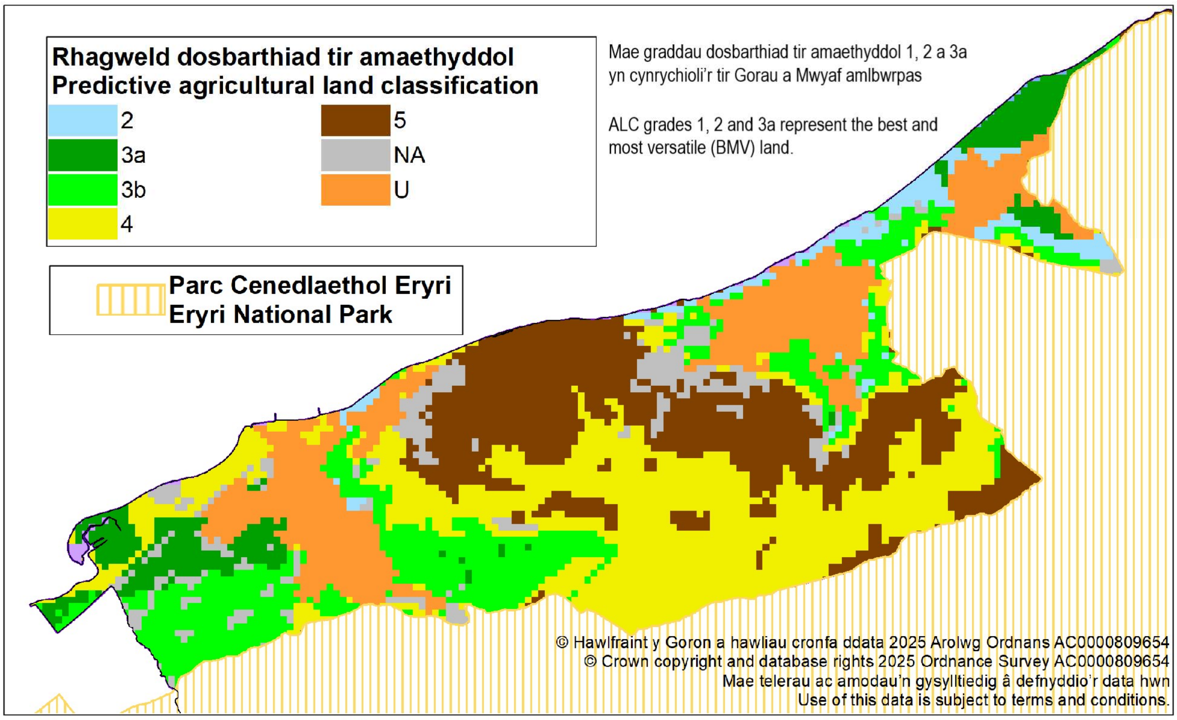
Ffynhonnell: Ystadegau ansawdd tir amaethyddol Llywodraeth Cymru: awdurdodau cynllunio 2020.

Ffigur 2 – tir amaethyddol yn ardal CDLl Sir Conwy



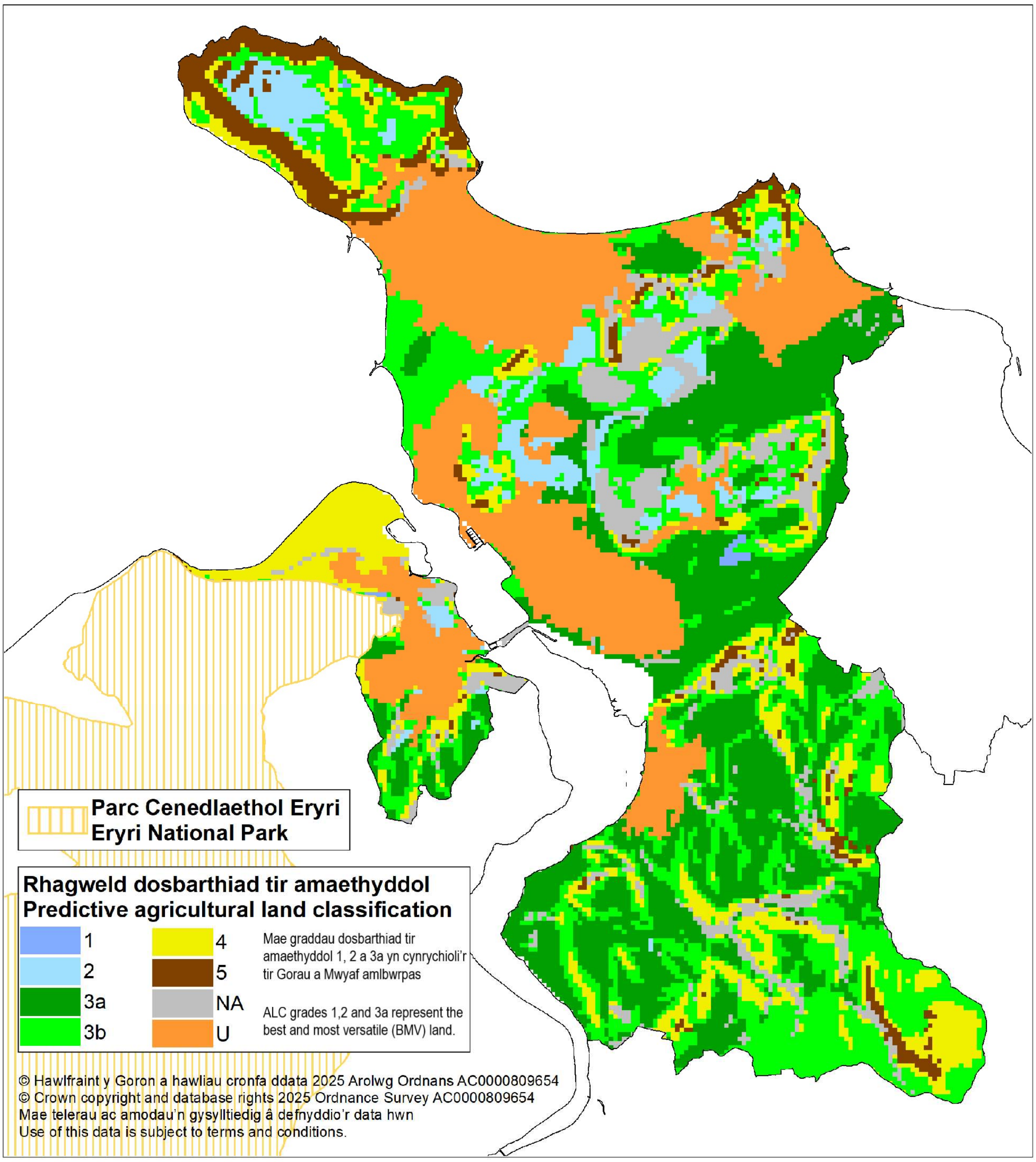
Ffynhonnell: MapDataCymru (Trwydded Llywodraeth Agored)

Ffigur 3 - tir amaethyddol yn is-ardal y Gorllewin CDLIN Conwy



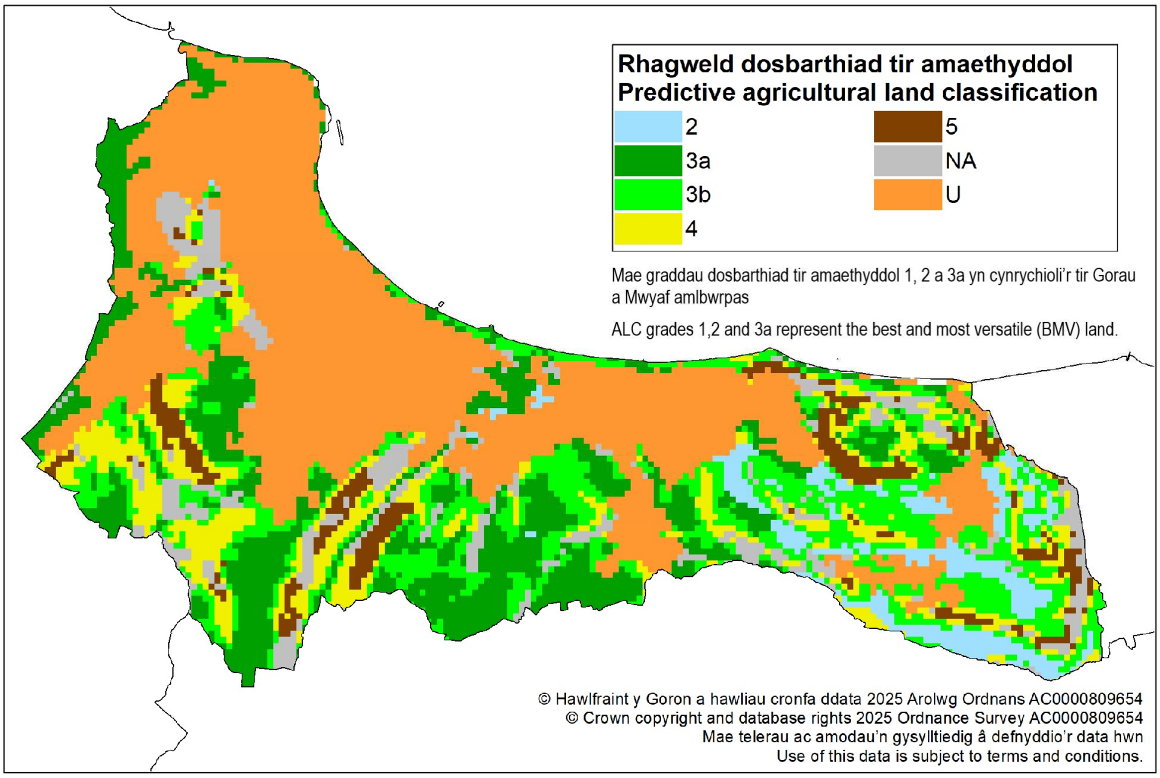
Ffynhonnell: MapDataCymru (Trwydded Llywodraeth Agored)

Ffigur 4 - tir amaethyddol yn is-ardal y Creuddyn CDLIN Conwy



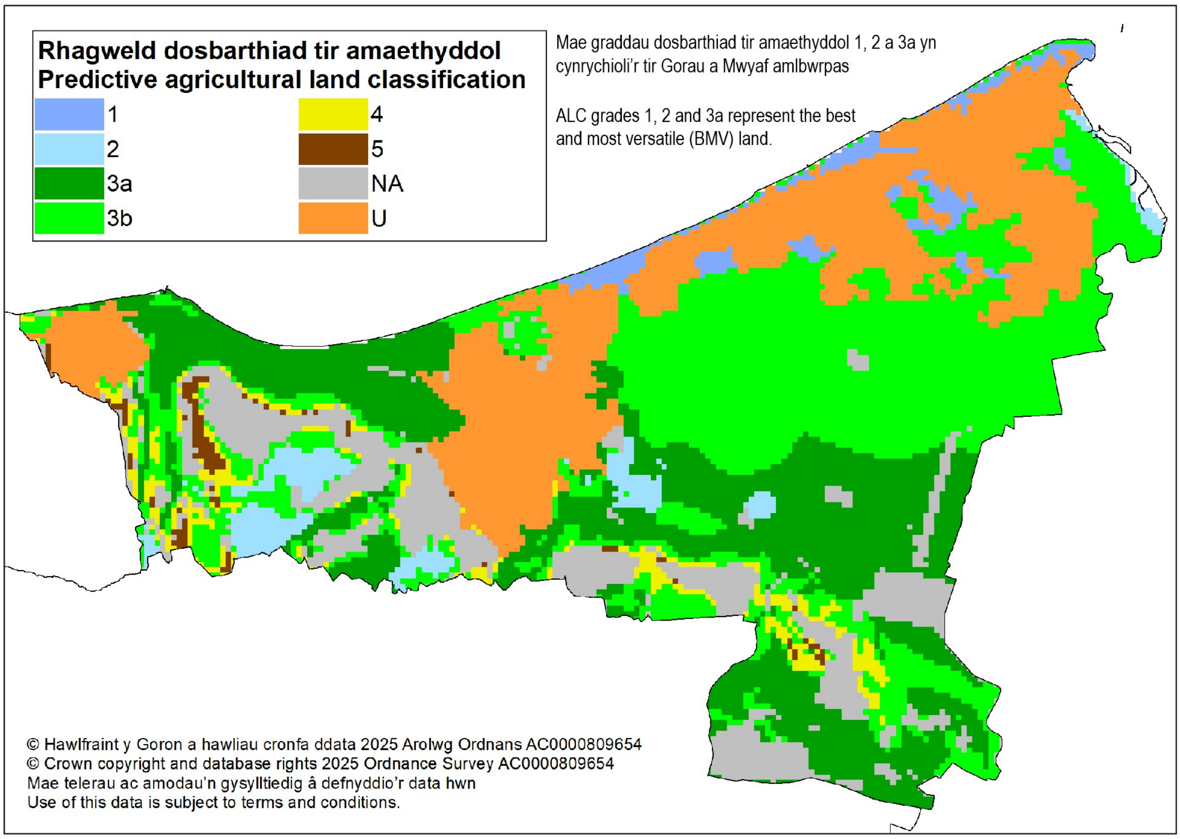
Ffynhonnell: MapDataCymru (Trwydded Llywodraeth Agored)

Ffigur 5 - tir amaethyddol yn yr is-ardal Ganolog CDLIN Conwy



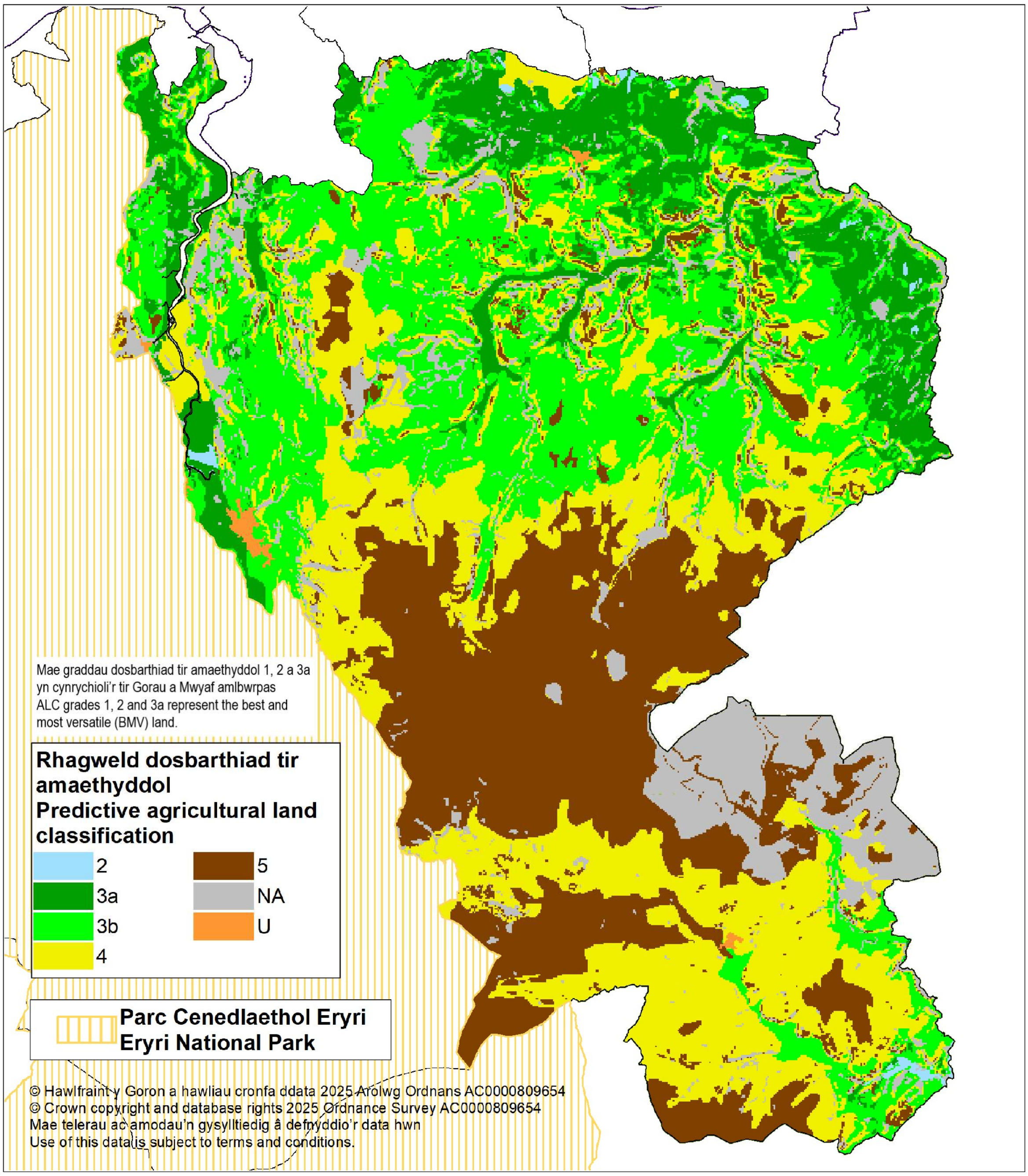
Ffynhonnell: MapDataCymru (Trwydded Llywodraeth Agored)

Ffigur 6 - tir amaethyddol yn is-ardal y Dwyrain CDLIN Conwy



Ffynhonnell: MapDataCymru (Trwydded Llywodraeth Agored)

Ffigur 7 - tir amaethyddol yn yr is-ardal Wledig CDLIN Conwy



Ffynhonnell: MapDataCymru (Trwydded Llywodraeth Agored)

Cam 2: Nodi Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas neu safleoedd ymgeisiol y CDLIN

Gwiriwyd presenoldeb Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas (Graddau ALC 1 - 3a) ym mhob safle ymgeisiol (gweler rhestr lawn yn Atodiad 1). Ar gyfer y safleoedd a nodwyd fel rhai a oedd yn cynnwys Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas ac a ystyriwyd fel arall yn briodol ar gyfer dyraniad posibl (safleoedd posibl, wedi'u dyrannu ac wedi'u graddio), cyflwynwyd y rhain i Lywodraeth Cymru (Is-adran Tir, Natur a Choedwigaeth) i geisio eu sylwadau ymgynghori. (Gweler Atodiad 2 Safleoedd CDLIN Conwy i'w Archwilio gan y Cyhoedd - Dosbarthiad Tir Amaethyddol). Roedd y sylwadau a gyflwynwyd yn awgrymu lle dylid comisiynu asesiadau ALC mwy manwl, er mwyn sefydlu ansawdd a chyfanswm y Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas ar y safleoedd ymgeisiol yn gywir.

Cam 3. Hysbysu a cheisio gwybodaeth gan berchnogion tir/asiantau

Yn dilyn hyn, cysylltwyd â pherchnogion tir/asiantau'r safleoedd ymgeisiol i ofyn i arolygon ALC manwl gael eu cynnal. Darparodd pawb y cysylltwyd â hwy'r asesiadau angenrheidiol (mae'r asesiadau safle unigol ar gael i'w gweld fel rhan o sylfaen dystiolaeth y CDLIN i'w Archwilio gan y Cyhoedd ar gyfer pob safle.)

Cam 4. Gwirio dilysrwydd a chyflawnrwydd yr asesiadau ALC

Unwaith y cafodd CBSC adroddiadau'r arolygon ALC, fe'u hanfonwyd ymlaen at Lywodraeth Cymru (Is-adran Tir, Natur a Choedwigaeth) i ddilysu canfyddiadau'r adroddiadau. Wedi i Lywodraeth Cymru dderbyn canfyddiadau adroddiadau'r arolygon ALC fel adlewyrchiad cywir o ansawdd tir amaethyddol ar y safleoedd, ystyriodd swyddogion polisi cynllunio CBSC y wybodaeth o ran Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn erbyn ystod o ffactorau er mwyn gwneud penderfyniad cytbwys yn ymwneud ag addasrwydd safleoedd ar gyfer dyraniad. Amlinellir yr ystyriaethau hyn yn fras yng Ngham 5 isod, ond fe'u darperir mewn rhagor o fanylder mewn perthynas â phob safle yn Adran 4 y papur hwn.

Cam 5. Ystyriaethau allweddol o ran cydbwyso'r angen i ddiogelu Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn erbyn dyrannu tir ar gyfer tai a chyflogaeth

Mae'r rhestr isod yn grynodeb o'r ffactorau allweddol a ystyriwyd sydd wedi cael effaith sylweddol ar benderfyniadau yn ymwneud â dyrannu safleoedd sy'n cynnwys Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas:

- Cymru'r Dyfodol - Lleoliad ardaloedd twf
- PCC - Prawf cymalog (ynghlwm â'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas – paragraffau 3.58–3.59)
- PCC - Prawf cymalog (ynghlwm â defnydd masnachol a chanol trefi – paragraffau 4.3.18–4.3.22)
- Strategaeth Tai CDLIN - is-ardaloedd a dosbarthiad
- Strategaeth Gyflogaeth y CDLIN - dosbarthiad trefol / gwledig
- Lefel yr angen am dai fforddiadwy
- Perygl llifogydd
- Topograffeg
- Lletem las
- Adolygiad Tir Cyflogaeth Conwy
- Dadansoddiad o Farchnad Fasnachol Conwy

Ystyrir pob un o'r ffactorau hyn mewn rhagor o fanylder dan bob cyfiawnhad safle yn adran 4, fodd bynnag, i roi rhagor o gyd-destun, ceir manylion pellach yn yr adran nesaf yn ymwneud â dull strategol ac ardaloedd twf y CDLIN.

3. Strategaeth ac ardaloedd twf y CDLIN

3.1 Strategaeth twf cynaliadwy'r CDLIN

Mae strategaeth twf y CDLIN yn cydbwyso'r newidiadau i boblogaeth ac aelwydydd dros gyfnod y cynllun sydd wedi arwain at yr angen am dai newydd, gyda chynlluniau ar gyfer rhagor o dwf cyflogaeth. Mae hefyd yn darparu'r isadeiledd sydd ei angen i gefnogi hyn ac yn cynyddu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy. Mae ychwaneg o fanylion ar gael yn PC01: Adroddiad Opsiynau Lefel Twf.

Mae'r CDLIN yn canolbwyntio twf tai a chyflogaeth yn yr ardaloedd trefol mwy cynaliadwy, gyda lefel is i gefnogi'r cymunedau gwledig. Yn y Strategaeth a Ffefrir, cafodd y Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas ei ystyried yn

rhan o Bolisi Strategol 13 (SP/13) Rheoli Ffurf Aneddiadau, lle cafodd y broses asesu safleoedd cymalog fel mae PCC yn ei nodi ei hailadrodd, a'r pwyslais sylweddol y dylid ei roi ar warchod y Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas. (Gweler paragraffau 3.14.3 a 3.14.4 yn natganiad ysgrifenedig y Strategaeth a Ffefrir.) Cafodd y dull hwn ei ddwyn ymlaen i'r cam archwilio gan y cyhoedd gyda'r gradd tir o ran y tir gorau a mwyaf amlbwrpas wedi'i gofnodi ar gyfer pob un o'r safleoedd ymgeisiol. Gwelwyd yn gynnar yn y broses fod rhywfaint o dir amaethyddol sydd o raddau gwell (graddau 1 a 2) i'w gael yn nes at yr arfordir, sef lle mae 90% o'r twf yn y CDLlN wedi'i gynllunio yn unol â'r ardaloedd twf sydd wedi'u nodi yng nghynllun Cymru'r Dyfodol. Fodd bynnag, ar y cyfan, mae'r rhan fwyaf o'r holl dir gorau a mwyaf amlbwrpas yn yr ardal wledig, lle bydd ond 10% o'r twf.

3.2 Strategaeth Tai

Mae cyfanswm o 4,300 o gartrefi newydd (gan gynnwys lwfans wrth gefn o 20%) ar y gweill dros gyfnod y cynllun. Mae'n cynnwys:

- tai sydd eisoes wedi'u hadeiladu ers dechrau cyfnod y cynllun (cyflawniadau)
- tai sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ond heb eu hadeiladu eto (ymrwymiadau)
- safleoedd ar y gweill (ceisiadau CDLl cyfredol sy'n destun ceisiadau cynllunio heb eu penderfynu)
- safleoedd wedi'u dyrannu; a
- hap-safleoedd.

Mae'r tabl isod yn dangos sut y bydd 4,300 o gartrefi newydd yn cael eu darparu dros gyfnod y cynllun.

Ffigur 8 – cyflenwad tai yng Nghonwy dros gyfnod y CDLIN

Cydrannau o gyflenwad tai	Gorllewin	Creuddyn	Canol	Dwyrain	Gwledig	Cyfanswm
Cyfanswm a gwblhawyd (bach a mawr)	85	480	440	375	60	1,435
Unedau'n cael eu hadeiladu	40	165	105	55	0	365
Unedau gyda chaniatâd cynllunio	15	85	195	150	15	460
Safleoedd ar y gweill	55	150	30	290	0	525
Dyraniadau tai newydd	145	260	300	0	100	1,330
Hap-safleoedd mawr (10+)	40	60	140	0	0	235
Hap-safleoedd bach (<10)	40	125	165	45	90	470
Cyfanswm darpariaeth tai	**425**	**1,325**	**1,370**	**910**	**265**	**4,300**

Sylwch: Mae'n bosibl' na fydd y niferoedd yn symio gan eu bod wedi'u talgrynnu.

Ffynhonnell: Gwasanaeth Polisi Cynllunio Straegol Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

3.3 Strategaeth Gyflogaeth

Caiff strategaeth gyflogaeth y CDLIN ei llywio gan sylfaen dystiolaeth ar ffurf papurau cefndir, gan gynnwys PC17 Cyflenwad Tir Cyflogaeth, PC18 Adolygiad Tir Cyflogaeth, PC19 Dadansoddiad Marchnad Masnachol Conwy a PC61 Astudiaeth Canol Trefi'n Gyntaf. Y targed tir cyflogaeth cyffredinol yw 16.4 hectar (i ddarparu ar gyfer 1500 o swyddi), a gellir ystyried 9.26 hectar fel cyflenwad presennol, gyda 7.14 ychwanegol yn cael

ei ddarparu drwy ddyraniadau yn y CDLIN. Mae’n rhaid i dir sy’n ffurfio cyflenwad tir cyflogaeth allu darparu rhaniad o 35% B1a/b a 65% B1c, B2 a B8.

Mae’r strategaeth yn nodi, yn unol â thwf tai, y dylai 90% o dir cyflogaeth fod wedi’i leoli yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Arfordirol, yn arbennig mewn ardaloedd â chysylltiadau da â’r A55.

O ystyried nad oes diddordeb wedi bod yn y safleoedd cyflogaeth gwledig a ddyrannwyd yn y CDLl cyfredol (2007–2022), ac yn unol â Dadansoddiad Marchnad Masnachol Conwy, bwriedir i’r holl dir cyflogaeth a ddyrannir fod wedi’i leoli ar hyd yr arfordir, o fewn yr Ardal Strategaeth Datblygu Arfordirol, fel mae’r Strategaeth a Ffefrir yn ei diffnio.

Mae’r cyflenwad tir cyflogaeth presennol yn cynnwys plotiau ac adeiladau gwag ar safleoedd cyflogaeth ar draws Conwy. Ni fydd unrhyw ddyraniadau cyflogaeth presennol yn y CDLl cyfredol nad ydynt wedi cael eu datblygu yn cael eu hailddyrannu yn sgil problemau â’r gallu i’w cyflawni. Fel y nodwyd yn PC17 Cyflenwad Tir Cyflogaeth, wrth ystyried y cyflenwad presennol, mae diffyg o ychydig dros 7 hectar y bydd angen mynd i’r afael ag o drwy ddyraniadau newydd yn y CDLIN.

Cyflwynwyd nifer cymharol fechan o safleoedd i’r broses safleoedd ymgeisiol i’w hystyried ar gyfer defnydd economaidd / masnachol (19 allan o 210 i gyd). Unwaith y cafodd y safleoedd hyn eu hasesu yn erbyn cyfyngiadau amrywiol megis perygl llifogydd, a oeddent ar y tir gorau a mwyaf amlbwrpas, mynediad, cynaliadwyedd ac addasrwydd cyffredinol ar gyfer defnydd masnachol, dim ond 5 safle oedd ar ôl yn y broses. Roedd tri o’r safleoedd hyn yn Chwarel Llanddulas, un ym Mryniau, un yn Llandudno, ac un yng Nghornel Glan Conwy. Tynnwyd y safle olaf o’r broses safleoedd ymgeisiol yn sgil yr effaith ar y dirwedd o ran yr angen i’w gadw o fewn y dynodiad lletem las. Mae’r tabl isod yn nodi’r dyraniadau cyflogaeth a gynigir:

Tabl 9 – Manylion ac amseriad dyraniadau cyflogaeth

Rhif y safle	Enw'r safle a'i leoliad	Dosbarth defnydd	Camau Datblygu	Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas mewn hectarau	Maint mewn hectarau
115 (1)	Chwarel Llanddulas, Ardal 1	B1/B2/B8	2027-2029	0	0.8*
115 (2)	Chwarel Llanddulas, Ardal 2	B1/B2/B8	2028-2032	0	4*
115 (3)	Chwarel Llanddulas, Ardal 3	B1/B2/B8	O 2032 ymlaen	0	4*
103	Tir ym Mryniau rhwng Wormhout Way a Ffordd Conwy, Llandudno	B1	2028-2033 a thu hwnt	3.85	3.85
Cyfanswm	Pob safle	B1/B2/B8	2027-2033 a thu hwnt	**3.85**	**12.65**

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

Ffynhonnell: Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Mae'n bwysig nodi na fydd pob darn o dir o fewn ffigur 9 yn cael eu cyflwyno o fewn amserlen y CDLIN. Yn sgil yr amser a gymerodd i fabwysiadu'r cynllun a pharatoi'r ceisiadau cynllunio ac adeiladu'r platfformau datblygu hanfodol (yn Llanddulas), dim ond tua 7-8 hectar y gellir eu darparu hyd at 2033.

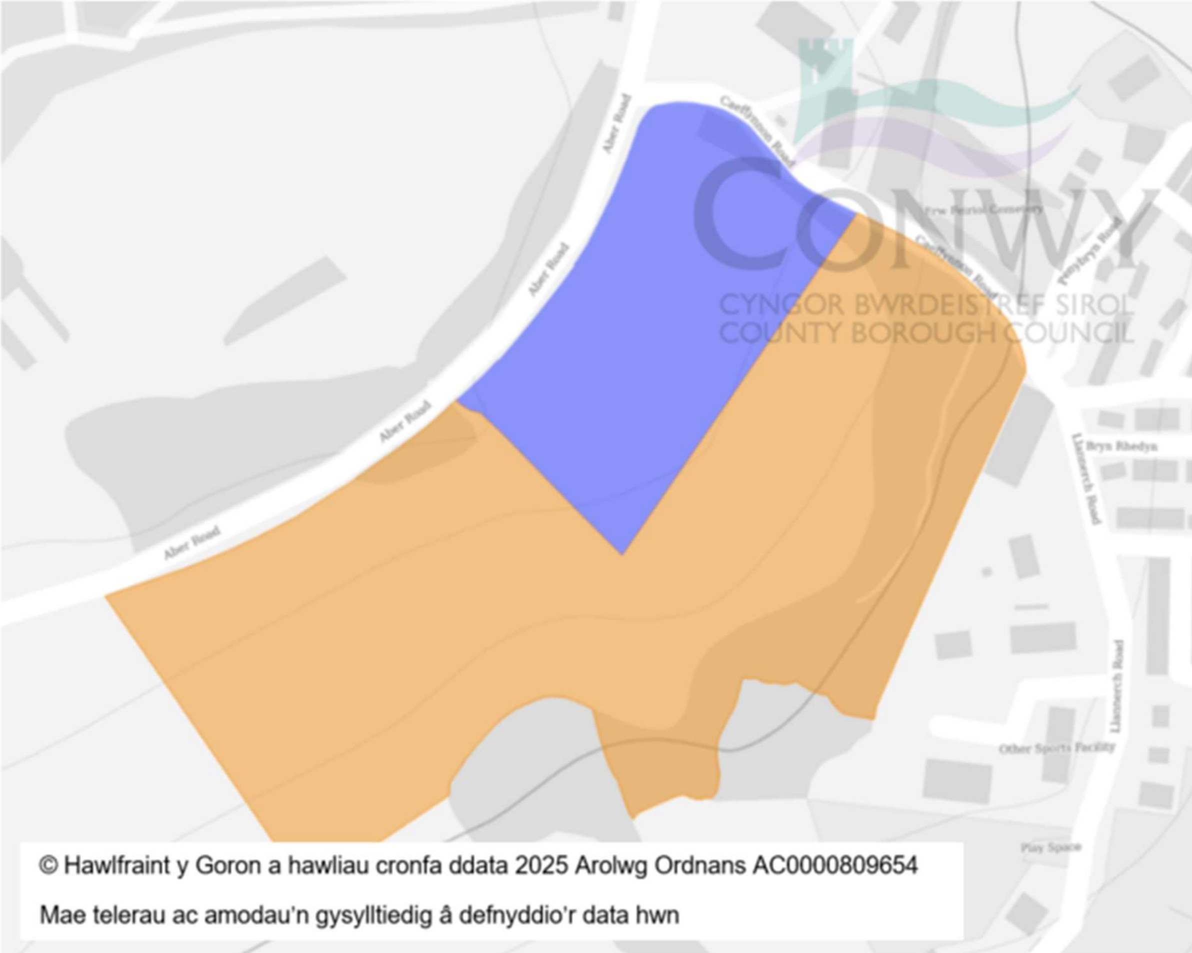
4. Dyraniadau safle arfaethedig - asesiad Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas

4.1 Cefndir

Yn unol â gofynion PCC, mae'r adran hon yn cynnwys asesiad o'r safleoedd dyranedig sy'n cynnwys Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas (graddau 1, 2 a 3a). Y prawf polisi yw dangos 'angen pwysicaf' ac nad oes tir sydd wedi'i ddatblygu yn y gorffennol, neu dir mewn graddau amaethyddol is ar gael, neu fod gwerth amgylcheddol i dir gradd is sydd ar gael – sy'n bwysicach wedyn na'r ystyriaethau amaethyddol.

Dylid nodi nad yw pob safle a ddyrannir yn cynnwys Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas, ac felly nad yw pob dyraniad yn ymddangos yn yr adran hon. I weld rhestr lawn o'r safleoedd a ddyrannwyd, yn eu trefn, a'r safleoedd ar y gweill, gweler Atodiad 1. Hefyd, cafodd rhai dyraniadau arfaethedig sydd yn yr adran hon, h.y. Safleoedd 157 Caeffynnon, Llanfairfechan a 91 Tir oddi ar Ffordd Pentywyn, Llanrhos eu nodi fel rhai a allai fod ar y Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas ar y map rhagweld, ond cadarnhaodd yr arolygon manwl a gomisiynwyd wedyn nad oedden ar y tir gorau a mwyaf amlbwrpas. Mae'r safleoedd wedi'u cynnwys o fewn yr adran hon er mwyn cyflawnrwydd.

4.2 Safle 157 Caeffynnon, Llanfairfechan (dyraniad tai/ysgol arfaethedig)



Cynigir dyrannu Safle Strategol yn Llanfairfechan ar gyfer defnydd cymysg: 150 o gartrefi newydd ac ysgol gynradd. Mae'r safle wedi'i leoli yn ardal Strategaeth y Gorllewin yn y CDLlN. Mae angen 360 o gartrefi newydd yn yr ardal hon dros gyfnod y CDLlN. Rhagwelir y bydd y safle'n bodloni cyfran uchel o'r angen am dai yn yr ardal. Yn is-ardal Gorllewin y CDLlN, mae nifer o safleoedd wedi'u graddio (safleoedd a ystyrir fel rhai y gellir eu darparu, ond nad ydynt cystal â'r safleoedd dyranedig arfaethedig) wedi'u nodi fel a ganlyn:

- Safle 4 Hafod y Coed, Treforris Road, Dwygyfylchi.
- Safle 48 Tyddyn Bach, Graiglwyd Road, Penmaenmawr

- Safle 59 Tir i'r Gogledd Orllewin o Llys y Coed, Llanfairfechan
- Safle 86 Tir oddi ar Penmaenmawr Road, Llanfairfechan (Opsiwn 2)

Bydd y safleoedd uchod naill ai heb ddim neu ond ag ychydig o'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas, fodd bynnag, nid oes gan unrhyw un ohonynt y gallu i fodloni'r angen am dai *a'r* ysgol newydd heb i faterion eraill effeithio ar y datblygiad, er enghraifft, problemau mwy cymhleth o ran y briffordd, effaith ar fioamrywiaeth, gorchudd coed a lleoliad yn yr hierarchaeth aneddiadau. Am y rhesymau hyn, ynghyd â'r rhesymau ychwanegol isod, dewiswyd safle 157 ar gyfer dyraniad yn hytrach na'r safleoedd wedi'u graddio.

Mae Safle 157 yn cynnwys y graddau a'r cyfanswm canlynol o'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas:

- Gradd 1: 0ha
- Gradd 2: 0ha
- Gradd 3a: 0ha
- Gradd 3b: 9.3ha
- Gradd 4: 7.7ha
- Gradd 5: 0ha

Byddai datblygu'r safle hwn yn arwain at golli 17.7ha o dir yng nghategorïau 3b a 4, **felly ni fyddai unrhyw faint o'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn cael ei golli o ganlyniad i'r dyraniad hwn.**

Fel rhan o gam Galwad am Safleoedd y CDLIN; cyflwynwyd 12 ar gyfer Llanfairfechan, 4 ym Mhenmaenmawr a 9 yn Nwygyfylchi. Aseswyd pob safle fel rhan o'r broses safle ymgeisiol. Gwaredwyd cyfran uchel o'r safleoedd hyn yn sgil cyfyngiadau neu bryderon sylweddol mewn perthynas â'r gallu i gyflawni. Daeth y broses i'r casgliad mai hwn oedd y safle â'r sgôr uchaf o ran cynaliadwyedd ac nad oedd unrhyw gyfyngiadau sylweddol a fyddai'n atal datblygiad.

Mae opsiwn amgen ym Mhenmaenmawr, a fyddai'n cyfrannu tuag at fodloni rhan o'r angen am dai ar gyfer yr ardal yn unig (hynny ydi, byddai angen

dyraniadau pellach). Ystyriwyd bod lleoliad y Safle Strategol hwn yn Llanfairfechan yn fwy cynaliadwy gyda chysylltiadau rhwydd â chanol Llanfairfechan a thu hwnt. Mae opsiwn amgen arall ar gael yn Nwygyfylchi, fodd bynnag, dim ond rhan o'r angen am dai ar gyfer yr ardal fyddai'r safle hwn yn ei fodloni eto, ac ystyrir Dwygyfylchi fel prif bentref Haen 1 yn y CDLIN. Mae llai o gyfleusterau a gwasanaethau yma, ac felly mae'r Safle Strategol yn Llanfairfechan mewn lleoliad mwy cynaliadwy o ran hyn. Mae'r safleoedd amgen yn yr is-ardal hon i'r CDLl yn cynnwys cyfuniad o'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas o wahanol raddau, rhywfaint o radd 2 a 3a, ond tir heb fod y gorau a'r mwyaf amlbwrpas yn bennaf. Cyflwynwyd ceisiadau cynllunio (er nad yw'r rhain wedi'u pennu eto) ar safleoedd amgen yn Llanfairfechan. Nid oedd y rhain yn ddigon o faint i ddarparu ar gyfer ysgol newydd a'r tai gofynnol. Pe baent yn derbyn caniatâd, bydd nifer y cartrefi i'w darparu'n cael eu hadlewyrchu yn yr angen am dai ar gyfer y Safle Strategol.

Mae angen sylweddol am dai fforddiadwy ar draws pob ardal o'r Fwrdeistref Sirol. Ar gyfer gweddill y cynllun (2023-33), rhagwelir y bydd oddeutu 185 o aelwydydd angen tai fforddiadwy yn y Gorllewin (gweler PC11). Mae 67 o aelwydydd ar y gofrestr tai cymdeithasol ar hyn o bryd (01/2025) ac mae 43 o aelwydydd ar y gofrestr tai canolraddol (07/2024) ar gyfer is-ardal y Gorllewin. Mae'r perchennog tir a'r datblygwr ar gyfer y safle hwn wedi ymrwymo i ddarparu o leiaf 30% o dai fforddiadwy ar y safle, yn unol â gofynion PC10. Maent hefyd yn ymrwymo i ddarparu cyfradd fforddiadwy o 50% ar y safle drwy gydweithio â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a defnyddio cymorthdaliadau. Gallai'r safle felly ddarparu cyfraniad gwerthfawr ar gyfer tai fforddiadwy newydd yn yr ardal.

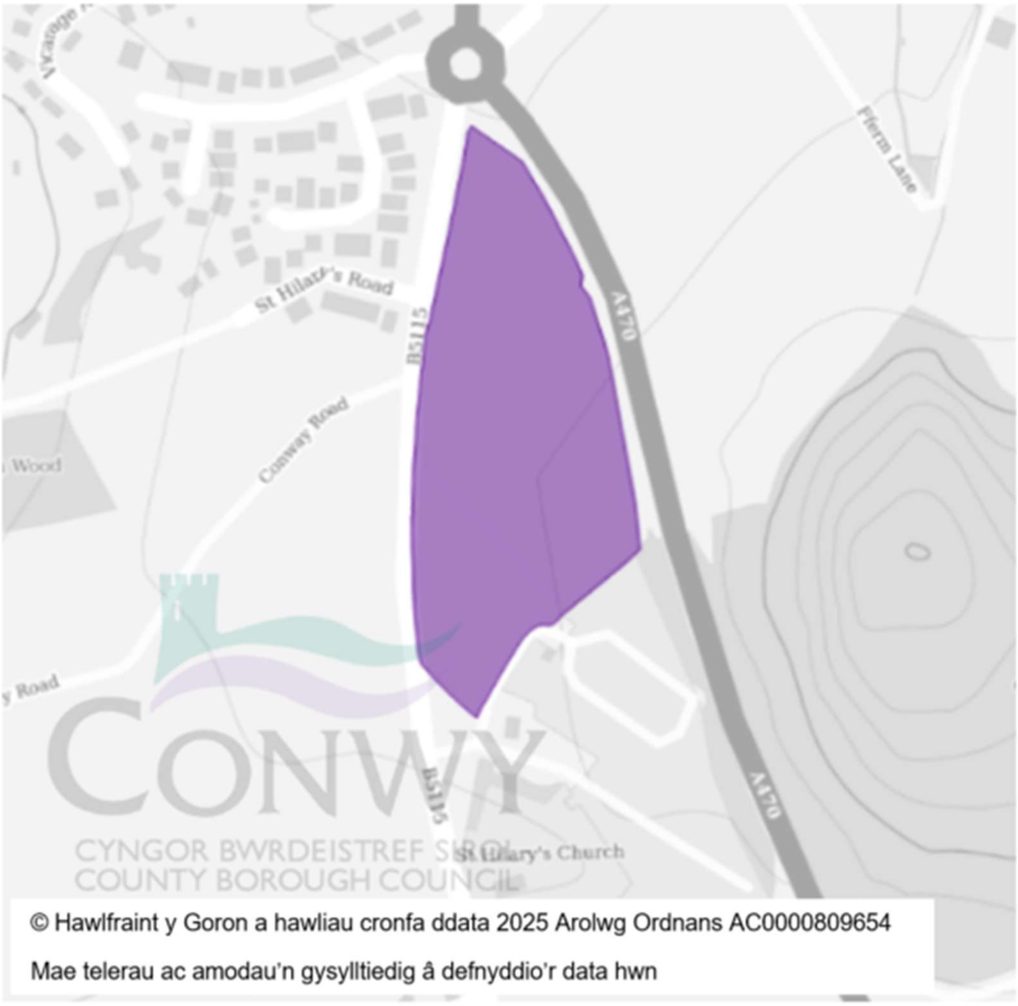
Caiff addysg gynradd yn Llanfairfechan ei darparu gan ddwy ysgol, sef Ysgol Pant y Rhedyn ac Ysgol Babanod Llanfairfechan. Mae'r ysgolion hyn hefyd yn darparu addysg cyfrwng Saesneg ar gyfer Penmaenmawr. Mae'r ysgol ym Mhenmaenmawr (Pencae) yn darparu addysg cyfrwng Cymraeg ar gyfer yr ardal. Mae CBSC wedi nodi Llanfairfechan fel prosiect ar gyfer blynyddoedd 4-6 y rhaglen Cymunedau Dysgu Cynaliadwy. Mae Ysgol Babanod Llanfairfechan wedi cyrraedd ei huchafswm o ran niferoedd, a

rhagwelir y bydd hyn yn parhau am y pum mlynedd nesaf. Mae Addysg CBSC wedi amlygu diffygion ansoddol yn ysgol Pant y Rhedyn.

Mae dau gais cynllunio ar y gweill ar hyn o bryd ar gyfer cynlluniau preswyl yn Llanfairfechan. Os cânt eu cymeradwyo, mae'n debygol y bydd y cynlluniau hyn yn arwain at fwy o ddisgyblion oedran cynradd na'r disgwyl. Ychydig o lefydd sydd ar gael ar y safleoedd ysgol presennol yn Llanfairfechan, ac ychydig o opsiynau sydd ar gael i'w hymestyn. Am y rheswm hwn, cynigir dyrannu tir ar gyfer ysgol newydd yn y CDLIN. Gweler Papur Cefndir 45 am fwy o fanylion.

Aseswyd pob un ohonynt ar gyfer eu defnyddio fel ysgol, ond am sawl rheswm, gan gynnwys cyfyngiadau o ran maint, y pellter o ganol Llanfairfechan ac argaeledd y safle, y dyraniad Safle Strategol arfaethedig yw'r unig opsiwn ymarferol.

4.3 Safle 103 Tir ym Mryniau, Llandudno (dyraniad cyflogaeth arfaethedig)



Dewiswyd Bryniau, Llandudno (safle 103) fel tir cyflogaeth B1. Mae'r safle'n 3.85 hectar ac wedi'i leoli i'r de ddwyrain o Landudno, rhwng yr A470 a'r B5115 (Ffordd Conwy), sy'n ffinio â ffin yr anheddiad ar ymyl ogleddol y safle. Fel yr eglurir yn nes ymlaen yn yr adran hon, hwn yw'r unig safle sy'n ddichonol ar gyfer dyraniad cyflogaeth (gan eithrio safleoedd yn Chwarel Llanddulas sydd hefyd wedi'u dyrannu), nid oes unrhyw safleoedd cyflogaeth wedi'u graddio.

Mae'r safle'n cynnwys y graddau a'r cyfansymiau canlynol o Dir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas:

- Gradd 1: 0ha
- Gradd 2: 3.85ha
- Gradd 3a: 0ha

- Gradd 3b: 0ha
- Gradd 4: 0ha
- Gradd 5: 0ha

Er bod y safle cyfan wedi'i nodi fel Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas Gradd 2, mae wedi'i leoli yn Llandudno, sydd â rôl isranbarthol bwysig ac yn cyfrannu at yr Ardal Dwf Genedlaethol yng Nghymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040. Mae dwy brif ffordd bob ochr i'r safle, sydd ar gyrion y dref ac yn hygyrch iawn, ac felly'n sgorio'n uchel yn y prawf cymalog. Cefnogir y lleoliad ar gyrion y dref hefyd yn y dystiolaeth a nodwyd yn PC19 Dadansoddiad Marchnad Masnachol Conwy (gweler paragraffau 2.47, 2.50, 2.62).

"Disgwylir y bydd mwy o angen am dwf graddfa fach, wedi ei ganolbwyntio o gwmpas canol trefi ac ystadau diwydiannol presennol mewn aneddiadau allweddol…."

"Yn gyffredinol roedd asiantau (masnachol) o'r farn, er bod cynnal safleoedd llai mewn ardaloedd gwledig yn bwysig, roedd y galw yn lleol iawn ac y dylai cyflenwad yn y dyfodol gael ei ganolbwyntio o gwmpas prif ardaloedd Llandudno, Bae Colwyn a Chonwy….."

"Mae darpariaeth B1 presennol wedi ei ganolbwyntio yn bennaf yn yr ardaloedd trefol, canol trefi a pharciau busnes ym mhrif ardaloedd y strategaeth ddatblygu trefol"

"Mae mewnwelediad gan asiantau masnachol yn awgrymu bod ystod eang o feddianwyr lleol wedi symud allan o leoliadau canol tref traddodiadol i barciau busnes oherwydd diffyg safleoedd swyddfeydd cynllun agored a modern yn y trefi. Fel y nodwyd uchod, mae'n amlwg bod busnesau lleol yn ffafrio symud i swyddfeydd y tu allan i'r dref oherwydd mynediad at yr A55 a meysydd parcio."

"Mae asiantau yn ystyried bod marchnad swyddfeydd Conwy yn cael ei ysgogi'n bennaf gan feddianwyr presennol sydd yn ehangu, sydd yn golygu eu bod yn ail-leoli mewn mannau eraill yn y Fwrdeistref Sirol. Mae gofod

swyddfeydd llwyddiannus yn gyffredinol wedi elwa o fod yn agos i gyffyrdd yr A55, ac oherwydd hynny mae tagfeydd yn gyfyngedig y tu allan i drefi ac mae digon o lefydd parcio am ddim. Yn hanesyddol, y prif leoliadau swyddfeydd oedd Llandudno, Cyffordd Llandudno a Bae Colwyn, a'r ardaloedd amgylchynol yn darparu gofod swyddfeydd ychwanegol (ac eilaidd)."

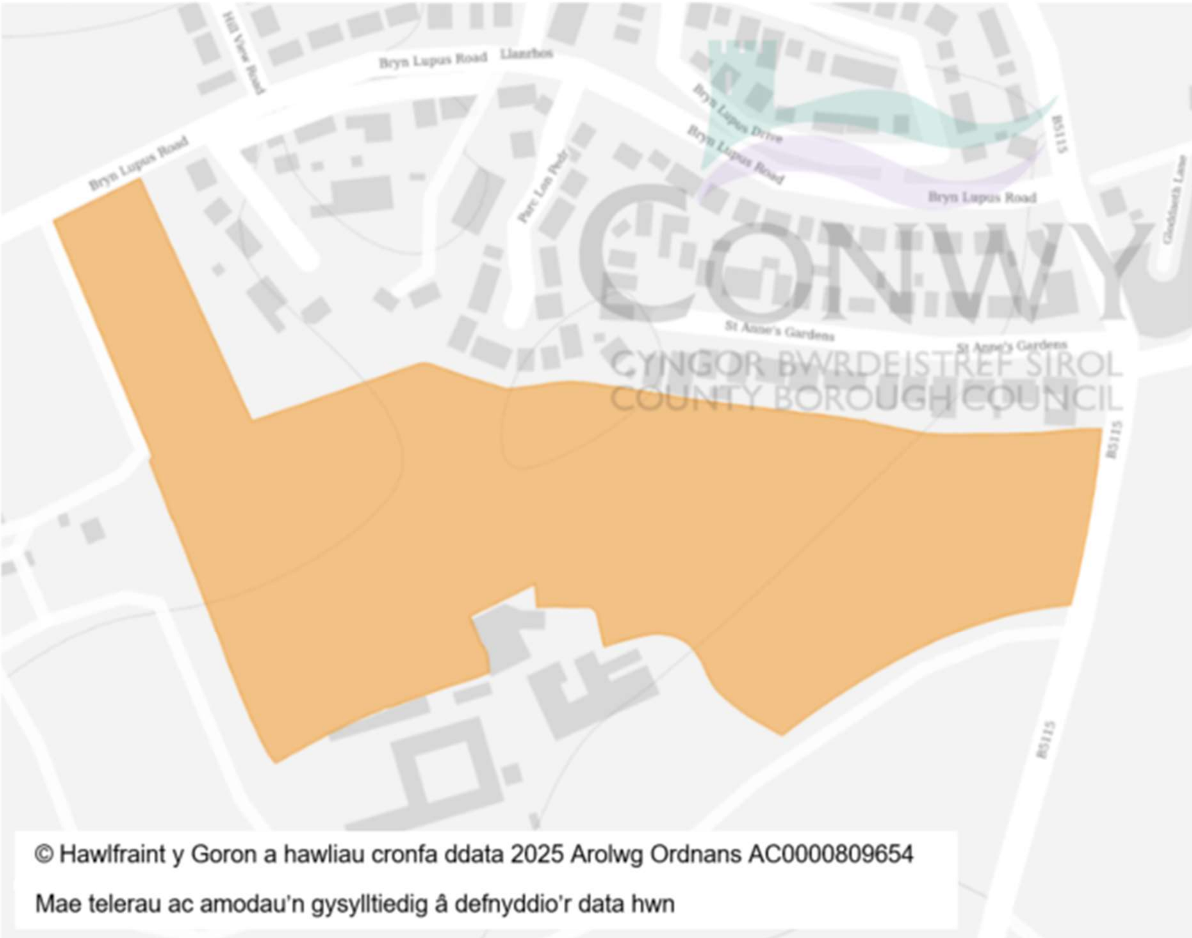
Mae'r wybodaeth a ddarparwyd gan asiantau masnachol o fewn y Dadansoddiad Marchnad Masnachol yn dangos galw am safleoedd mewn lleoliadau hygyrch sy'n gallu darparu ar gyfer gofod swyddfa modern (lleoliadau y tu allan i'r dref yn ddelfrydol). Fodd bynnag, dylid cydbwyso hyn yn ofalus yn erbyn yr angen i ddarparu safleoedd cynaliadwy, cymalog ffafriol sy'n elwa o gysylltiadau cludiant da ac yn agos i amwynderau'r canol trefi allweddol hynny a enwir o fewn y Dadansoddiad Marchnad Masnachol fel lleoliadau cyflogaeth poblogaidd.

Aseswyd safleoedd eraill fel rhan o'r broses o ddethol safleoedd ac fe'u diystyrwyd yn sgil cyfyngiadau sylweddol. Gweler PC6 Cyflawni Safleoedd am restr lawn o'r safleoedd. Mae nifer o'r safleoedd a oedd â photensial cyflogaeth (er enghraifft y rhai a gyflwynwyd ar goridor yr A55 ym Mochdre) neu'n agos at safleoedd cyflogaeth (er enghraifft, Safle 92 Tir ger Parc Menter Quinton Hazell, Glan-y-Wern Road, Mochdre, Bae Colwyn) yn safleoedd maes glas o fewn y parth llifogydd. Roedd safle arall (Safle 183 Tir ger Cornel Glan Conwy), sy'n gymharol rydd o gyfyngiadau, yn parhau i fod o fewn y broses safleoedd ymgeisiol nes y cynhaliwyd asesiad pellach o'r dynodiad lletem las. Daethpwyd i'r canlyniad y dylai'r safle aros o fewn y lletem las. Felly, fe'i tynnwyd o'r broses safleoedd ymgeisiol yn y diwedd. Gan eithrio Chwarel Llanddulas (sydd hefyd yn cael ei gynnig ar gyfer dyraniad ond yn canolbwyntio ar B1c /B2 / B8 a defnyddiau eraill o natur fwy diwydiannol), yr unig dir addas sy'n weddill ar gyfer cyflogaeth a defnydd swyddfa B1 yn arbennig, yw'r Tir ym Mryniau.

Dylid nodi, os caiff ei ddyrannu, bydd Safle 103 Tir ym Mryniau'n aros y tu allan i'r ffin anheddiad (er mwyn atal datblygiad defnyddiau eraill nad ydynt yn ymwneud â chyflogaeth) ac ond yn cael ei ddatblygu at ddefnydd cyflogaeth yn unol â pholisi ED/2 yn y CDLIN.

I grynhoi felly, mae cyfyngiadau sylweddol yn ymwneud â risg llifogydd a/neu ffactorau amgylcheddol eraill ynghlwm â nifer o safleoedd cyflogaeth posibl yn y Fwrdeistref Sirol. Mae hyn yn golygu mai ychydig iawn o opsiynau tir priodol sydd ar ôl ar gyfer cyflogaeth yn yr ardaloedd twf allweddol a nodwyd o fewn strategaeth Cymru'r Dyfodol a'r CDLIN. Yr unig ddau safle/lleoliad a ystyrir yn ymarferol yw chwarel Llanddulas (sydd hefyd yn ddyraniad arfaethedig ar gyfer cyflogaeth) ac mae'r safle hwn ar gyrion Llandudno. Am y rhesymau uchod, ystyrir ei fod yn angenrheidiol ac yn rhesymol dyrannu'r tir hwn ar gyfer cyflogaeth fel rhan o'r CDLIN.

4.4 Safle 91 Tir oddi ar Ffordd Pentywyn, Llanrhos (dyraniad tai arfaethedig)



Y safle hwn yw'r prif ddyraniad strategol ar gyfer ardal y Creuddyn a bydd yn darparu oddeutu 110 o gartrefi, man agored cyhoeddus a gwelliannau teithio llesol.

Mae’r dyraniad CDLIN llawn yn cynnwys dau safle ychwanegol bach (50 a 174) i hwyluso llwybr teithio llesol drwy’r ddau safle, fodd bynnag, nid oedd angen cynnal arolwg ALC ar gyfer dim un o’r rhain gan nad oeddent ar y Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas.

Nodwyd y safle yn y Strategaeth a Ffefrir ac mae bellach wedi gostwng o ran maint/nifer yr unedau. Mae cyfyngiadau sylweddol yn Llandudno ac ardal ehangach y Creuddyn yn sgil risg llifogydd, topograffeg a dynodiadau, felly ychydig o dir addas ar gyfer datblygiad sydd ar gael.

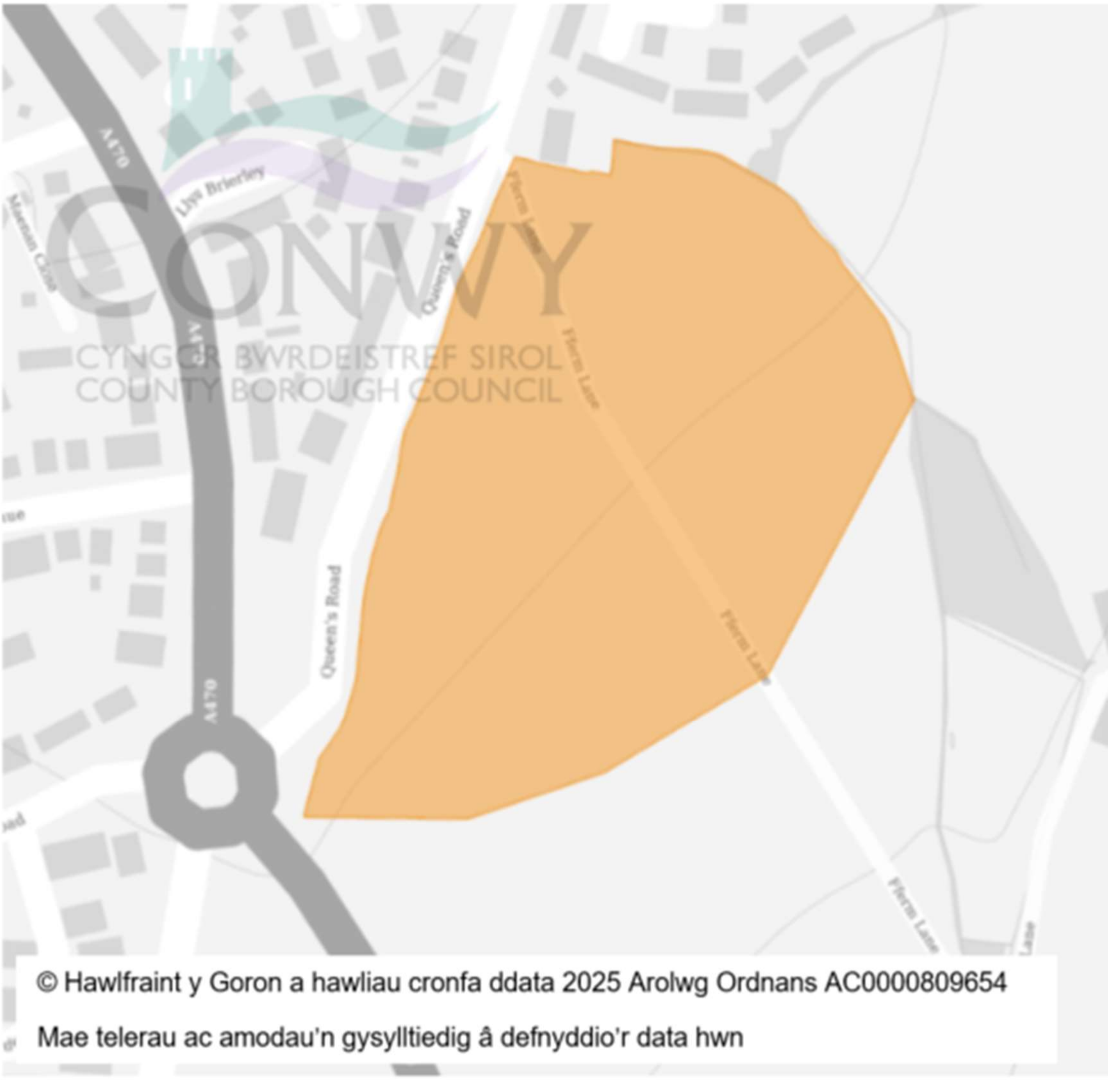
Mae’r safle’n cynnwys y graddau a’r cyfansymiau canlynol o Dir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas:

- Gradd 1: 0ha
- Gradd 2: 0ha
- Gradd 3a: 0ha
- Gradd 3b: 6.1ha
- Gradd 4: 0ha
- Gradd 5: 0ha

Byddai datblygu’r safle hwn yn arwain at golli 6.1ha o dir yn y categori Gradd 3b, **felly ni fydd unrhyw Dir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn cael ei golli yn sgil y dyraniad hwn.**

Mae Ysgol Deganwy ac Ysgol Awel y Mynydd yn cynnig darpariaeth gynradd ar gyfer Llanrhos ac nid oes cyfyngiadau o ran capasiti na ellir mynd i’r afael â hwy.

4.5 Safle 203: Queens Road, Llandudno (dyraniad tai arfaethedig)



Cynigir dyrannu Safle Strategol yn Llanrhos ar gyfer tai a chysylltiadau teithio llesol gan gynnwys: 70 o gartrefi newydd. Rhagwelir y bydd y safle'n bodloni cyfran uchel o'r angen am dai yn yr ardal. Nid yw'r safle hwn yn rhan o'r Lletem Las. Yn is-ardal y Creuddyn yn y CDLIN, mae nifer o safleoedd wedi'u graddio (safleoedd a ystyrir fel rhai y gellir eu darparu, ond nad ydynt cystal â'r safleoedd dyranedig arfaethedig) wedi'u nodi fel a ganlyn:

- Safle 31 Tir gerllaw Tawelfan, Tŷ Du Road, Glan Conwy
- Safle 40 Tir ger Bryn Lupus Road, Llanrhos, Llandudno (Opsiwn 2)
- Safle 192 Tir oddi ar Ffordd Llanrwst, Conwy

Nid oes unrhyw faint o’r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas ar safle 31 a 192, ond mae’n bosib’ bod safle 40 ar y Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn ôl y map rhagweld. Fodd bynnag, wrth ystyried pob un o’r safleoedd hyn, mae sawl rheswm sy’n gwneud safle 203 yn fwy ffafriol ar gyfer dyraniad, er enghraifft, materion yn ymwneud â mynediad i’r briffordd, effeithiau dynodiad tirwedd hanesyddol, a’i leoliad o fewn yr hierarchaeth aneddiadau. Am y rhesymau hyn (ynghyd â’r rhesymau ychwanegol isod), dewiswyd safle 203 ar gyfer dyraniad yn hytrach na’r safleoedd wedi’u graddio.

Mae Safle 203 yn cynnwys y graddau a’r cyfansymiau canlynol o’r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas, yn ôl yr arolwg sydd wedi’i ddilysu:

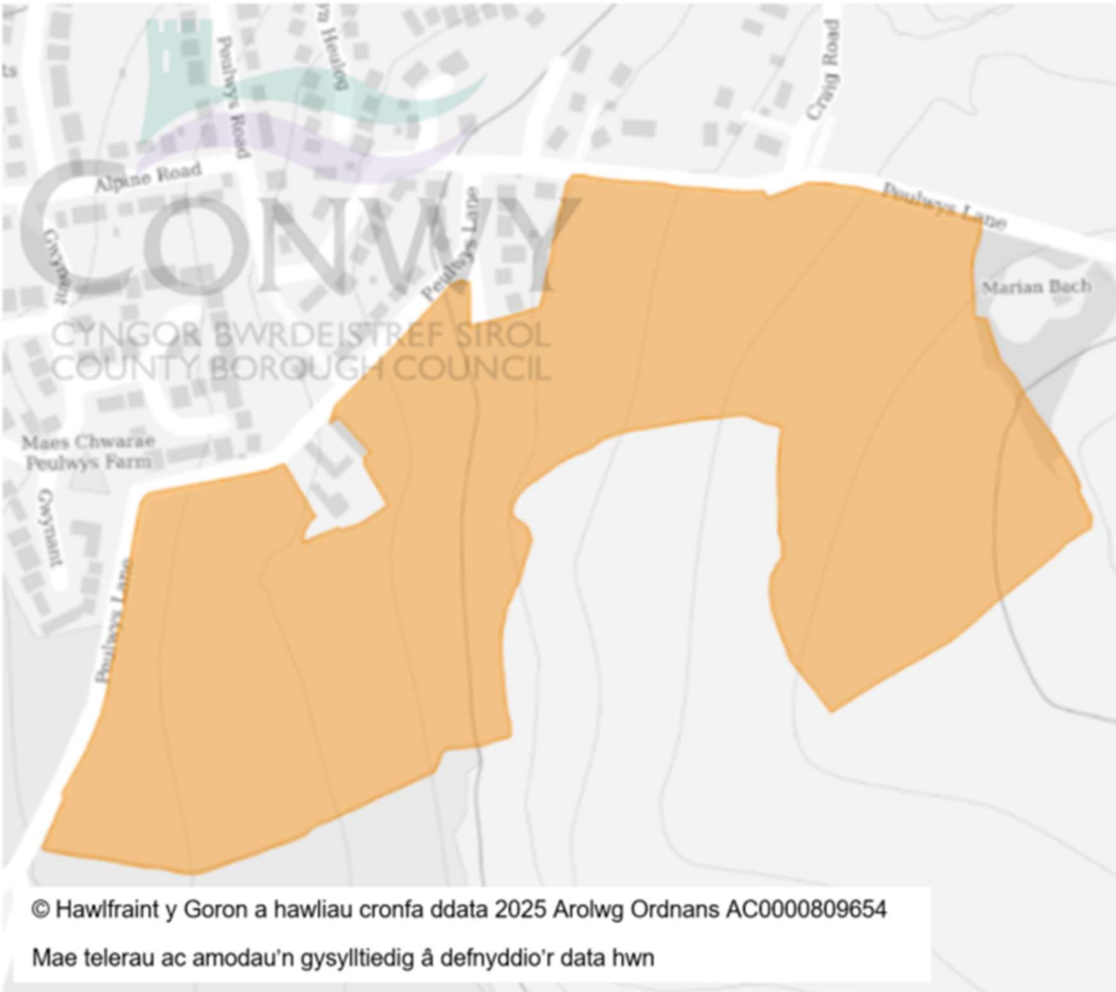
- Gradd 1: 0ha
- Gradd 2: 1.6ha
- Gradd 3a: 2.6ha
- Gradd 3b: 0ha
- Gradd 4: 0ha
- Gradd 5: 0ha

Byddai datblygu’r safle hwn yn arwain at golli 1.6ha o’r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yng Ngradd 2 a 2.6ha yng Ngradd 3a.

Er bod y safle’n cynnwys Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas Gradd 2 glas, mae wedi’i leoli yn Llandudno, sydd â rôl isranbarthol bwysig ac yn cyfrannu at yr Ardal Dwf Genedlaethol yng Nghymru’r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040. Mae’r safle hefyd wedi’i leoli ar gyrion y dref ac yn hygyrch iawn, ac felly’n sgorio’n uchel yn y prawf cymalog. Gwaredwyd rhai o’r safleoedd eraill yn sgil cyfyngiadau neu bryderon sylweddol mewn perthynas â’r gallu i gyflawni. Mae’r safle hefyd mewn lleoliad cynaliadwy ar gyrion y ffin anheddiad presennol. Daeth y broses i’r casgliad mai hwn oedd y safle â’r sgôr uchaf o ran cynaliadwyedd ac nad oedd unrhyw gyfyngiadau sylweddol a fyddai’n atal datblygiad.

Darperir darpariaeth gynradd ar gyfer Llandudno yn Ysgol Craig y Don i ddechrau, ac nid oes unrhyw gyfyngiadau o ran capasiti.

4.6 Safle 68: Fferm Peulwys, Hen Golwyn (dyraniad tai arfaethedig)



Mae angen sylweddol am dai fforddiadwy ar draws pob ardal o'r Fwrdeistref Sirol. Ar gyfer gweddill y cynllun (2023-33), rhagwelir y bydd oddeutu 185 o aelwydydd angen tai fforddiadwy yn yr Ardal Ganolog (gweler PC11). Mae 433 o aelwydydd ar y gofrestr tai cymdeithasol ar hyn o bryd (01/2025) ac mae 322 o aelwydydd ar y gofrestr tai canolraddol (07/2024) ar gyfer is-ardal y Gorllewin. Mae'r perchennog tir a'r datblygwr ar gyfer y safle'n ymrwymo i ddarparu o leiaf 30% o dai fforddiadwy ar y safle, yn unol â gofynion PC10, gyda'r potensial i ddarparu 50% o dai fforddiadwy ar y safle drwy gydweithio â Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig a defnyddio cymorthdaliadau. Gallai'r safle felly ddarparu cyfraniad gwerthfawr ar gyfer tai fforddiadwy newydd yn yr ardal.

Cynigir dyrannu Safle Strategol yn Hen Golwyn ar gyfer 200-300 o gartrefi newydd ynghyd â gofodau hamdden a llwybrau teithio llesol. Hwn yw'r unig

safle hyfyw ar gyfer dyraniad tai yn yr is-ardal Ganolog, nid oes unrhyw safleoedd tai wedi'u graddio yn yr is-ardal hon.

Mae'r safle'n cynnwys y graddau a'r cyfansymiau canlynol o'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas, yn ôl yr arolwg sydd wedi'i ddilysu:

- Gradd 1 - 0ha
- Gradd 2 - 8.0ha
- Gradd 3a - 0ha
- Gradd 3b - 5.0ha
- Gradd 4 - 2.0ha
- Gradd 5 - 0ha
- Tir nad yw'n amaethyddol - 0.2ha

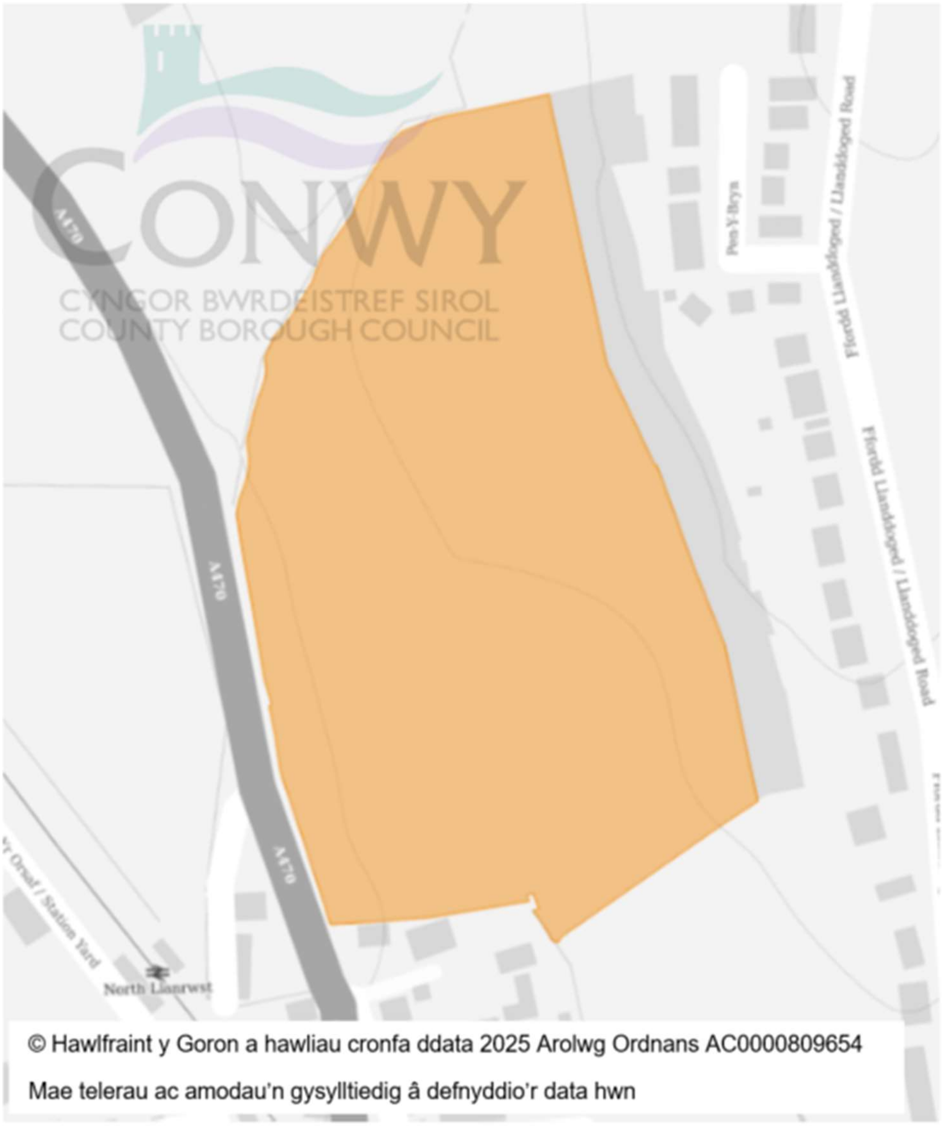
Byddai datblygu'r safle hwn yn arwain at golli 8ha o'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas gradd 2.

Fel rhan o Alwad am Safleoedd y CDLIN, aseswyd nifer o safleoedd fel rhan o'r broses safleoedd ymgeisiol, oll yn amrywio o ran y Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas a thir fel arall. Gwaredwyd cyfran uchel o'r safleoedd hyn yn sgil cyfyngiadau neu bryderon sylweddol mewn perthynas â'r gallu i gyflawni. Mae'r safle tai yn Nhŷ Mawr, Hen Golwyn wedi'i ddyrannu yng Nghynllun Datblygu Lleol Conwy ers dros 20 mlynedd a dal heb gael ei ddatblygu, ac felly fe'i hystyriwyd fel risg sylweddol wrth ystyried ei ail-ddyrannu yn y CDLIN.

Daeth y broses asesu safleoedd i'r casgliad mai Fferm Peulwys oedd y safle â'r sgôr uchaf o ran cynaliadwyedd ac nad oedd unrhyw gyfyngiadau sylweddol a fyddai'n atal datblygiad. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad cynaliadwy ar gyrion y ffin anheddiad presennol a heb unrhyw gyfyngiadau datblygu tir sylweddol (e.e. parth llifogydd neu letem las).

Mae Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040 yn gynllun datblygu cenedlaethol, sy'n nodi strategaeth i fynd i'r afael â blaenoriaethau cenedlaethol allweddol. Mae aneddiadau Arfordirol Gogledd Cymru (gan gynnwys ardal Bae Colwyn) wedi'u nodi fel ardaloedd twf rhanbarthol lle mae cefnogaeth gref ar gyfer cyfleoedd adfywio.

4.7 Safle 56: Penloyn, Llanrwst (dyraniad tai arfaethedig)



Mae angen sylweddol am dai fforddiadwy ar draws pob ardal o'r Fwrdeistref Sirol. Ar gyfer gweddill y cynllun (2023-33), rhagwelir y bydd oddeutu 245 o aelwydydd angen tai fforddiadwy yn yr ardal strategaeth datblygu Gwledig (gweler PC11). Mae 86 o aelwydydd ar y gofrestr tai cymdeithasol ar hyn o bryd (01/2025) ac mae 78 o aelwydydd ar y gofrestr tai canolraddol (07/2024) ar gyfer yr ardal strategaeth datblygu Gwledig.

Mae nifer o ffactorau wedi cyfyngu datblygiad yn Llanrwst yn y gorffennol, yn arbennig problemau mewn perthynas â charthffosiaeth yn ne'r dref; risg llifogydd ar dir is a thopograffeg serth i'r dwyrain o'r afon.

Mae'r tir sy'n amgylchynu Llanrwst wedi'i raddio fel 3b ar y map rhagweld ALC, gan eithrio'r tiroedd ffrwythlon ger yr afon (Gradd 3a) sydd hefyd yn wynebu risg sylweddol o lifogydd. Golyga hyn mai ychydig o ddewis oedd ar gael rhwng y safleoedd ymgeisiol o ran colli ALC.

Mae'r dyraniad arfaethedig yn osgoi'r mwyafrif o'r heriau hyn ac yn dir na ystyrir fel Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn bennaf (65% gradd 3b a 4).

Yn is-ardal Wledig y CDLlN, mae un safle a raddiwyd (safleoedd a ystyrir fel rhai y gellir eu darparu, ond nad ydynt cystal â'r safleoedd dyranedig arfaethedig) wedi'i nodi fel a ganlyn:

- Safle 2 Tir oddi ar Ffordd Cae'r Melwr, Llanrwst

Nid oes Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn bresennol ar Safle 2, fodd bynnag, mae sawl rheswm sy'n gwneud safle 203 yn fwy ffafriol ar gyfer dyraniad, mae'r raddfa yn un rheswm (ni allai safle 2 ddarparu ar gyfer nifer y tai sydd eu hangen yn y lleoliad hwn) ac mae gwelliannau angenrheidiol i'r capasiti isadeiledd (carthffosiaeth) yn rheswm arall. Am y rhesymau hyn, a'r rhesymau ychwanegol isod, dewiswyd safle 56 ar gyfer dyraniad.

Mae Safle 56 yn cynnwys y graddau a'r cyfansymiau canlynol o'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas;

- Gradd 1 - 0ha
- Gradd 2 - 0ha
- Gradd 3a - 1.9ha
- Gradd 3b - 3.1ha
- Gradd 4 - 2.0ha
- Gradd 5 - 0ha
- Tir nad yw'n amaethyddol - 0ha

Byddai datblygu'r safle hwn yn arwain at golli 1.9ha o'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas gradd 3a.

4.8 Crynodeb a Chasgliad

I grynhoi, mae Ffigur 10 yn dangos y dyraniadau CDLIN sy'n cynnwys Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas, a faint ym mhob gradd:

Ffigur 10 – Cyfanswm y tir amaethyddol o ansawdd Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas ar ddyraniadau CDLIN

Safle	Gradd 1	Gradd 2	Gradd 3a
Safle 157: Safle Strategol Llanfairfechan	0	0	0
Safle 13: tir ym Mryniau, Llandudno	0	2.85ha	0
Safle 203: Queens Road, Llandudno	0	1.6ha	2.6ha
Safle 68: Safle Strategol Hen Golwyn	0	8ha	0
Safle 56: Penloyn, Llanrwst	0	0	1.9ha
CYFANSWM	0	12.45ha	4.5ha
CYFANSWM CYFAN GWBL (o bob gradd)	16.95ha		

Ffynhonnell: Dadansoddiadau CBSC o arolygon safleoedd ALC unigol

Er mwyn gosod hyn yng nghyd-destun y Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas a gollir yn ardal y cynllun, mae Ffigur 11 yn dangos cyfanswm a chanran y Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas a gollir, pe bai'r safleoedd yn cael eu datblygu yn y dyfodol.

Ffigur 11 Cyfanswm y Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas ar ddyraniadau'r CDLIN yn erbyn cyfanswm y Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn ardal ACLI Conwy

Safle	Gradd 1	Gradd 2	Gradd 3a
Cyfanswm y tir ym mhob gradd yn ardal ACLI Conwy	89ha	676ha	9,334ha
Cyfanswm y tir ar safleoedd a ddyrannir ym mhob gradd ALC	0	12.45ha	4.5ha
Canran y golled	**0%**	**1.84%**	**0.05%**
Cyfanswm canran y golled o'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas	**0.17%**		

Ffynhonnell: Dadansoddiad CBSC o ystadegau ansawdd tir amaethyddol Llywodraeth Cymru: awdurdodau cynllunio 2020 ac arolygon safle ALC unigol.

I grynhoi, yng nghyd-destun cyfanswm y Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas ar draws ardal y cynllun, ychydig o'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas a gollir yn sgil y dyraniadau tir yn y CDLIN. Fel yr eglurir yn y papur cefndir, mae cynnal y Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas wedi bod yn ystyriaeth ar ddechrau gwaith datblygu strategaeth y CDLIN a'r broses safleoedd ymgeisiol, gan wirio'r ALC ar gyfer pob safle yn ystod y broses asesu. Lle bo angen, o ran y dyraniadau arfaethedig, comisiynwyd adroddiadau ALC manwl i bennu nodweddion y Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas ar bob safle er mwyn llywio'r broses o wneud penderfyniadau'n well.

Yn ogystal â gweithio gyda sawl cyfyngiad megis risg llifogydd, topograffeg, dynodiadau tirwedd hanesyddol, a chydbwyso anghenion polisïau cynllunio cenedlaethol a'r angen am dwf economaidd a thai o fewn y sir, yr unig safleoedd a nodwyd fel rhai ymarferol yw'r dyraniadau arfaethedig a'r safleoedd a raddiwyd (gweler Atodiad 1).

Yn unol â'r cyfiawnhad ar gyfer pob safle a ddyrannwyd o fewn adran 4, nid oes safleoedd a raddiwyd wedi'u nodi ar gyfer rhai ardaloedd daearyddol (e.e. yr Ardal Ganolog) a rhai mathau o ddyraniad (e.e. Cyflogaeth), sydd ond yn gadael y dyraniadau arfaethedig fel ymgeiswyr addas i'w cynnwys yn

y CDLIN. Lle nodwyd mai dim ond ychydig o'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas sydd ar y safleoedd a raddiwyd, mae sawl rheswm pam dewiswyd y safleoedd dyranedig yn hytrach, sy'n ymwneud yn bennaf â graddfa (h.y. nid yw'r safleoedd a raddiwyd yn ddigon mawr i ddarparu ar gyfer nifer y tai sydd eu hangen), cymhlethdodau â mynediad i'r briffordd, mae'r safle'n is yn yr hierarchaeth aneddiadau ac felly nid oes angen mynd i'r afael â'r angen am dai yn yr aneddiadau allweddol, a materion eraill megis ystyriaethau am yr amgylchedd hanesyddol a'r dirwedd.

O ganlyniad i hyn, dim ond 16.95 o'r Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas a fydd yn cael ei golli yng Nghonwy o ganlyniad i ddyraniadau'r CDLIN. Fel yr eglurir yn y papur cefndir hwn, ni fydd pob un o'r safleoedd a ddyrannwyd yn y CDLIN yn arwain at golli Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas. Bu'n rhaid bod yn hynod ofalus a thrylwyr ar bob cam er mwyn sicrhau cyn lleied â phosibl o effaith, gan gydbwyso pob ystyriaeth cynllunio a gwneud penderfyniadau yn unol â'r canllawiau ym Mholisi Cynllunio Cymru 12. Gellir dod o hyd i ragor o wybodaeth ar yr asesiadau safle manwl yn PC6 Asesiadau Cyflawni Safleoedd.

Atodiad 1: Rhestr lawn o’r Safleoedd Ymgeisiol gan gynnwys dyraniadau arfaethedig, safleoedd sydd ar y gweill a safleoedd wedi’u graddio

Cyfeirnod y safle	Lleoliad	Asesiad
1	Tir y tu cefn i Dolwen View, Bwlch y Gwynt, Llysfaen	Wedi’i ddileu
2	Tir oddi ar Ffordd Cae'r Melwr, Llanrwst	Safle wedi’i raddio (Tai)
3	Tir yng Nghaeffynnon, Ffordd Brenig, Cerrigydrudion, Corwen	Wedi’i ddileu
4	Hafod y Coed, Treforris Road, Dwygyfylchi.	Safle wedi’i raddio (Tai)
5	Tir yn Fferm Pen y Waen, yr Hen Briffordd, Bae Colwyn, LL28 5UY.	Wedi’i ddileu
6	Dwyrain o Limpley Lodge, Craigside.	Wedi’i ddileu
7	Tir ger Eryl Arran, Bryn y Bia Road, Craigside.	Wedi’i ddileu
8	Tan y Graig Road, Llysfaen.	Wedi’i ddileu
9	Llanrwst Road, Bae Colwyn Uchaf	Wedi’i ddileu
10	Gwellyn Avenue, Bae Cinmel.	Wedi’i ddileu
11	Safle Johnson Woodcraft, Cader Avenue, Bae Cinmel.	Wedi’i ddileu
12	Cader Avenue, Bae Cinmel.	Wedi’i ddileu
13	Rhodfa Caer, y Rhyl. LL18 5LA	Wedi’i ddileu
14	Denbigh Circle, y Rhyl LL18 5HW	Wedi’i ddileu
15	Ger 25 Elwy Circle, y Rhyl LL18 5HF.	Wedi’i ddileu
16	Ger 36 Elwy Circle, y Rhyl. LL18 5HF	Wedi’i ddileu
17	Tir rhwng 35 a 37 Owain Glyndwr, Bae Cinmel	Tynnwyd yn ôl
18	Tir ger 9 Owain Glyndwr, Bae Cinmel	Wedi’i ddileu
19	Owain Glyndwr, Bae Cinmel	Wedi’i ddileu
20	Holywell Crescent, Bae Cinmel	Wedi’i ddileu
21	Ystâd Tileries, Bae Cinmel	Wedi’i ddileu
22	Ystâd Bay Trading, Bae Cinmel	Wedi’i ddileu
23	2 Douglas Road, Bae Colwyn	Wedi’i ddileu
24	166 Yr Hen Briffordd, Mochdre	Wedi’i ddileu
25	Tir yng Nghaer Ffynnon, Ffordd y Berth, Abergele	Wedi’i ddileu

Cyfeirnod y safle	Lleoliad	Asesiad
26	Tir i'r dwyrain o Ddolgau, Dolwen Road, Hen Golwyn	Wedi'i ddileu
27	Yr Hen Ganolfan Arddio, Planhigfa Dolwyd, Dolwyd, Mochdre	Wedi'i ddileu
28	Llannerch Road, Llanfairfechan	Wedi'i ddileu
29	Tir yng Ngogr Ganol, Llansannan	Wedi'i ddileu
30	Hen Iard Nwyddau, Builders Street, Llandudno	Wedi'i ddileu
31	Tir gerllaw Tawelfan, Tŷ Du Road, Glan Conwy	Safle wedi'i raddio (Tai)
32	Tir yn Ffermdy Tŷ Du, Tŷ Du Lane, Glan Conwy	Wedi'i ddileu
33	Tir ym Maes y Felin, oddi ar Llanrwst Road, Glan Conwy	Datblygwyd
34	Tir ger y Premier Inn, Ffordd Conwy, Cyffordd Llandudno	Wedi'i ddileu
35	Tir ger Parc Masnach Mochdre, Tŷ Gwyn Road, Dolwyd	Wedi'i ddileu
36	Tir ger Ystâd Ddiwydiannol Cyffordd Llandudno, Ffordd Conwy, Cyffordd Llandudno	Wedi'i ddileu
37	Fron Heulog, Twll Llwynog, Abergele	Wedi'i ddileu
38	Tir rhwng Hawes Drive a Maes y Castell, Deganwy	Wedi'i ddileu
39	Tir ger Bryn Lupus Road, Llanrhos, Llandudno (Opsiwn 1)	Wedi'i ddileu
40	Tir ger Bryn Lupus Road, Llanrhos, Llandudno (Opsiwn 2)	Safle wedi'i raddio
41	Tir oddi ar Valley Road, Bae Colwyn	Safle ar y gweill (Tai)
42	Tir oddi ar Iscoed, Gyffin	Wedi'i ddileu
43	Tir oddi ar Ffordd Cae'r Melwr, Llanrwst	Wedi'i ddileu
44	Tir ym Mryn Celyn, Llysfaen	Tynnwyd yn ôl
45	Tir i'r gogledd o Ffordd Bwlch Sychnant, Conwy	Wedi'i ddileu
46	Tir Glebe Tal y Bont, Tal y Bont	Wedi'i ddileu
47	The Stables, Colwyn Road, Llandudno	Wedi'i ddileu
48	Tyddyn Bach, Graiglwyd Road, Penmaenmawr	Safle wedi'i raddio (Tai)
49	Fferm Pant y Fran, Pentywyn Road, Deganwy	Wedi'i ddileu
50	**Tir ar Bryn Lupus Road, Llanrhos**	**Wedi'i ddyrannu (Tai)**
51	Tir yn Nhroed y Bwlch, Deganwy	Wedi'i ddileu
52	Old Mill Road, Dwygyfylchi	Wedi'i ddileu
53	Tir ym Mryniau Cochion, Llysfaen	Wedi'i ddileu
54	Derwen Park, Bae Penrhyn	Wedi'i ddileu

Cyfeirnod y safle	Lleoliad	Asesiad
55	Tir y tu cefn i Fryn y Môr, Dolwen Road	Wedi’i ddileu
56	**Penloyn, Llanrwst**	**Wedi’i ddyrannu (Tai)**
57	Tir ar gornel Pentywyn Road a Marl Lane, Deganwy	Datblygwyd
58	Tir oddi ar Aber Road, Llanfairfechan	Wedi’i ddileu
59	Tir i’r Gogledd Orllewin o Llys y Coed, Llanfairfechan	Safle wedi’i raddio (Tai)
60	Tir i’r gogledd o Eglwys y Santes Fair a Christ, Llanfairfechan	Wedi’i ddileu
61	Tir i’r gorllewin o Eglwys y Santes Fair a Christ, Llanfairfechan	Wedi’i ddileu
62	Tir ger Parc Carafannau Castle Cove, Pensarn	Wedi’i ddileu
63	Tir i’r gogledd o Goed yr Afon, Gyffin	Wedi’i ddileu
64	Tir i’r Gorllewin o Goed yr Afon, Gyffin	Wedi’i ddileu
65	Ger Cronfa Ddŵr Pant y Gloch, Honeysuckle Lane, Bae Colwyn Uchaf	Wedi’i ddileu
66	Fferm Peulwys, Peulwys Lane, Hen Golwyn	Wedi’i ddileu
67	Fferm Brodnant, Lôn Pabo, Cyffordd Llandudno	Wedi’i ddileu
68	**Fferm Peulwys, Hen Golwyn**	**Wedi’i ddyrannu (Tai)**
69	Tir oddi ar Llanfair Road, Abergele	Safle wedi’i raddio (Tai)
70	Tir oddi ar Llanfair Road, Abergele (Safle 2)	Safle wedi’i raddio (Tai)
71	Tir ger Towyn Way a Maes Cinmel, Towyn	Wedi’i ddileu
72	Tir ar gyffordd Towyn Way West a Gors Road, Tywyn	Wedi’i ddileu
73	Fferm Winllan, Llanrhos Road, Bae Penrhyn	Wedi’i ddileu
74	Tir i’r gogledd o Ffordd Bwlch Sychnant, Conwy	Wedi’i ddileu
75	Tir i’r Dwyrain o Top Llan Road, Glan Conwy	Wedi’i ddileu
76	Tir i’r gogledd o Ffordd Bwlch Sychnant (safle 2), Conwy	Wedi’i ddileu
77	Tir i’r De o Llanrwst Road, Bae Colwyn Uchaf	Wedi’i ddileu
78	Hen Far Gwin Windjammers, Ffordd Towyn, Belgrano, Abergele	Wedi’i ddileu
79	Tir ger Parc Busnes Abergele, Abergele	Wedi’i ddileu
80	Tir Pentre Brian, Bryn Rhys, Glan Conwy	Wedi’i ddileu
81	Tir gyferbyn â Maes yr Afon, Pentrefoelas (Llain 1)	Wedi’i ddileu
82	Tir gyferbyn â Maes yr Afon, Pentrefoelas (Llain 2)	Wedi’i ddileu

Cyfeirnod y safle	Lleoliad	Asesiad
83	Tir gyferbyn â Maes yr Afon, Pentrefoelas (Llain 3)	Wedi'i ddileu
84	Tir oddi ar Gorwel, Llanfairfechan	Wedi'i ddileu
85	Tir oddi ar Penmaenmawr Road, Llanfairfechan (Opsiwn 1)	Safle ar y gweill (Tai)
86	Tir oddi ar Penmaenmawr Road, Llanfairfechan (Opsiwn 2)	Safle wedi'i raddio (Tai)
87	Tir i'r de a'r dwyrain o Ddolgau, Dolwyn Road, Hen Golwyn	Wedi'i ddileu
88	Tir gerllaw Southerlies, Llandudno	Wedi'i ddileu
89	Tir yn Fron Ganol, Ffordd Tan Yr Ysgol, Llanrwst	Wedi'i ddileu
90	Tir ger Dolwen Road, Hen Golwyn	Wedi'i ddileu
91	**Tir oddi ar Pentwyn Road (i'r De o Erddi St Anne), Llanrhos, Llandudno**	**Wedi'i ddyrannu (Tai)**
92	Tir ger Parc Menter Quinton Hazell, Glan-y-Wern Road, Mochdre, Bae Colwyn	Wedi'i ddileu
93	Tir ger Dolwen Road (safle 2), Hen Golwyn	Wedi'i ddileu
94	I'r Dwyrain o Tan y Fedw, Trefriw	Wedi'i ddileu
95	Tir oddi ar Tan y Fron, Deganwy	Wedi'i ddileu
96	Tir oddi ar Gae Tyddyn, Llanrwst	Wedi'i ddileu
97	Ffordd Llysfaen, Hen Golwyn	Wedi'i ddileu
98	Maes Y Llan, Dwygyfylchi	Wedi'i ddileu
99	Hen Garej Billington's, Conwy	Wedi'i ddileu
100	Tir i'r de o The Kinmel and Kinspa, St George Road, Abergele	Wedi'i ddileu
101	Pathacres, Bae Colwyn	Wedi'i ddileu
102	Tir yng Nghae Bodafon, Llandudno	Wedi'i ddileu
103	**Bryniau, Llandudno**	**Wedi'i ddyrannu (cyflogaeth B1)**
104	Tir ger Ysgol y Creuddyn, Bae Penrhyn	Wedi'i ddileu
105	Tir ger 4 Cromlech Road, Llandudno	Wedi'i ddileu
106	Tir ar Crogfryn Lane, Llanrhos	Wedi'i ddileu
107	Tir ar Queens Road, Llandudno	Wedi'i ddileu
108	Tir ym Mryniau ger Ysbyty Llandudno, Llandudno	Wedi'i ddileu
109	Tir oddi ar Ffordd Conwy, Penmaenmawr	Wedi'i ddileu

Cyfeirnod y safle	Lleoliad	Asesiad
110	I'r Dwyrain o Llanrwst Road, Bae Colwyn	Wedi'i ddileu
111	Cwm Howard, Llandudno	Wedi'i ddileu
112	Tir ger Neuadd Llangwstenin, Cyffordd Llandudno	Wedi'i ddileu
113	Tir yn Nhandderwen ac oddi ar Tan y Fron Road, Abergele	Safle ar y gweill (Tai)
114	Tir yn Siambar Wen, Llanfair Road, Abergele	Wedi'i ddileu
115	**Chwarel Llanddulas, Ardaloedd 1, 2 a 3**	**Wedi'i ddyrannu (cyflogaeth B1, B2 a B8)**
116	Chwarel Llanddulas	Wedi'i ddileu
117	Chwarel Llanddulas	Wedi'i ddileu
118	Cae cylchfan, Abergele	Wedi'i ddileu
119	Tir i'r Gogledd o Kinmel Manor, Abergele	Wedi'i ddileu
120	Tir yn St George Road, Abergele	Wedi'i ddileu
121	Plas Penrhyn, Bae Penrhyn	Wedi'i ddileu
122	Tŷ Mawr, Hen Golwyn	Wedi'i ddileu
123	Gerllaw Ysgol Cynfran, Llysfaen	Wedi'i ddileu
124	Oddi ar Ysguborwen Road, Dwygyfylchi	Wedi'i ddileu
125	Tir wrth ymyl y B5105, Cerrigydrudion	Wedi'i ddileu
126	Gofer, Ffordd Rhuddlan	Wedi'i ddileu
127	Clwyd Bank Road, Bae Cinmel	Wedi'i ddileu
128	Tir i'r de-orllewin o Ffordd Berth Ddu, Llanrwst	Wedi'i ddileu
129	Pentre Uchaf Farm, Peulwys Lane, Hen Golwyn	Wedi'i ddileu
130	Tir ger Bodhyfryd, Ffordd Llanrwst, Gyffin	Wedi'i ddileu
131	Cyfnewidfa ffôn BT	Wedi'i ddileu
132	**Swyddfeydd Addysg, Ffordd Dinerth, Llandrillo-yn-Rhos**	**Wedi'i ddyrannu (Tai)**
133	Fferm Dinarth Hall, Llandrillo-yn-Rhos	Wedi'i ddileu
134	Clwb Cymdeithasol - Clwb Ieuenctid, Cyffordd Llandudno	Wedi'i ddileu
135	Dexter Products, Llanfairfechan	Wedi'i ddileu
136	Bryn Hyfryd-Ffordd Tan yr Ysgol, Llanrwst	Wedi'i ddileu
137	Safle A i'r gogledd o Lanrwst	Wedi'i ddileu

Cyfeirnod y safle	Lleoliad	Asesiad
138	Safle D i’r dwyrain o Lanrwst	Wedi’i ddileu
139	Safle E ger Bryn Hyfryd, Llanrwst	Wedi’i ddileu
140	I’r de o the Mill, Llanddulas	Wedi’i ddileu
141	Ffordd Pencoed, Llanddulas	Wedi’i ddileu
142	Wrth ymyl yr hen Reithordy, Llysfaen	Wedi’i ddileu
143	Ffordd Llanelwy, Betws yn Rhos	Wedi’i ddileu
144	Minafon, Betws yn Rhos	Wedi’i ddileu
145	Oddi ar Heol Martin, Eglwysbach	Wedi’i ddileu
146	The Smithy, Llanfair Talhaearn	Wedi’i ddileu
147	Coed Digain, Llangernyw	Wedi’i ddileu
148	I’r gogledd o Lansannan	Wedi’i ddileu
149	Tir oddi ar Llanfair Road (Safle 3), Abergele	Wedi’i ddileu
150	Ffordd Llysfaen, Hen Golwyn	Wedi’i ddileu
151	Henryd Road, Gyffin	Wedi’i ddileu
152	Ffordd Conwy, Penmaenmawr	Wedi’i ddileu
153	Safle C i’r gogledd-ddwyrain o Lanrwst	Wedi’i ddileu
154	Tir i’r gogledd-ddwyrain o Glan y Môr, Dwygyfylchi	Wedi’i ddileu
155	Tir i’r gogledd o’r A470 a’r gyffordd â Narrow Lane (Safle 1), Cyffordd Llandudno	Wedi’i ddileu
156	Tir i’r gogledd o’r A470 a’r gyffordd â Narrow Lane (Safle 2), Cyffordd Llandudno	Wedi’i ddileu
157	**Caeffynnon, Llanfairfechan**	**Wedi’i ddyrannu (Tai ac Ysgol)**
158	Tir i'r gogledd o Ffordd Abergele, Llanddulas	Tynnwyd yn ôl
159	Tir i'r de o Ffordd Abergele, Llanddulas	Tynnwyd yn ôl
160	Cam Pedwar, Cae'r Llynen, oddi ar Narrow Lane, Cyffordd Llandudno	Wedi’i ddileu
161	Tir yn ffinio ag Eldon Drive, Abergele	Wedi’i ddileu
162	Fferm Bryn Rhodyn, Hen Golwyn	Wedi’i ddileu
164	I'r dwyrain o Ffordd y Cymry Brenhinol, Cyffordd Llandudno	Wedi’i ddileu

Cyfeirnod y safle	Lleoliad	Asesiad
165	**Cae Sling, Penmaenmawr**	**Wedi'i ddyrannu (mynwent)**
166	Tir ger Rhiwlas, Llanddoged	Wedi'i ddileu
167	Tir i'r gorllewin ac i'r de o Vicarage, Llannefydd, Dinbych	Wedi'i ddileu
168	Tir i'r dwyrain o'r Rheithordy, Llanfair Talhaiarn	Wedi'i ddileu
169	Tir i'r gogledd ddwyrain o'r Rheithordy, Llansannan	Wedi'i ddileu
170	Tir i'r gogledd ddwyrain o Fryn Celyn, Hendre Road, Conwy	Wedi'i ddileu
171	I'r gorllewin o faes carafanau Maes Dolau	Wedi'i ddileu
172	I'r de o faes carafanau Maes Dolau	Wedi'i ddileu
173	Fferm Tyn y Coed, Llanrhos	Wedi'i ddileu
174	**I'r gorllewin o Lôn Bryn Maelgwyn, Llanrhos**	**Wedi'i ddyrannu (Tai)**
175	I'r dwyrain o Tŷ Derwen, Betws Yn Rhos	Wedi'i ddileu
176	Pabo Nurseries, Llangwstenin, Cyffordd Llandudno	Wedi'i ddileu
177	6 Cae Glas Crescent, Hen Ffordd Conwy, Dwygyfylchi	Wedi'i ddileu
178	Tir oddi ar Maes Llan, Eglwysbach	Wedi'i ddileu
179	Tir oddi ar Ffordd Llanerch, Llanfairfechan LL33 0EB	Wedi'i ddileu
180	Fferm Pen y Waen, safle 2	Wedi'i ddileu
181	Tir ger Ffordd Wern Ddu, Mochdre	Wedi'i ddileu
182	Yr Heath ac Ysgol Pant y Rhedyn, Llanfairfechan	Wedi'i ddileu
183	Tir ger Cornel Glan Conwy	Wedi'i ddileu
184	Tir i'r gogledd o Ffordd Groesffordd, Bae Colwyn LL28 5NT	Wedi'i ddileu
185	Tir oddi ar Ffordd Conwy a Ffordd Llanrwst, Bae Colwyn	Wedi'i ddileu
186	I'r gogledd ddwyrain o'r hen iard nwyddau, Cyffordd Llandudno	Wedi'i ddileu
187	Tir yng Ngorsaf Betrol Orme View	Wedi'i ddileu
188	Tir yng Ngorsaf Betrol Orme View, safle b	Wedi'i ddileu
189	Tir ger y Neuadd Goffa, Dolgarrog	Wedi'i ddileu
190	Tir yn Llansannan	Wedi'i ddileu
192	Tir oddi ar Ffordd Llanrwst, Conwy	Safle wedi'i raddio (Tai)
193	Tir wrth ymyl Lôn Olwen, Bae Cinmel, Y RHYL, LL18 5LQ	Wedi'i ddileu

Cyfeirnod y safle	Lleoliad	Asesiad
194	Llys Branwen, Bae Cinmel, y Rhyl, LL18 5LY	Wedi'i ddileu
195	Tir sy'n ffinio â Brook Avenue, Towyn Way East a Ffordd y Berlan, Towyn	Wedi'i ddileu
196	Tir oddi ar Hill View Road a Ffordd Conwy, Llanrhos	Wedi'i ddileu
197	Tir ym Mryn Rhys, Glan Conwy	Wedi'i ddileu
198	Tir i'r Dwyrain o Fryn Isa, Glan Conwy	Wedi'i ddileu
199	Tir i'r Dwyrain o'r Hen Reithordy, Glan Conwy	Wedi'i ddileu
200	Tir i'r De o Ffordd Tŷ Du, Glan Conwy	Wedi'i ddileu
201	Tir i'r De o'r Ysgoldy, Glan Conwy	Wedi'i ddileu
202	Tir i'r Gorllewin o Fryn Isa, Glan Conwy	Wedi'i ddileu
203	**Queens Road, Llandudno**	**Wedi'i ddyrannu (Tai)**
204	**Chwarel Llanddulas - Ardal 4**	**Wedi'i ddyrannu (solar)**
205	Caeau'r Glyn, Dwygyfylchi	Wedi'i ddileu
206	**Nant y Coed, Cyffordd Llandudno**	**Wedi'i ddyrannu (Tai)**
207	Tŷ Hapus, Llandudno	Wedi'i ddileu
208	Maes Parcio Douglas Road, Bae Colwyn	Wedi'i ddileu
209	Douglas Road, Bae Colwyn	Wedi'i ddileu
210	**Tir oddi ar Lôn Derwen, Bae Penrhyn**	Safle ar y gweill (Tai)

Atodiad 2: Safleoedd CDLIN Conwy i'w Archwilio gan y Cyhoedd - Dosbarthiad Tir Amaethyddol - sylwadau a dderbyniwyd gan LIC ar y safleoedd ymgeisiol

Dyraniadau Arfaethedig

Cyfeirnod y safle	Lleoliad	Statws	Statws ALC
50	Tir ar Bryn Lupus Road, Llanrhos	Dyraniad Arfaethedig (Tai)	**Gradd 3a/U Dangosol** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** - Gellir ei ystyried fel safle nad yw'n amaethyddol, nid oes angen arolwg Dosbarthiad Tir Amaethyddol ac ni fydd polisi Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn berthnasol.
56	Penloyn, Llanrwst	Dyraniad Arfaethedig (Tai)	Cynhaliwyd astudiaeth ALC fanwl a'i rhannu â'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir, a wnaeth y sylwadau canlynol: **Mae'r Adran yn argymell y gellir derbyn yr adroddiad arolwg ALC fel cynrychiolaeth deg a chywir o ansawdd y tir ar y safle (Is-radd ALC 3a, 3b a Gradd 4)**
68	Fferm Peulwys, Peulwys Lane, Hen Golwyn (Safle 2)	Dyraniad Arfaethedig (Tai)	**Gradd 2,3a,3b,4 Dangosol** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** - cytuno, yn unol â nodiadau canllaw adrannol, bydd yn rhaid cynnal arolwg maes Dosbarthiad Tir Amaethyddol gan y gellid ei ystyried fel Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas posibl. Y wybodaeth ddiweddaraf: Cynhaliwyd astudiaeth ALC

Cyfeirnod y safle	Lleoliad	Statws	Statws ALC
			fanwl a'i rhannu â'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir
91	Tir oddi ar Pentwyn Road (i'r De o Erddi St Anne), Llanrhos, Llandudno	Dyraniad Arfaethedig (Tai)	**Gradd 2, 3a Dangosol** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** - cytuno, yn unol â nodiadau canllaw adrannol, bydd yn rhaid cynnal arolwg maes Dosbarthiad Tir Amaethyddol gan y gellid ei ystyried fel Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas posibl. Y wybodaeth ddiweddaraf: Cynhaliwyd astudiaeth ALC fanwl a'i rhannu â'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir
103	Bryniau, Llandudno	Cyflogaeth Arfaethedig Wedi'i ddyrannu (cyflogaeth B1)	**Gradd 2 ac Is-radd 3b Dangosol (gwyrdd golau) gyda rhywfaint o Is-radd 3a (gwyrdd tywyll) yn y de a'r ardal gyfagos - Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir -** cytuno, yn unol â nodiadau canllaw adrannol, bydd yn rhaid cynnal arolwg maes Dosbarthiad Tir Amaethyddol gan y gellid ei ystyried fel Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas posibl. Y wybodaeth ddiweddaraf: Cynhaliwyd astudiaeth ALC fanwl a'i rhannu â'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir
115	Chwarel Llanddulas, Ardaloedd 1, 2 a 3	Dyraniad Arfaethedig (B1, B2 & B8)	**Gradd 3b/U (3a,4) Dangosol** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** - Gellir ei ystyried fel safle nad yw'n amaethyddol (chwarel), nid oes angen arolwg Dosbarthiad Tir Amaethyddol. ACLI i wirio os

Cyfeirnod y safle	Lleoliad	Statws	Statws ALC
			yw ôl – ddefnydd arfaethedig y chwarel yn amaethyddol a ph'un a fydd yn cael ei adfer i ansawdd Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas. Y wybodaeth ddiweddaraf: Gwiriwyd - dim amod i adfer yr ansawdd Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas.
132	Swyddfeydd Addysg, Ffordd Dinerth, Llandrillo-yn-Rhos	Wedi'i ddyrannu (Tai)	Dim sylwadau gan y Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir, fodd bynnag, mae'r safle wedi'i leoli yn yr ardal drefol heb unrhyw Dir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas wedi'i nodi ar y mapiau rhagweld.
157	Tir i'r de o Aber Road (Safle 2), Llanfairfechan	Dyraniad Arfaethedig (Tai)	**Gradd 3a Dangosol** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** - cytuno, yn unol â nodiadau canllaw adrannol, bydd yn rhaid cynnal arolwg maes Dosbarthiad Tir Amaethyddol gan y gellid ei ystyried fel Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas posibl. Y wybodaeth ddiweddaraf: Cynhaliwyd astudiaeth ALC fanwl a'i rhannu â'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir
165	Cae Sling, Penmaenmawr	Dyraniad Arfaethedig (mynwent)	Dim sylwadau gan y Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tai, fodd bynnag, mae'r safle cyfan wedi'i nodi fel 3b ar y mapiau rhagweld ac wedi'i ddyrannu fel mynwent yn y CDLI mabwysiedig ar hyn o bryd.
174	Gorllewin o Lôn Bryn Maelgwyn	Dyraniad Arfaethedig (Tai)	**Gradd 3a/U Dangosol** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** - Gellir ei ystyried fel safle nad yw'n amaethyddol, nid oes angen arolwg Dosbarthiad Tir

Cyfeirnod y safle	Lleoliad	Statws	Statws ALC
			Amaethyddol ac ni fydd polisi Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn berthnasol.
203	Tir ar Queens Road, Llandudno	Dyraniad Arfaethedig (Tai)	**Gradd 2 Dangosol** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** - cytuno, yn unol â nodiadau canllaw adrannol, bydd yn rhaid cynnal arolwg maes Dosbarthiad Tir Amaethyddol gan y gellid ei ystyried fel Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas posibl. Y wybodaeth ddiweddaraf: Cynhaliwyd astudiaeth ALC fanwl a'i rhannu â'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir
204	Chwarel Llanddulas - Ardal 4	Dyraniad Arfaethedig (Fferm Solar)	**Gradd 2,3a,3b,4 Dangosol** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** - Gellir ei ystyried fel safle nad yw'n amaethyddol (chwarel), nid oes angen arolwg Dosbarthiad Tir Amaethyddol. ACLI i wirio os yw ôl–ddefnydd arfaethedig y chwarel yn amaethyddol a ph'un a fydd yn cael ei adfer i ansawdd Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas. Y wybodaeth ddiweddaraf: Gwiriwyd - dim amod i adfer yr ansawdd Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas.
206	Nant y Coed, Cyffordd Llandudno	Dyraniad Arfaethedig (Tai)	**Gradd U (3a) Dangosol** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** - Gellir ei ystyried fel safle nad yw'n amaethyddol, nid oes angen arolwg Dosbarthiad Tir Amaethyddol ac ni fydd polisi Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn berthnasol.

Safleoedd wedi'u graddio

Cyfeirnod y safle	Lleoliad	Statws	Statws ALC
2	Tir oddi ar Ffordd Cae'r Melwr, Llanrwst	Wedi'i raddio (Tai)	**Gradd 3a Dangosol** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir -** 3b yw Gradd y Map Rhagweld, nid oes angen arolwg/nid yw wedi'i nodi fel Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas.
4	Hafod y Coed, Treforris Road, Dwygyfylchi.	Wedi'i raddio (Tai)	**Gradd 3a/U Dangosol** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** - Gellir ei ystyried fel safle nad yw'n amaethyddol (llun o'r awyr - coetir), nid oes angen arolwg Dosbarthiad Tir Amaethyddol ac ni fydd polisi Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn berthnasol.
31	Tir gerllaw Tawelfan, Tŷ Du Road, Glan Conwy	Wedi'i raddio (Tai)	**Gradd 3a/U Dangosol** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** - Mae'r safle wedi cael ei arolygu'n flaenorol ac mae adroddiad wedi cael ei ddilysu gan LIC. Mae'r safle wedi cael ei gadarnhau fel Dosbarthiad Tir Amaethyddol Is-radd 3a (nid yw wedi'i ddynodi fel Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas)
40	Tir ger Bryn Lupus Road, Llanrhos, Llandudno (Opsiwn 2)	Wedi'i raddio (Tai)	**Gradd 2/3a Dangosol** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** -cytuno, yn unol â nodiadau canllaw adrannol, bydd yn rhaid cynnal arolwg maes Dosbarthiad Tir Amaethyddol gan y gellid ei ystyried fel Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas posibl.
48	Tyddyn Bach, Graiglwyd Road, Penmaenmawr	Wedi'i raddio (Tai)	**Gradd 3b Dangosol (2)** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir -** gellir ystyried y safle cyfan fel isradd 3b ar ei orau. Nid oes angen cynnal arolwg.

Cyfeirnod y safle	Lleoliad	Statws	Statws ALC
59	Tir i'r Gogledd Orllewin o Llys y Coed, Llanfairfechan	Wedi'i raddio (Tai)	**Gradd 3a Dangosol** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** - Gellir ei ystyried fel safle nad yw'n amaethyddol, nid oes angen arolwg Dosbarthiad Tir Amaethyddol ac ni fydd polisi Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn berthnasol.
69	Tir oddi ar Llanfair Road, Abergele	Wedi'i raddio (Tai)	**Gradd 3a Dangosol (3b)** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** - cytuno, yn unol â nodiadau canllaw adrannol, bydd yn rhaid cynnal arolwg maes Dosbarthiad Tir Amaethyddol gan y gellid ei ystyried fel Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas posibl (ynghyd â safle 70 isod).
70	Tir oddi ar Llanfair Road, Abergele (Safle 2)	Wedi'i raddio (Tai)	**Gradd 3a Dangosol (3b)** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** -cytuno, yn unol â nodiadau canllaw adrannol, bydd yn rhaid cynnal arolwg maes Dosbarthiad Tir Amaethyddol gan y gellid ei ystyried fel Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas posibl (ynghyd â safle 69 isod).
86	Tir oddi ar Penmaenmawr Road, Llanfairfechan (Opsiwn 2)	Safle wedi'i raddio (Tai)	Dim sylwadau gan y Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir, fodd bynnag, mae'r mwyafrif o'r safle wedi'i nodi fel gradd 3b, rhan fechan fel rhan 4 a rhan fechan iawn fel gradd 2.
192	Tir oddi ar Ffordd Llanrwst, Conwy	Wedi'i raddio (Tai)	**Gradd 4 (3a, 3b) Dangosol** **Sylwadau'r Gwasanaeth Cyngor Ansawdd Tir** - gellir ystyried y safle cyfan fel isradd 3b (dim Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas) ar ei orau. Mae rhannau o Is-radd 3a yn ardaloedd bychain, gwasgarog o fewn tir ansawdd is, felly ni fyddai modd eu ffermio i'w llawn botensial. Ni argymhellir cynnal arolwg na defnyddio'r polisi Tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn yr achos hwn.