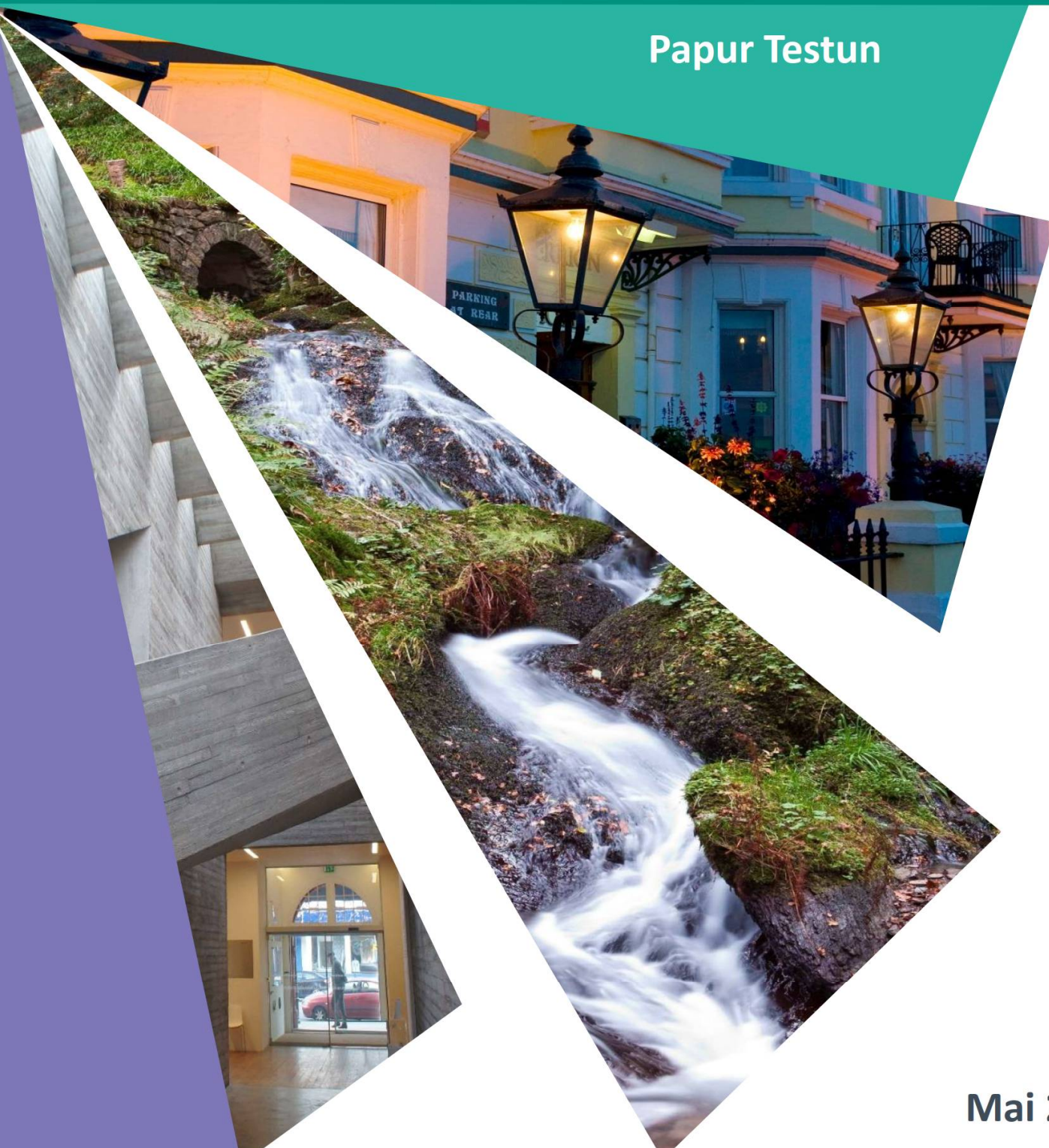




# Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Testun



Mai 2019

Papur Testun 2: Economi, Sgiliau a  
Chyflogaeth

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: [www.conwy.gov.uk/cdll](http://www.conwy.gov.uk/cdll) 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) 575181 / 575445/ 575124 / 574232.

**Gallwn ddarparu'r ddogfen hon ar CD, yn electronig neu mewn print mawr a gallwn ei chyfieithu i ieithoedd eraill, cysylltwch â y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.**

## Cynnwys

1.	Cyflwyniad .....	4
2.	Pwrpas y Papur Testun hwn .....	4
3.	Newidiadau Allweddol i Ddeddfwriaeth a Pholisi (ers mabwysiadu'r CDLI) .....	4
4.	Sefyllfa Bresennol y CDLI .....	9
5.	Canfyddiadau'r Adroddiad Monitro Blynyddol a Chasgliadau'r Adroddiad Adolygu ....	9
6.	Sail Dystiolaeth CDLI wedi'i Diweddarau .....	10
7.	Arfarniad o Gynaliadwyedd / Aseiad Amgylcheddol Strategol.....	17
8.	Polisiâu a Chynigion Defnydd Tir Posibl .....	17
9.	Yr Angen am Sail Dystiolaeth Bellach .....	18
10.	Casgliad .....	18
	Atodiad 1 – Polisiâu CDLI Presennol .....	19

## 1. Cyflwyniad

Y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yw'r cynllun defnydd tir cyntaf a mwyaf blaenllaw sy'n nodi cyfleoedd i ddatblygu ar gyfer safleoedd penodol mewn ymateb i anghenion y gymuned am ragor o dai, swyddi, gwasanaethau a chyfleusterau. Mae hefyd yn ceisio cynnal, amddiffyn a gwella lle bo hynny'n briodol, yr agweddau hynny ar yr amgylchedd adeiledig a naturiol sy'n bwysig wrth ddiffinio ansawdd a sensitifrwydd y lleoedd rydym yn eu gwerthfawrogi, eu mwynhau, symud drwyddynt, a byw ynddynt. Nod y CDLI yn y pen-draw fydd cyflenwi datblygu cynaliadwy.

Mae'r CDLI yn gerbyd sy'n caniatáu'r Cyngor i ddiffinio ei flaenoriaethau twf a datblygu allweddol a bydd yn darparu fframwaith parhaus o bolisiau i arwain penderfyniadau ar geisiadau cynllunio.

## 2. Pwrpas y Papur Testun hwn

Mae hwn yn un o gyfres o bapurau testun a luniwyd i lywio cynhyrchu Cynllun Datblygu Lleol Newydd Conwy (CDLIN). Eu nod yw dehongli'r dystiolaeth a'r canllawiau perthnasol mewn perthynas â'r testun penodol a nodi'r materion allweddol y bydd angen i'r Cynllun fynd i'r afael ag o yn ogystal â dulliau polisi i'w hymgorffori yn y Cynllun. Mae pob papur testun wedi eu llunio o dystiolaeth fanwl yn deillio o Bapurau Cefndir CDLI (dogfennau technegol sy'n ffurfio sail y dystiolaeth ar gyfer y CDLIN). Mae papurau testun wedi eu cynllunio i drafod meysydd testun allweddol sy'n cael eu trafod ar hyn o bryd yn y CDLI a fabwysiadwyd ac yn crynhoi'r data technegol sydd wedi ei gynnwys yn y Papurau Cefndirol fel bod y data a gyflwynir yn hygyrch i ddarllenwyr. Mae papurau testun yn gosod safle llinell sylfaen ac yn nodi materion allweddol sy'n wynebu'r Fwrdeistref Sirol y bydd angen i'r CDLI Newydd fynd i'r afael â nhw.

Bwriad y Papurau Testun yw rhoi cyfle cynnar i fudd-ddeiliaid a'r cyhoedd i gyfrannu at y Cynllun. Mae'r papur testun hwn yn cynnwys materion allweddol sy'n ymwneud â'r economi, cyflogaeth a sgiliau.

## 3. Newidiadau Allweddol i Ddeddfwriaeth a Pholisi (ers mabwysiadu'r CDLI)

Mae sawl newid sylweddol wedi bod i bolisi'r Llywodraeth ac i'r amgylchedd gwleidyddol ers mabwysiadu'r CDLI. Mae'r adran hon yn archwilio'r pwyntiau allweddol sydd yn berthnasol i'r papur testun penodol hwn.

### 3.1 Newidiadau Ewropeaidd a Chenedlaethol

#### 3.1.1 Y DU yn tynnu allan o 'Brexit' UE

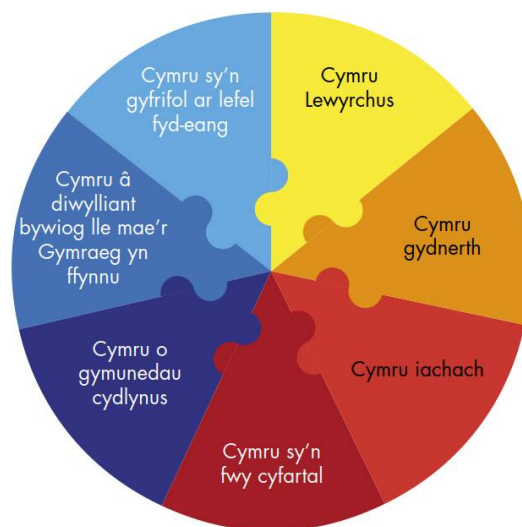
Ar 29 Mawrth 2017, roedd Prif Weinidog y DU wedi tanio Erthygl 50 ac roedd trafodaethau ffurfiol ar y DU yn tynnu allan o'r UE wedi dechrau. Mae trafodaeth wleidyddol yn parhau, ac er nad yw'r canlyniad cyffredinol wedi'i benderfynu adeg ysgrifennu'r papur hwn, yr amserlenni presennol yw i drafodaethau gael eu cwblhau yn yr ychydig fisoedd nesaf a thynnu allan o'r UE yn ffurfiol erbyn diwedd Hydref 2019. Gyda rhagolygon newidiadau gwleidyddol ac economaidd sylweddol ar y gorwel, mae'n ddoeth cydnabod y goblygiadau y gall Brexit gael ar yr economi, yn arbennig

economi wledig. Papur Cefndir 16 – mae Brexit a'r Economi Wledig (i'w gyhoeddi gyda'r Cynllun wedi'i Adneuo) yn archwilio hwn yn fwy manwl ac mae prif bwytiau o'r papur cefndir drafft hwn wedi eu crynhoi yn adran 6.6 o'r Papur Testun hwn.

### 3.1.2 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (2015)

Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) yn ymwneud â gwella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru. Bydd yn gwneud i gyrff cyhoeddus, megis Cynghorau, feddwl mwy am y tymor hir, cydweithio'n well â sefydliadau eraill a chymunedau i atal problemau a defnyddio dull mwy cysylltiol.

Mae gan y Ddeddf hon saith nod lles, sef:



Mae'n rhaid i'r holl gyrff cyhoeddus y sonnir amdanynt yn y Ddeddf Llesiant ymgymryd â datblygiad cynaliadwy.

"Mae'n rhaid i'r cam y mae corff cyhoeddus yn ei gyflawni i ddatblygiad cynaliadwy gynnwys:

- gosod a chyhoeddi amcanion ("amcanion lles") sydd wedi'u llunio i wella ei gyfraniad i gyflawni pob un o'r nodau lles, a
- chymryd pob cam rhesymol (wrth gyflawni ei swyddogaethau) i fodloni'r amcanion hynny."

(ffynhonnell – Rhan 2 'Gwella Lles adran 3 'dyletswydd lles ar gyrff cyhoeddus' paragraffau (1) a (2).

Mae'r Ddeddf yn diffinio "datblygu cynaliadwy" fel proses o wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru drwy gymryd camau gweithredu yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, sy'n ceisio cyrraedd y nodau lles.

Mae'r Ddeddf yn nodi pum ffordd o weithio; hirdymor, integreiddio, cyfranogi, cydweithio ac atal. Bydd pob un o'r rhain yn cael eu cynnwys ym mhroses y CDLI Newydd.

### 3.1.3 Canllawiau / Polisi Cynllunio Cenedlaethol

Ers mabwysiadu CDLI Conwy yn Hydref 2013, mae Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23 – Datblygu Economaidd wedi eu diwygio / cynhyrchu ac mae yna oblygiadau o ran y penderfyniadau cynllunio sy'n cael eu gwneud. Mae Polisi Cynllunio Cymru ym mhennod 5 yn nodi y dylai Cynlluniau Datblygu:

- Nodi gofynion tir cyflogaeth
- Ddyrannu cymysgedd priodol o safleoedd i ddiwallu'r angen, a
- Darparu fframwaith i ddiogelu safleoedd cyflogaeth presennol o bwysigrwydd strategol a lleol.

Nodi rhwydweithiau a chlystyrau posibl a gwneud yn glir y meini prawf a ddefnyddir i'w categorio.

O ran safleoedd Cyflogaeth Strategol, mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi'r canlynol: "Dylid nodi safleoedd cyflogaeth ar raddfa ranbarthol drwy gytundeb ymhlith awdurdodau lleol ar ba safleoedd sy'n gwasanaethu'r ardal yn gyffredinol orau."

Mae Polisi Cynllunio Cymru pennod 5 yn hyrwyddo cynhyrchu Adolygiadau Tir Cyflogaeth a'r angen i gynnal adolygiadau o'r fath (yn unol â'r Canllawiau Ymarfer a gyhoeddwyd (Awst 2015)).

Er bod TAN 23 yn cydnabod bod gweithgarwch economaidd yn gallu cael ei rwystro o'r sector cyhoeddus, preifat neu wirfoddol ac yn cynnwys defnydd y tu hwnt i'r defnydd dosbarth B traddodiadol fel manwerthu, twristiaeth a hamdden; mae'r defnydd manwerthu, twristiaeth a hamdden a nodwyd uchod yn amodol ar amrywiaeth o bolisiau eraill. O ganlyniad mae TAN yn delio'n bennaf gyda defnydd dosbarth B gan eu bod angen dull traddodiadol ond cynaliadwy o gynllunio. Mae'r TAN yn hybu ystyriaeth ofalus wrth ryddhau safleoedd cyflogaeth traddodiadol i ddefnydd amgen gan eu bod yn aml yn gwneud cyfraniad dilys i'r economi leol ac yn anodd i'w newid unwaith y collir.

Mae Nodyn Cyngor Technegol 23 hefyd yn rhoi arweiniad ar gynigion datblygu economaidd. Mae paragraff 4.6.8 yn nodi "Mae'r defnydd traddodiadol ar gyfer cyflogaeth yn tueddu i greu gwerthoedd tir is na nifer o ddefnyddiau tir eraill, yn arbennig tai a manwerthu, o ganlyniad, mae unrhyw dir a gollir i'r defnyddiau hyn yn gyffredinol yn anodd i'w ddisodli. Dylai awdurdodau cynllunio osgoi rhyddhau safleoedd ar gyfer defnyddiau eraill lle mae tystiolaeth gref o angen tebygol yn y dyfodol ar gyfer B1-B8. Mewn rhai ardaloedd, gellir bod angen ardaloedd cyflogaeth hŷn sydd o gost is, yn arbennig ar gyfer cwmnïau bach a newydd na allant fforddio safleoedd mwy newydd a mwy mawreddog. Gall colli ardaloedd fel hyn achosi niwed i economïau lleol a dylid osgoi hynny."

Mae meini prawf ym mharagraff 4.6.9 hefyd yn effeithio ar bolisi CDLI presennol:

"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."

### 3.1.4 Fframwaith Datblygu Cenedlaethol - FfDC

Bydd y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol yn gynllun gofodol cenedlaethol ar gyfer Cymru yn gosod materion strategol lefel uchel, yn cynnwys gweledigaeth ar gyfer y 40 mlynedd nesaf ac amcanion yn canolbwyntio ar yr ardaloedd marchnad cryfaf, cymunedau ar draws Gymru, datgarboneiddio ac adnoddau naturiol. Mae papur materion ac opsiynau y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol wedi bod yn destun ymgynghoriad diweddar ac mae Llywodraeth Cymru yn casglu ymatebion ar hyn o bryd. Yn ôl yr amserlen ddiweddaraf, bydd y Fframwaith Datblygu Cenedlaethol ar waith erbyn mis Medi 2020.

## 3.2 Effeithiau lefel ranbarthol

### 3.2.1 Gweledigaeth a Chynnig Twf Economaidd Gogledd Cymru

Mae Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru (NWEAB) yn datblygu Gweledigaeth Twf Economaidd. Mae'r weledigaeth hon yn nodi cysylltiadau gyda Phwerdy'r Gogledd (Gogledd-Orllewin Lloegr) ac Iwerddon, gan amcangyfrif 120,000 o swyddi ychwanegol yn y rhanbarth erbyn 2035, a chynyddu'r gwerth ychwanegol gros (GVA) i £20 biliwn.

Yn berthnasol, ond ar wahân i'r uchod mae 'Bargen Dwf' Gogledd Cymru sy'n nodi gweledigaeth ar gyfer rhanbarth Gogledd Cymru gyda'r nod o greu dros 5,000 o swyddi a denu buddsoddiad sector preifat gwerth £1bn yn y rhanbarth dros y 15 mlynedd nesaf. Yn benodol, mae'r fargen yn ceisio:

- adeiladu ar gryfderau'r rhanbarth yn y sectorau carbon isel, gweithgynhyrchu uwch a digidol.
- hybu twf busnes ar ffurf Busnes Rhanbarthol a chanolbwyntiau Technoleg ac Arloesi.
- creu dros 5,000 o swyddi newydd

Bydd angen ystyried tystiolaeth ranbarthol arall hefyd, fel Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol wrth edrych ar leoli eiddo a thir cyflogaeth lleol.

### 3.2.2 Cynllun Datblygu Strategol (CDS)

Bydd y gofyniad a fanylwyd yn y Ddeddf Cynllunio 2015 i ystyried paratoi Cynllun Strategol Coridor yr A55 (Cynllun Datblygu Strategol) a'r angen i'r CDLI gydymffurfio â'r cynllun hwn a Fframwaith Datblygu Cenedlaethol ehangach yn berthnasol yn dibynnu pryd fydd y sail tystiolaeth yn codi yn ystod proses adolygu'r CDLI.

### **3.3 Tystiolaeth, polisiau a strategaethau lleol**

#### **3.3.1 Cynllun Corfforaethol Conwy 2017-2022**

Pwrpas y Cynllun Corfforaethol yw cyflwyno Blaenoriaethau Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy ar gyfer y pum mlynedd nesaf, rhwng 2017 a 2022. Y blaenoriaethau ydi'r meysydd mae'r Cyngor eisiau rhoi sylw arbennig iddynt er mwyn cyflawni'r canlyniadau dinasyddion.

Mae'r canlyniadau fel a ganlyn:

- Mae pobl wedi'u haddysgu ac yn fedrus;
- Mae pobl yn ddiogel ac yn teimlo'n ddiogel
- Mae gan bobl fynediad at lety fforddiadwy ac addas o safon uchel sy'n gwella safon eu bywyd.
- Mae pobl yn iach ac yn egnïol.
- Mae pobl yn byw mewn sir gydag economi ffyniannus.
- Mae pobl yn gwerthfawrogi ac yn edrych ar ôl yr amgylchedd.
- Mae pobl yn byw mewn sir lle mae treftadaeth, diwylliant a'r iaith Gymraeg yn ffynnu.
- Mae pobl yng Nghonwy'n cyfrannu at eu cymuned. Maent yn cael gwybodaeth, yn cael eu cynnwys ac yn cael llais.

Ar draws pob maes gwaith, mae'r Cyngor wedi ymrwymo i sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu anghenion cenedlaethau'r dyfodol, gan ymdrechu i wneud y penderfyniadau gorau yng ngoleuni'r cyfyngiadau ariannol. Yn ogystal, mae'r Cynllun Corfforaethol yn ymrwymo i ystyried effaith y polisiau ar gymunedau gwledig, y rhai sy'n cael eu hamddiffyn gan y ddeddfwriaeth Cydraddoldeb a'r bobl sy'n byw mewn tldi. Bydd y Cyngor hefyd yn hyrwyddo'r Gymraeg, ac yn magu hyder i fod yn flaengar. Mae harneisio potensial technoleg i wella perfformiad, prosesau busnes ac effeithlonrwydd yn flaenoriaeth strategol hyd at 2022.

#### **3.3.2 Strategaeth Twf Tai ac Amcanestyniadau Poblogaeth**

Mae Llywodraeth Cymru wedi rhyddhau amcanestyniadau poblogaeth diwygiedig fydd yn dylanwadu'r strategaeth ar gyfer darparu tir cyflogaeth a chynnydd tai. Mwy o fanylion ar gael o fewn y Papur Dewisiadau Strategol.

#### **3.3.3 Strategaeth Economaidd Conwy 2017 - 2027**

Cytunwyd ar Strategaeth Economaidd Conwy gan y Cyngor ym mis Chwefror 2017. Mae'n ystyried y mentrau y gellir eu cynnal i alluogi busnesau o fewn y sir i dyfu, arallgyfeirio, uwchsgilio a chystadlu ym marchnadoedd y DU ac yn fyd-eang. Mae'n nodi cyfleoedd strategol a fyddai'n creu swyddi newydd a gwella ansawdd swyddi presennol o fewn yr economi leol, gan symud o gyflogaeth tymhorol i gyflogaeth drwy'r flwyddyn. Mae'r strategaeth yn cydnabod uchelgais rhanbarthol i ddarparu 120,000 swydd ar draws Gogledd Cymru ac yn cynnwys amcanion darparu 3,500 swydd PAYE i'w lleoli o fewn Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy erbyn 2027. Mae'r strategaeth yn anelu i wneud Conwy yn gyrchfan twristiaeth rhyngwladol, bywiog drwy'r flwyddyn ar draws pob agwedd o brofiad yr ymwelydd ac yn cydnabod yr angen i ddatblygu economi min nos fel sail ar gyfer twf pellach yn y farchnad dwristiaeth sy'n cyfrannu at wariant uchel gael ymwelwyr. Felly mae'n bwysig bod strategaeth economaidd y CDLI



yn gyffredinol yn unol â'r ysgogwyr a'r sail tystiolaeth o fewn y strategaeth hon wrth symud ymlaen i 2027.

#### 4. Sefyllfa Bresennol y CDLI

Cafodd y CDLI ei fabwysiadu yn Hydref 2013 a hyd yma mae wedi bod drwy'r broses Monitro Blynyddol bedair gwaith. Mae adran nesaf y papur testun hwn yn mynd i'r afael â chanfyddiadau allweddol sydd wedi codi o'r Adroddiadau Monitro Blynyddol. Mae polisiâu CDLI presennol ar gyflogaeth ar gael yn Atodiad 1 er mwyn cyfeirio atynt.

#### 5. Canfyddiadau'r Adroddiad Monitro Blynyddol a Chasgliadau'r Adroddiad Adolygu

Mae'r newidiadau i bolisi cynllunio cenedlaethol ar ddatblygu economaidd yn golygu bod rhai polisiâu CDLI, yn arbennig EMP/4 ar ddiogelu angen eu hadolygu i sicrhau eu bod yn unol â pholisi cenedlaethol. Roedd yr Adroddiad Monitro Blynyddol yn argymhell cynnal Adolygiad Tir Cyflogaeth i ddeall gofynion tir o ystyried newidiadau i'r polisi cenedlaethol a newidiadau cyd-destunol rhanbarthol, felly byddai angen ystyried y dystiolaeth ddiweddaraf ac efallai y bydd yn wahanol i'r polisi a Strategaeth Economaidd CDLI.

Mae Tabl 1 isod o Adroddiad Adolygu'r CDLI ac yn awgrymu pa bolisiâu Cyflogaeth CDLI sydd angen adolygiad sylweddol neu adolygiad llai manwl.

**Tabl 1: Polisiâu Cyflogaeth sydd angen eu hadolygu (ffynhonnell: Adroddiad Adolygu CDLI)**

Polisi	Sylwadau
EMP/1 - Diwallu Anghenion Cyflogaeth Swyddfa a Diwydiannol B1, B2 a B8	Adolygu i gynnwys sail tystiolaeth diweddaraf
EMP/2 – Dyrannu Safleoedd Datblygu Cyflogaeth Swyddfa a Diwydiannol B1, B2 a B8	Adolygu i gynnwys sail tystiolaeth diweddaraf
EMP/3 - Datblygiadau Swyddfa a Diwydiannol Newydd B1, B2 a B8 ar safleoedd heb eu dyrannu	Efallai y bydd angen gwneud mân newidiadau.
EMP/4 - Diogelu Safleoedd Swyddfa a Diwydiannol B1, B2 a B8	Adolygu i gynnwys sail tystiolaeth diweddaraf
EMP/5 Ardaloedd Gwella Cyflogaeth Diwydiannol a Swyddfeydd	Gweithredu'n effeithiol
EMP6 - Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig Segur	Adolygu i gynnwys sail tystiolaeth diweddaraf.

Yn dilyn adolygiad dilynol o'r sail dystiolaeth, mae Adran 8 o'r papur hwn yn mynd i'r afael â'r tabl uchod unwaith eto ac yn gwneud argymhellion o ran sut y dylid newid pob polisi i adlewyrchu'r sail dystiolaeth ddiweddaraf i'w gweithredu yn y CDLIN.

Mae cyfanswm o ddwy Ddogfen Canllaw Cynllunio Atodol sy'n cefnogi polisiâu cyflogaeth CDLI wedi eu cymeradwyo ers mabwysiadu'r CDLI:

Rhestr o CCAau a fabwysiadwyd:

CDLI12 Addasiadau Gwledig (Mabwysiadwyd Tachwedd 2014)

CDLI35 Diogelu Safleoedd Swyddfa a Diwydiannol B1, B2 a B8 (Mabwysiadwyd Ebrill 2017)

Roedd CCA i gefnogi polisi EMP/3 wedi'i drefnu hefyd, fodd bynnag penderfynwyd dechrau gweithio ar hyn yn dilyn yr adolygiad o'r CDLI gan y gall EMP/3 newid. Mae llwyddiant y CCAau hyn yn cael eu harchwilio ymhellach yn adrannau 6.5 a 8 o'r papur testun hwn.

## **6. Sail Dystiolaeth CDLI wedi'i Diweddarau**

### **6.1 Papur Cefndir 17 Cyflenwad Tir Cyflogaeth**

Pob blwyddyn mae'r Cyngor yn cynnal arolwg o dir cyflogaeth o fewn safleoedd a ddyrannwyd ac a ddiogelwyd i ddeall faint o dir a ddatblygwyd a pha un a oes unrhyw leiniau neu adeiladau gwag. Ar yr un pryd, mae ceisiadau cynllunio yn cael eu dadansoddi i gadarnhau a oes unrhyw ddatblygiadau ar y gweill neu os yw unrhyw dir cyflogaeth dosbarth B wedi newid i ddsbarth defnydd arall. Cynhaliwyd yr ymarfer hwn yn 2017, ond diweddarwyd ar ddechrau 2019. Am fanylion pellach, darllenwch y BP17 – Cyflenwad Tir Cyflogaeth. Roedd yr astudiaeth yn dod i'r casgliad bod y cyflenwad tir cyflogaeth presennol yn 17.92 hectar, fodd bynnag mae hyn yn cymryd i ystyriaeth yr holl ddyraniadau presennol sydd heb eu datblygu ac ymglymerir â mwy o waith yn ystod y cam asesu safle i ddeall a yw unrhyw un o'r safleoedd hyn a ddyrannwyd angen eu tynnu o'r cynllun.

### **6.2 Adolygiad Tir Cyflogaeth Conwy 2018-2033 Papur Cefndir 18**

Mae'r angen am ATC wedi'i gynnwys yng nghanllaw polisi cynllunio cenedlaethol (Polisi Cynllunio Cymru) 10, pennod 5.

Wrth ragweld yr angen am Adolygiad o'r CDLI, roedd yr Adran Cynllunio Strategol a Chymunedau wedi comisiynu Lichfields ym Medi 2016 i gynnal Adolygiad Tir Cyflogaeth 2016-2031. Mae'r astudiaeth hon bellach wedi'i diweddarau i gynnwys cyfnod y CDLI Newydd 2018-2033.

Mae'r adroddiad Adolygu Tir Cyflogaeth wedi gwerthuso ystod o ragamcanion tir cyflogaeth ar gyfer Conwy gan ddefnyddio amryw o fethodolegau yn unol â chanllawiau Llywodraeth Cymru.

Roedd saith senario wedi eu ffurfio fel rhan o'r Adolygiad Tir Cyflogaeth. Roedd y rhain yn cynnwys:

1. Llinell Sylfaen Experian – (Data ar ragolygon llafur/gwaith gan gymryd i ystyriaeth tueddiadau'r gorffennol wrth symud ymlaen).
2. Polisi ar – mae'r amcanestyniad hwn yn cymryd i ystyriaeth ysgogwyr rhanbarthol ar gyfer twf economaidd fel effaith prosiectau mawr fel gweithgynhyrchu uwch Glannau Dyfrdwy a Morlyn Bae Colwyn.
3. Strategaeth Twf Economaidd CBSC - Roedd y senario hwn yn edrych ar Strategaeth Economaidd Conwy ar gyfer datblygu 3500 o swyddi hyd at 2027.

4. 2014 sail 15 mlynedd o dueddiad mudo - Senarios 4 - 6 yn dueddiadau amcanestyniad poblogaeth sy'n gwahaniaethu o'r flwyddyn dechrau a hyd y cyfnod amser
5. 2017 sail 10 mlynedd o dueddiad mudo – (fel yr uchod)
6. 2017 sail 15 mlynedd o dueddiad mudo – (fel yr uchod)
7. Cyfraddau derbyn yn y gorffennol – amcanestyniadau yn seiliedig ar gyfraddau derbyn ar gyfartaledd dros gyfnod o 11 mlynedd.

Tabl 2 yn dangos y senarios uchod wedi eu trosi i ofynion tir ar gyfer cyfnod y CDLI newydd 2018-2033.

**Tabl 2: Senarios Gofynion Tir Cyflogaeth**

Senario		B1a/b	B1c/B2	B8	Cyfanswm
1) Gwaelodlin Experian	Net	-0.43	-1.69	-0.28	-2.40
	Gros				10.35
	+ Ffactor Hyblygrwydd				12.80
2) Polisi Ar	Net	0.65	-1.23	-0.28	-0.86
	Gros				11.89
	+ Ffactor Hyblygrwydd				14.34
3) Targed Swyddi Strategaeth Twf Economaidd CBSC + Llai o Allgymudo	Net	1.49	-0.21	2.30	3.58
	Gros				16.33
	+ Ffactor Hyblygrwydd				18.78
4) tuedd mudo 15 mlynedd seiliedig ar ddata tuedd 2014	Net	-0.13	-2.01	-0.59	-2.74
	Gros				10.01
	+ Ffactor Hyblygrwydd				12.46
5) tuedd mudo 10 mlynedd seiliedig ar ddata tuedd 2017	Net	-0.41	-1.66	-0.25	-2.32
	Gros				10.43
	+ Ffactor Hyblygrwydd				12.88
6) tuedd mudo 15 mlynedd seiliedig ar ddata tuedd 2017	Net	-0.28	-1.49	-0.09	-1.87
	Gros				10.88
	+ Ffactor Hyblygrwydd				13.33
7) Cyfraddau Manteisio'r Gorffennol	Net	0.02	2.79	2.79	5.59
	Gros				18.34
	+ Ffactor Hyblygrwydd				20.79

Ffynhonnell: Dadansoddiad Lichfields

Mae'r senario waelodlin Experian yn amcanu y bydd yna golled gymharol mewn swyddi Dosbarth-B rhwng 2018 a 2033. Mewn cymhariaeth, byddai'r Polisi yn ôl y galw a Tharged CDLI senarios Twf Swyddi yn creu mwy o gynnydd sylweddol mewn swyddi Dosbarth-B o ganlyniad i ail-gyflunio economaidd a chynnydd yn y galw am eiddo lleol.

Bu cynnydd blynyddol net bach o dir cyflogaeth bob blwyddyn rhwng 2007 a 2018. Mae data ymholiadau CBSC yn awgrymu bod yna fwy o alw am eiddo diwydiannol nac eiddo swyddfa. Fodd bynnag, mae'r lefel o ymholiadau wedi bod yn gyfnewidiol a bu gostyngiad amlwg yn ystod y dirwasgiad ac yn 2013.

Mae yna all-lif net o 4,784 o drigolion sy'n teithio allan o Gonwy i weithio mewn ardaloedd eraill. Mae yna gyfradd dwysedd swyddi is o 0.72 yng Nghonwy o'i gymharu â chyfartaledd Cymru o 0.74 ac awdurdodau cyfagos (0.78 yn Sir Ddinbych a 0.85 yng Ngwynedd). Byddai ail-gydbwysu'r defnydd tir yn y Sir i sicrhau bod mwy (a gwell ansawdd) o swyddi yn cael eu darparu yn gallu helpu i wrth-droi'r tueddiad hwn a dal

allgymudwyr yn ôl, gan leihau cyfraddau allgymudo net. Mae hwn eisoes yn darged strategol a nodwyd yn y CDLI. Mae'r senario hwn yn creu mwy o ofyniad am dir cyflogaeth Dosbarth-B o'i gymharu â'r holl senarios eraill.

Mae bron yr holl senarios cyflenwad llafur yn nodi bod y llu gwaith, sef y nifer o bobl oed gwaith sy'n economaidd weithgar, yn cael ei ragweld yn cynyddu hyd at 2033. Ar y sail hwn, byddai angen rhwng 12.46 a 13.33 ha (gros).

O ganlyniad, ar sail yr ystyriaethau hyn, ar gyfer Conwy, gall ystod o rhwng **12 ha a 21 ha (gros)** o dir cyflogaeth gael ei ystyried yn briodol hyd at 2033. Senario 4 (2014 Tueddiad Mudo 15 Mlynedd) yn cynrychioli pen isaf y raddfa, a Senario 7 (cyfraddau derbyn yn y gorffennol) y rhan uchaf.

Gellir cymryd y ffactorau meintiol ac ar sail galw cynyddol i ystyriaeth i ddeall y gofyniad posibl ar gyfer gofod cyflogaeth Dosbarth-B gwahanol:

Mae newidiadau hanesyddol i stoc gofod cyflogaeth presennol yn dangos bod lefel a maint gofod swyddfa wedi cynyddu 30% yn y blynyddoedd diweddar i fwy na 100,000 metr sgwâr, tra bod lefel y gofod diwydiannol wedi gostwng 6% dros yr un cyfnod; Er gwaethaf llai o stoc eiddo diwydiannol mewn blynyddoedd diweddar, mae cyfraddau gwacter bron 4% yn uwch na swyddfeydd eraill;

Erbyn 2033 amcanestynnir y bydd oddeutu 52% o swyddi Dosbarth -B yn y gofod swyddfa B1 dwysedd cyflogaeth, o'i gymharu â 48% mewn gofod diwydiannol dwysedd is (B1c, B2 a B8);

Mae ymholiadau ar gyfer gofod cyflogaeth Dosbarth-B yn dangos bod y galw mwyaf am ofod diwydiannol, er yn gyffredinol bu'r nifer o ymholiadau a gofnodwyd dros y deng mlynedd ddiwethaf yn gyfnewidiol; a

Mae'r sectorau blaenoriaeth a nodwyd yn yr adolygiad o ysgogwyr twf allweddol yn awgrymu y bydd y galw yn canolbwyntio'n benodol ar sectorau swyddfa fel Gwasanaethau Busnes a Chreadigol a Digidol, er y nodir bod sectorau diwydiannol fel Gweithgynhyrchu Uwch hefyd yn cael eu targedu.

Gan gymryd y ffactorau uchod i ystyriaeth, awgrymir y gall y rhaniad mynegol canlynol o ofod cyflogaeth Dosbarth-B fod yn briodol i Gonwy dros y cyfnod 2018 i 2033:

**50% i swyddfa B1a/B1b; a,  
50% i B1c/B2/B8 diwydiannol/dosbarthiad.**

### **6.3 Papur Cefndir 19 Dadansoddiad Marchnad Masnachol Conwy**

Comisiynodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy Lichfields i gynnal Dadansoddiad Marchnad Masnachol (BP19) i ddeall y galw sy'n ymwneud â'r math a lleoliad safleoedd/tir cyflogaeth. Mae'r prif ganfyddiadau fel a ganlyn:

Mae Sir Conwy yn cynrychioli lleoliad diwydiannol cymharol gryf, gyda chymysgedd o gwmnïau yn gwasanaethu anghenion cynhenid yn ogystal â nifer cryf o gwmnïau yn gwasanaethu marchnadoedd cenedlaethol a rhyngwladol.

Mae asiantau yn dweud bod yna fwlch mewn cyflenwad ar gyfer unedau diwydiannol modern, yn arbennig 2,000 metr sgwâr i 5,000 metr sgwâr sy'n addas ar gyfer defnydd B1c, B2 a B8.

Yn ôl asiantwyr masnachol a busnesau deallir bod y galw mwyaf ar hyd coridor yr A55 ac mewn ardaloedd trefol fel Cyffordd Llandudno, Mochdre, Bae Cinmel a Bae Colwyn. Roedd nifer o brif leoliadau wedi eu nodi fel prif fannau diwydiannol sy'n cynnwys:

- Parc Masnach Mochdre;
- Parc Busnes Mochdre
- Parc Menter Morfa Conwy a,
- Parc Busnes Quinton Hazell.

O ran y farchnad swyddfeydd, roedd trafodaethau gydag asiantwyr yn nodi bod yna dwf rhentu sefydlog gyda safleoedd swyddfa ac ar draws coridor yr A55. Mae asiantwyr wedi gweld mwy o ymholiadau yn dod gan fusnesau sy'n dymuno bod mewn parciau busnes y tu allan i drefi o ganlyniad i fynediad i'r A55, cyfleusterau maes parcio da ac eiddo o ansawdd gwell.

Mae'r farchnad swyddfeydd yng Nghonwy yn gymharol fach ac yn gynhenid, gyda diffyg mas critigol i ddenu defnyddwyr swyddfa mwy, yn arbennig yn sgil cystadleuaeth gref gan ganolfannau gerllaw sydd wedi eu sefydlu fel yng Nghaer a Wrecsam. Mae mwyafrif helaeth o stoc swyddfa (yn ogystal â'r galw am swyddfeydd) ar hyd yr A55. Er bod yna safleoedd gyda swyddfeydd o ansawdd da, mae llawer o stoc canol tref/trefol yn tueddu i fod yn hen ac yn aml o ansawdd neu gyfluniad gwael. O ganlyniad, mae'r galw sy'n bodoli ar gyfer yr unedau hyn yn tueddu i fod yn gynhenid o ran natur. Fodd bynnag, mae'r tueddiad hwn yn ymddangos yn newid gyda buddsoddiad cynyddol y sector cyhoeddus mewn swyddfeydd yn y trefi fel Bae Colwyn a Llandudno.

Er bod asiantwyr yn gweld y twf cynyddol am swyddfeydd y tu allan i'r trefi yn y Sir, mae'r Cyngor a'r asiantwyr angen cydnabod y newid mewn patrwm gofod swyddfa ar draws y sir. Y tueddiad cyffredinol ar draws y wlad yw busnesau yn cael eu lleoli yng nghanol dinasoedd a threfi er mwyn bod yn agos at gludiant cyhoeddus, gweithlu, cwsmeriaid a'r gadwyn gyflenwi. Mae'r tueddiad hwn yn cyd-fynd â Strategaeth Economaidd y Cyngor i annog ymyrraeth adfywio i "sicrhau bod y canol trefi hyn yn fywiog unwaith eto, gan ddarparu cydbwysedd o fanwerthu, hamdden a darparu gwasanaeth a lle o ansawdd i fyw, gweithio ac ymweld."

O safbwynt y swyddfeydd gwag, efallai y bydd yna sgôp ar gyfer defnyddio adeiladau swyddfa at ddefnydd amgen. Dylid defnyddio hwn i hwyluso darpariaeth gofod swyddfa sy'n adlewyrchu'r galw am y farchnad yn well. Yn ogystal, annog unedau swyddfa bach, rhad (e.e. canolfan busnes bach) sy'n gallu darparu dewis mwy cost effeithiol na darparu gofod newydd pwrpasol.

Roedd asiantwyr masnachol yn dweud bod prinder eiddo diwydiannol hyblyg yn gorfodi twf busnes. Mae tystiolaeth yn awgrymu bod hyn oherwydd diffyg cyflenwad tir ac eiddo i'r diben hwn. Mae yna rôl bosibl i'r sector cyhoeddus gyfrannu at ddileu risg datblygiadau i annog eiddo diwydiannol modern newydd gael ei ddarparu i ddiwallu'r lefelau uchel o alw gan fusnesau lleol sy'n dymuno ehangu.

#### 6.4 Papur Cefndir 20 Asesiad o Anghenion Sgiliau Conwy

Comisiynodd Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy Lichfields i gynnal Asesiad o Anghenion Sgiliau (BP20) i ddeall y sgiliau sydd eu hangen i ddiwallu anghenion busnesau lleol a rhanbarthol dros y 15 mlynedd nesaf, ac os bydd yna alw am bresenoldeb Addysg Uwch ychwanegol yn y Sir. Mae'r prif ganfyddiadau fel a ganlyn:

- Cydnabyddir y bydd y prosiectau datblygu a sectorau twf o fewn ac o amgylch Bwrdeistref Sirol Conwy yn cynhyrchu galw sylweddol am sgiliau ac o bosibl diffyg gwybodaeth o ran pa mor dda y gall Conwy ymateb i'r galw am sgiliau o'r fath.
- Roedd yr astudiaeth yn edrych ar brosiectau lefel rhanbarthol fel Parc Menai (M Sparc), lagŵn Bae Colwyn ac ati a gofynnwyd i'r sawl oedd yn cyfrannu pa sgiliau fydd eu hangen ac os oeddent yn rhagweld unrhyw broblemau recriwtio lleol ar gyfer y swyddi hyn.
- Dywedir bod/y bydd yna brinder tebygol o weithwyr adeiladu, peirianwyr (trydanol, mecanyddol a niwclear), syrfewyr, rheolwyr prosiect ac arbenigwyr ecoleg.
- Cafodd tri darparwr addysg – Grŵp Llandrillo Menai, Prifysgol Glyndŵr Wrecsam, Prifysgol Bangor gyfweiliad fel rhan o'r astudiaeth ac nid yw'r darparwyr hyn yn ystyried yr angen am sefydliad Addysg Uwch ychwanegol yng Ngogledd Cymru, ond yn cytuno bod yna gwmpas i ddefnyddio cyfleusterau presennol yn wahanol os gellir llunio achos busnes i ddweud bod angen gwneud hynny.
- Byddai'n her sicrhau cyllid hefyd, yn arbennig o ystyried Brexit ac ansicrwydd am ffrydiau cyllid presennol.
- Sgiliau – Cynyddu ar gyfer galwedigaethau sy'n ymwneud â mwy o sgiliau adeiladu - cynyddu 61% rhwng 2014-2024. Fodd bynnag, nid yw GLM yn darparu cymwysterau NVQ lefel 4+ fel adeiladu a gwasanaeth mesur meintiau, rheoli cost a phrosiect. Efallai y bydd yna gyfleoedd i gysylltu gyda GLM i ddarparu cyrsiau o'r fath.
- Mae'r darparwyr addysg yn cynnig nifer sylweddol o gyrsiau ar hyn o bryd ar gyfer y sectorau Creadigol a Digidol. Yr her i Gonwy yw cadw'r myfyrwyr hyn unwaith y byddant wedi cwblhau eu cyrsiau.
- Prinder mewn galwedigaethau e.e. cogyddion i gefnogi'r sector twristiaeth treftadaeth. Mae'n debyg y bydd yna gynnydd yn y sector bwyd a diod a'r angen am rolau uwch a phroffesiynol sy'n ymwneud â hyn erbyn 2024.
- I gloi nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu bod yna angen darparu sefydliad Addysg Uwch newydd yng Nghonwy, fodd bynnag mae yna sgôp ar gyfer mwy o drafodaeth rhwng y darparwyr Addysg Uwch a CBSC (cyfarfod blynyddol efallai), i edrych ar gyfleoedd i ddiwallu bylchau sgiliau – 'Partneriaeth Addysg Uwch Conwy'.

## **6.5 Asesiad o effeithiolrwydd polisi diogelu EMP/4 a Pholisi Safleoedd Gwella EMP/5 Papur Cefndir**

Cynhaliwyd dadansoddiad o ddata ceisiadau cynllunio lle gwelwyd polisi EMP/4. Ers mabwysiadu'r CDLI, bu 41 o geisiadau oedd yn cynnwys newid defnydd o ddefnydd dosbarth B presennol (data Awst 2018). O'r 41 o geisiadau hyn:

29 wedi eu cymeradwyo, chwech wedi eu tynnu yn ôl, tri wedi eu gwrthod a thri heb wneud penderfyniad arnynt adeg y dadansoddiad hwn (Awst 2018).

20 (oddeutu hanner y sampl) ar safleoedd cyflogaeth wedi eu diogelu

20 (eto oddeutu hanner y sampl ond nid yn angenrheidiol yr un 20 â'r uchod) yn cynnwys colli tir neu eiddo dosbarth B.

O'r 20 diwethaf, roedd pump o'r rhain wedi eu hystyried yn gwyro neu o bosibl yn gwyro o'r CDLI.

O ran newid defnydd, ni nodwyd unrhyw batrymau penodol. Roedd defnydd cymysg yn berthnasol ar gyfer cynnwys A1, C3, D1, D2 a Sui Gen.

Cynhaliwyd dadansoddiad ar wahân ar gyfer ceisiadau cynllunio oedd yn cyfeirio at EMP/5 yn ymateb y polisi. Bu naw o'r rhain ers mabwysiadu'r CDLI, cymeradwywyd 7, 1 wedi'i dynnu'n ôl ac 1 wedi'i wrthod. Cafodd y cais a wrthodwyd ei gymeradwyo'n ddiweddarach ar ôl ei ailgyflwyno.

Bydd y data hwn yn cael ei ddadansoddi mewn Is-grŵp Economi a Sgiliau CDLI yn y dyfodol.

## **6.6 Goblygiadau Brexit ar yr Economi Wledig Papur Cefndir 16**

BP16 – Mae Brexit a'r Economi Wledig wedi'i gynhyrchu i edrych ar oblygiadau posibl y DU yn tynnu allan o'r Undeb Ewropeaidd. I grynhoi, isod rhestrir y prif faterion a ystyrir yn berthnasol i gynllunio yn yr ardal wledig a all godi o ganlyniad i'r DU ar ôl Brexit:

- Mwy o fentrau llai yn arallgyfeirio – nid yn unig unedau gwyliau ond busnesau micro hefyd.
- Ceisiadau ar gyfer materion siediau amaethyddol-tirwedd/sŵn/arogl/ecoledg/cludiant graddfa fawr
- Potensial ar gyfer cynnydd mewn datblygiadau twnnel poli i gefnogi cynydu graddfa fawr/garddwriaeth
- Cwmnïau sydd wedi eu lleoli yn Ewrop ar hyn o bryd ac yn masnachu gyda'r DU yn edrych ar sefydlu presenoldeb yn y DU (i arbed arian yn y tymor hwy).
- Cynnydd mewn ceisiadau ar gyfer busnesau twristiaeth yng nghefn gwlad agored
- Cynnydd yn y galw am anheddau menter wledig i gefnogi cynhyrchu ar raddfa fwy a busnesau micro newydd.
- Angen posibl ar gyfer cyfleusterau prosesu cynnyrch amaethyddol gan gynnwys da byw.
- Galw cynyddol am unedau cynhyrchu bwyd graddfa fach.
- Angen archwilio'r berthynas rhwng aneddiadau gwledig a mentrau ffermio – modelau prif ganolfan a lloerennau o ran prosesu/cynhyrchu bwyd ac ychwanegu gwerth i gynnyrch.

- Fel yr uchod, ond ystyried y safleoedd eithriad cyfrannu a dyraniadau o fewn neu ar gyrion pentrefi yn gallu ei wneud i gefnogi gweithwyr mewn mentrau gwledig.
- Gostyngiad mewn gwerthoedd tir – mwy o bwysau i sicrhau caniatâd preswyl?
- Pwysau ar isadeiledd gwledig – ffyrdd/band eang ac ati.
- Gweithio gartref – cynnydd yn y galw.
- Mwy o dir ar gael ar ymyl setliad ar gyfer datblygu tai (lle roedd ffermydd yn flaenorol).
- Pobl yn gadael cefn gwlad i ymddeol mewn lleoliad trefol (mae hyn yn digwydd nawr – angen cydnabod cysylltiadau gyda'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol).
- Mwy o angen cyffredinol am dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig i gefnogi mentrau gwledig graddfa fawr.

Mae'r papur cefndir yn dod i'r casgliad bod y CDLI newydd angen cael cydbwysedd rhwng bod yn ymatebol i effeithiau posibl Brexit ar yr economi wledig tra'n gwarchod cefn gwlad rhag datblygu gwasgareddig. Gellir cyflawni hyn drwy'r mesurau polisi canlynol:

- O dan EMP/2 dylem ystyried a oes unrhyw ddyraniadau tir realistig ar gyfer defnydd B1, B2, B8 y gellir ei wneud yn yr ardal wledig, ac asesu a yw dyraniadau presennol yn gallu cael eu darparu yn ystod oes y Cynllun Datblygu Lleol Newydd.
- Symleiddio polisi trosiad gwledig – HOU/12 ac EMP/6 ar hyn o bryd yn delio gydag addasiadau gwledig ar gyfer defnydd busnes ac anheddau. Un polisi gyda rhaeadr eglur o ddewisiadau aildefnyddio yn gwneud y system yn haws i'w deall a'i defnyddio.
- Creu mwy o ddewisiadau ar gyfer Anheddau Menter Wledig pan nad oes eu hangen mwyach ar gyfer y defnydd a fwriadwyd yn wreiddiol e.e. lle mae'r galw, posiblwydd ar gyfer rhentu tai gwyliau i greu refeniw i'r busnes ffermio.
- Polisi Safleoedd Eithriad Refeniw – cynnig mwy o hyblygrwydd ar gyfer nifer mwy o anheddau yn yr anheddau llai, yn ddarostyngedig i feini prawf. Byddai hyn yn cynyddu'r nifer o unedau tai fforddiadwy i gefnogi lleoliadau cyflogaeth gwledig.
- Archwilio'r potensial ar gyfer polisi newydd ar Hamdden, Twristiaeth ac Arallgyfeirio Fferm. Gallai hwn fod yn bolisi seiliedig ar feini prawf na fyddai'n ceisio ailadrodd canllawiau cenedlaethol ond byddai'n cynnwys manylion ynglŷn â'r angen i ymgeiswyr ddarparu'r wybodaeth angenrheidiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i benderfynu a yw cynnig arallgyfeirio yn ddilys ac yn ymarferol.
- Cydnabod yr angen posibl i ymestyn busnes yn yr ardal wledig ac yn unol â chanllawiau cenedlaethol, gellir ehangu sgôp polisi EMP/3 – B1, B2 a B8 Newydd Datblygiad Diwydiannol a Swyddfa ar Safleoedd heb eu dyrannu yn gallu cael ei ehangu i gynnwys cefnogaeth ar gyfer ehangu busnesau presennol yn yr ardal wledig (gan gynnwys cefn gwlad agored) yn ddarostyngedig i feini prawf.



## 7. Arfarniad o Gynaliadwyedd / Asesiad Amgylcheddol Strategol

Mae gwaith ar yr Arfarniad o Gynaliadwyedd / Asesiad Amgylcheddol Strategol wedi dechrau. Bydd y polisiau ar gyfer tir cyflogaeth yn y CDLI newydd yn ystyried yr Arfarniad o Gynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol. Mae'r Adroddiad Cwmpasu Arfarniad o Gynaliadwyedd yn amlinellu'r dull arfaethedig o ran Arfarniad o Gynaliadwyedd y CDLIN, yn cynnwys Asesiad Amgylcheddol Strategol, i sicrhau ei fod yn cyflawni ei amcanion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol. Mae'r Arfarniad o Gynaliadwyedd / Asesiad Amgylcheddol Strategol yn broses bwysig o ran nodi meysydd sy'n newid a mesurau lliniaru i sicrhau bod y CDLIN yn gynaliadwy ac yn cydymffurfio â Deddf Cynllunio (Cymru) a Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

Mae'r adroddiad cwmpasu Arfarniad o Gynaliadwyedd/Asesiad Amgylcheddol Strategol yn cynnwys nifer o gwestiynau i sicrhau ffocws cynaliadwy i'r polisiau a safleoedd newydd. Ar gyfer cyflogaeth a sgiliau mae'r cwestiynau fel a ganlyn:

### Fydd y CDLI Newydd yn:

- Gwella mynediad i gyflogaeth, yn arbennig i bobl leol?
- Cynyddu ac arallgyfeirio cyfleoedd cyflogaeth?
- Datblygu cyfleoedd ar gyfer addysg a dysgu gydol oes?
- Gwella cyrhaeddiad addysgol a lefelau sgiliau, yn arbennig o fewn y boblogaeth oed gwaith?
- Cefnogi twf sefydliadau addysg uwch ac addysg bellach?
- Darparu'r math cywir o ddatblygiad a gweithgareddau economaidd yn y lleoliad cywir i fwyhau cystadleurwydd economaidd?
- Helpu i arallgyfeirio'r economi leol?
- Annog mewnfuddsoddiad?
- Cefnogi arloesi a mentrau newydd?
- Hybu cyd-leoli gweithgareddau economaidd synergyddol, diwydiannau a defnydd tir?
- Cefnogi ystod o fathau a maint busnesau?
- Darparu'r isadeiledd a'r gofod gwaith sydd ei angen ar gyfer busnesau newydd a phresennol?

Bydd y polisiau yn cael eu hadolygu yn unol â'r egwyddorion arweiniol hyn i sicrhau bod y CDLI newydd yn dilyn egwyddorion cynaliadwyedd.

## 8. Polisiau a Chynigion Defnydd Tir Posibl

(Caiff yr adran hon ei datblygu ymhellach wrth i'r adolygiad o'r CDLI wneud cynnydd)

**EMP/1** – Yn ôl Papur Cefndir 18, Adolygu Tir Cyflogaeth, bydd y CDLI angen darparu rhwng 12 a 21 hectar o dir cyflogaeth. Os caiff y senario 'Polisi Ar' ei ddewis fel yr un mwyaf ffafriol o ran darparu ar gyfer anghenion yr economi a diwallu'r angen am dai, yna argymhellir 14.30 hectar. Bydd y galw hwn yn cael ei ddiwallu o gymysgedd o ymrwymadau presennol, safleoedd cyflogaeth gwag/heb eu datblygu a ddiogelwyd a dyraniadau newydd.

**EMP/2** – O dan EMP/2 dylem ystyried a oes unrhyw ddyraniadau tir realistig ar gyfer defnydd B1, B2, B8 y gellir ei wneud yn yr ardaloedd trefol a gwledig. Bydd canfyddiadau Cefndir 17 – Cyflenwad Tir Cyflogaeth yn ddefnyddiol yma fel man cychwyn ar gyfer asesiad mesurol ac ansoddol o safleoedd presennol, fel Papur Cefndir 19 – Dadansoddi Marchnad Fasnachol. Bydd safleoedd newydd a awgrymwyd hefyd yn cael eu gwerthuso a'u dyrannu os yn addas.

**EMP/3** - Cydnabod yr angen posibl i ymestyn busnes yn yr ardal wledig ac yn unol â chanllawiau cenedlaethol, gellir ehangu sgôp polisi EMP/3 – B2, B2 a B8 Newydd Datblygiad Diwydiannol a Swyddfa ar Safleoedd heb eu dyrannu yn gallu cael ei ehangu i gynnwys cefnogaeth ar gyfer ehangu busnesau presennol yn yr ardal wledig (gan gynnwys cefn gwlad agored) yn ddarostyngedig i feini prawf. Mae'n bosibl mai'r polisi hyblyg hwn yw'r dull a ffeirir i ddyrannu safleoedd mewn ardaloedd penodol.

**EMP/4** – Bydd angen newid y polisi hwn o ganlyniad i gyhoeddi TAN 23 a thystiolaeth papur cefndir sy'n awgrymu'n gryf yr angen am fwy o ddull hyblyg nag ar hyn o bryd.

**EMP/5** – Nod y polisi hwn oedd annog gwella amgylcheddol ac aesthetig i safleoedd cyflogaeth/diwydiannol rhestredig penodol yn Ardal y Cynllun. Bydd y polisi hwn yn cael ei adolygu gan Is-grŵp Economi a Sgiliau y CDLI newydd a phenderfyniad yn seiliedig ar effeithiolrwydd y polisi hwn ai peidio yn cael ei wneud drwy adolygu datblygiadau ers mabwysiadu'r CDLI.

**EMP/6** – Mae'n debyg y trafodir cymryd camau i symleiddio'r polisi addasu gwledig. HOU/12 ac EMP/6 ar hyn o bryd yn delio gydag addasiadau gwledig ar gyfer defnydd busnes ac anheddau. Un polisi gyda rhaeadr eglur o ddewisiadau aildefnyddio yn gwneud y system yn haws i'w deall a'i defnyddio.

**Polisiau eraill** - yn ddarostyngedig i adolygiad o dystiolaeth briodol, efallai y bydd angen polisi newydd i arwain arallgyfeirio fferm/mentrau gwledig newydd yng nghefn gwlad awyr agored.

## **9. Yr Angen am Sail Dystiolaeth Bellach**

BP 16 – Brexit a'r Economi Wledig – i'w gwblhau mewn pryd ar gyfer y Cam Adneuo CDLI.

## **10. Casgliad**

Mae'r Papur Testun Cyflogaeth a Sgiliau hwn yn ceisio sefydlu'r prif faterion i dderbyn sylw a'r dystiolaeth sydd ei hangen yn fuan yn y broses CDLI newydd ond gan y bydd y Cynllun yn cymryd o leiaf tair blynedd cyn ei fabwysiadu mae'n bosibl y bydd tystiolaeth a materion newydd yn codi. Yn seiliedig ar y dystiolaeth bresennol sydd ar gael ystyrir y byddai'r camau arfaethedig ar gyfer polisiau newydd a diwygiedig yn darparu sail mwy cadarn ar gyfer darparu tir cyflogaeth yn y dyfodol. Bydd is-grŵp Economi a Sgiliau CDLI yn adolygu'r sail tystiolaeth yn rheolaidd i nodi prif newidiadau strategol i amcanion polisi a thystiolaeth ac yna argymhell diweddariadau i'r papurau cefndirol a'r Papur Testun hwn.

## Atodiad 1 – Polisiâu CDLI Presennol

### **POLISI STRATEGOL EMP/1 – DIWALLU ANGHENION CYFLOGAETH SWYDDFEYDD A DIWYDIANT B1, B2 A B8**

Mae diwallu anghenion cyflogaeth Ardal y Cynllun yn greiddiol i amcanion y Cyngor i'r dyfodol. Yn ystod cyfnod y Cynllun, bydd y Cyngor yn cynllunio, monitro ac adolygu cyflawni tua 20.5 hectar o dir cyflogaeth swyddfeydd a diwydiant B1, B2 a B8, (gan gynnwys adeiladau a gwblhawyd safleoedd a ymrwymwyd a dyraniadau newydd) gyda lefel wrth gefn ychwanegol hyd at 2.0 hectar (cyfanswm o 22.5 hectar) o dir cyflogaeth swyddfeydd a diwydiant B1, B2 a B8, i ddiwallu anghenion yr amcanestyniadau poblogaeth yn ystod cyfnod y Cynllun. Darperir tua 15.5 hectar gyda chynllun wrth gefn o 1.5 hectar (cyfanswm o 17 hectar), o dir cyflogaeth swyddfeydd a diwydiant B1, B2 a B8 i gyfrannu at yr amcan o leihau lefelau all gymudo. Bydd cyflogaeth gwerth uwch, datblygu sgiliau, clystyrau busnes a thechnoleg a hyrwyddo strwythur oedran mwy cytbwys yn cael eu hannog. Cyflawnir hyn trwy:

- a) Cefnogi datblygiad cyflogaeth newydd yn yr Ardaloedd Datblygu Strategol Gwledig a Threfol yn unol â Pholisi EMP/2 – 'Datblygiad Cyflogaeth Swyddfeydd a Diwydiant B1, B2 a B8 Newydd'.
- b) Cyfrannu at leihau lefelau all gymudo trwy gefnogi datblygiadau cyflogaeth swyddfeydd a diwydiant B1, B2 a B8 newydd yn yr Ardal Strategol Datblygu Trefol yn unol â Pholisi EMP/2.
- c) Cefnogi datblygiad cyflogaeth swyddfeydd a diwydiant B1, B2 a B8 newydd ar safleoedd heb eu dyrannu yn yr Ardaloedd Strategaeth Datblygu Gwledig a Threfol yn unol â Pholisi EMP/3 – 'Datblygiad Swyddfeydd a Diwydiant B1, B2 a B8 Newydd ar Safleoedd Heb eu Dyrannu'.
- d) Mynd i'r afael â phroblemau amddifadedd a dirywiad economaidd trwy gadw a datblygu deunyddiau creu cyflogaeth fel rhan o adfywio cynhwysfawr Bae Colwyn yn unol â Pholisi DP/8 – 'Prif Gynllun Adfywio Trefol Bae Colwyn';
- e) Diogelu safleoedd cyflogaeth swyddfeydd a diwydiant B1, B2 a B8 rhag cael eu defnyddio at bwrpas arall yn unol â Pholisi EMP/4 – 'Diogelu Safleoedd Cyflogaeth Swyddfeydd a Diwydiant B1, B2 a B8'.
- f) Hyrwyddo Ardaloedd Gwella ar gyfer swyddfeydd a diwydiant B1, B2 a B8 yn unol â Pholisi EMP/5 – 'Ardaloedd Gwella ar gyfer Swyddfeydd a Diwydiant'.
- g) Hyrwyddo defnyddio tir neu adeiladau addas nad ydynt yn cael eu defnyddio neu sy'n cael eu tan ddefnyddio ar gyfer defnydd cyflogaeth o fewn Ardal Strategol Datblygu Gwledig, yn unol â Pholisi EMP/6 – 'Ailddefnyddio ac Addasu Adeiladau Gwledig', a Chynllun Asedau Busnes y Cyngor.
- h) Cefnogi arallgyfeirio priodol ar ddaliadau amaethyddol, sy'n gydnaws â'r tirlun, yr ecoleg a'r mwynderau sy'n cynnig mynediad cynaliadwy yn unol â Pholisi DP/6 – 'Polisi a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol'.

- i) Hyrwyddo datblygu sgiliau yn unol â Pholisïau DP/4 – ‘Meini Prawf Datblygu’, DP5 – ‘Isadeiledd a Datblygiadau Newydd’;
- j) Cefnogi datblygiad clystyrau busnes/technoleg a manteision amgylcheddol drwy rwydweithio eco-ddiwydiannol gwyrdd yn unol â Pholisïau EMP/2, EMP/3 ac EMP/4
- k) Annog isadeiledd cefnogol priodol sy’n cynnal ac yn hyrwyddo’r economi leol, yn unol â’r Egwyddorion Datblygu.

**POLISI EMP/2 – DYRANNU SAFLEOEDD DATBLYGU CYFLOGAETH SWYDDFEYDD A DIWYDIANT B1, B2 A B8 NEWYDD**

1. Yn ystod cyfnod y Cynllun, bydd y Cyngor yn cynllunio, monitro ac adolygu darparu tua 20.5 hectar o dir cyflogaeth swyddfeydd a diwydiant B1, B2 a B8, (gan gynnwys safleoedd wedi eu cwblhau, safleoedd wedi ymrwmo a dyraniadau newydd) gyda lefel wrth gefn ychwanegol hyd at 2.0 hectar (cyfanswm o 22.5 hectar) o dir cyflogaeth swyddfeydd a diwydiant B1, B2 a B8 i gwrdd â’r amcanestyniadau poblogaeth. Darperir tua 15.5 hectar, gyda thir wrth gefn hyd at 1.5 hectar (cyfanswm o 17 hectar) o dir cyflogaeth swyddfeydd a diwydiant B1, B2 a B8 i gyfrannu at yr amcan o leihau lefelau cymudo o’r sir. Cyflogaeth swyddfeydd a diwydiant B1, B2 a B8 gwerth uwch, datblygu sgiliau a chlystyrau busnes a thechnoleg er mwyn annog strwythur oedran mwy cytbwys. Cyflawnir hyn drwy:
  - a) Leoli a diogelu tuag 85% (17.5 hectar) hectar o dir swyddfeydd a diwydiant B1, B2 a B8 yn yr Ardal Strategol Datblygu Trefol (gan gynnwys safleoedd wedi’u cwblhau, safleoedd a ymrwymwyd a dyraniadau newydd) a lefel wrth gefn ychwanegol o 1.5 hectar (cyfanswm o 19 hectar) lle disgwylir y twf mwyaf mewn poblogaeth. Mae dyraniadau safleoedd newydd a safleoedd wrth gefn wedi eu dosbarthu a’u diogelu fel y nodwyd isod:
  - b) Lleoli a diogelu 15.5 hectar ychwanegol o dir swyddfeydd a diwydiant yn yr Ardal Strategol Datblygu Trefol (gan gynnwys safleoedd a gwblhawyd, safleoedd a ymrwymwyd a dyraniadau newydd) a hyd at 1.5 hectar ychwanegol o dir wrth gefn (cyfanswm o 17 hectar) i gyfrannu at leihau lefelau all gymudo. Mae’r dyraniadau safle newydd a safleoedd wrth gefn wedi eu dosbarthu a’u diogelu fel y nodwyd isod:

**ARDAL STRATEGOL DATBLYGU TREFOL**

<b>Anheddiad Trefol</b>	<b>Dyraniad Safle</b>	<b>Dyraniad Cyflogaeth</b>
Lleoliad Canolbwynt Strategol – Cyffordd Llandudno	Esgyrn, Cyffordd Llandudno (Tai defnydd Cymysg a Safle Cyflogaeth	5.2 Hectar o Gyflogaeth B1

Lleoliad Canolbwynt Strategol – Cyffordd Llandudno Conwy	Gogledd-ddwyrain y Cyn Iard Nwyddau Penmaen Road, Conwy	0.4 Hectar o Gyflogaeth B1 0.5 Hectar o Gyflogaeth B1
Llandudno	Y cyn Iard Nwyddau	1.4 Hectar o Gyflogaeth B1
Abergele	De-ddwyrain Abergele (Tai defnydd Cymysg a Safle Chyflogaeth)	2.0 Hectar o Gyflogaeth B1
Abergele	Parc Busnes Abergele (Tai defnydd Cymysg a Safle Chyflogaeth)	2.0 Hectar o Gyflogaeth B1
	<b>Cyfanswm dyraniadau USDA</b>	<b>11.5 hectar</b> (i gwrdd â gofynion ar gyfer 10.73 hectar – gweler tabl 8)
	<b>Safle wrth gefn</b>	
Abergele	Abergele De Ddwyrain	3.7 hectar o Gyflogaeth B1/B2/B8 (gofyniad 3.0 hectar – gweler tabl 7)
	<b>CYFANSWM (gan gynnwys wrth gefn)</b>	<b>15.2 hectar</b>
<p>c) Lleoli a diogelu tua 15% (3 hectar) o dir swyddfeydd a diwydiant B1, B2 a B8 yn yr Ardal Strategol Datblygu Gwledig (gan gynnwys safleoedd wedi eu cwblhau, safleoedd a ymrwymwyd a dyraniadau newydd) gyda lefel wrth gefn ychwanegol o 0.5 hectar (cyfanswm o 3.5 hectar) yn ystod cyfnod y Cynllun. Bydd y dyraniadau safle newydd a'r safleoedd wrth gefn yn cael eu dosbarthu a'u diogelu fel y nodwyd isod:</p>		
<b>ARDAL STRATEGOL DATBLYGU GWLEDIG</b>		
<b>Anheddiad Gwledig</b>	<b>Dyraniad Safle</b>	<b>Dyraniad Cyflogaeth</b>
Prif Bantref Lefel 1,	Tir Gorsaf Betrol Orme View, Dwygyfylchi	0.5 Hectar Cyflogaeth B1/B2/B8
Prif Bantref Lefel 2,	Tir wrth y Neuadd Goffa, Dolgarrog	0.3 Hectar Cyflogaeth B1/B2
Prif Bantref Lefel 2,	Tir yn Llansannan	1.0 Hectar Cyflogaeth B1/B2
Prif Bantref Lefel 2,	Safle R44 Llangernyw	0.3 Hectar Cyflogaeth B1/B2
Prif Bantref Lefel 2,	Safle R5 oddi ar y B5105, Cerrigydrudion (Defnydd Cymysg Tai a Chyflogaeth)	1.0 Hectar Cyflogaeth B1/B2

**Cyfanswm Dyraniadau RDSA** **3.1 Hectar** (i gwrdd â gofynion 3 hectar – gweler tabl 8)

**Wrth gefn**

Prif Bentref Lefel 1, MS9 Gorsaf Betrol Orme View, 0.5 hectar Cyflogaeth  
Gwledig Dwygyfylchi B1/B2/B8 (gofyniad 0.5  
hectar-gweler tabl 7)

**CYFANSWM (gan gynnwys wrth gefn)** **3.6 hectar**

2. Bydd safleoedd wedi'u dyrannu a safleoedd wrth gefn yn cael eu rhyddhau fel y nodwyd yn y Cynllun Gweithredu a Monitro. Caiff safle wrth gefn ei ryddhau os caiff ei ddangos drwy'r Adroddiadau Monitro Blynyddol bod cyfraddau datblygu blynyddol yn 15% yn is neu'n uwch na thargedau ar gyfer dwy flynedd olynol neu fwy.

**POLISI EMP/3 – DATBLYGIAD SWYDDFEYDD A DIWYDIANT B1, B2 A B8 AR SAFLEOEDD HEB EU DYRANNU**

Cefnogir datblygiad swyddfeydd a chyfleusterau diwydiannol newydd ar safleoedd heb eu dyrannu ym mhrif ardaloedd adeiledig Aneddiadau'r Strategaeth Datblygu Trefol a Phrif Bentrei a Phentrefi Llai Lefel 1 a 2, neu'n gyfagos â'r ardaloedd hynny, yn amodol ar bolisiâu eraill yn y Cynllun ac ar fodloni'r holl feini prawf canlynol:

- a) Bod y cynnig yn gydnaws â'i leoliad o ran ei natur ac o ran graddfa;
- b) Y gellir dangos na ellid cynnwys y cynnig ar dir a ddyrannwyd at y defnydd neilltuol, na'i leoli ar safle tir llwyd neu mewn adeilad addas;
- c) Y cefnogir y cais gan dystiolaeth o'r manteision i gyflogaeth leol, o ran darparu swyddi dichonadwy a chynhyrchu sgiliau lleol;
- d) Na fyddai'r datblygiad a gynigir yn cael effaith andwyol annerbyniol ar breswylwyr eiddo cyfagos na'r amgylchedd;
- e) Bod y cynnig yn hygyrch o safbwynt cynaliadwy;
- f) Nad oes unrhyw effaith andwyol ar y Gymraeg yn unol â Pholisi CTH/5 – 'Y Gymraeg'.

#### **POLISI EMP/4 – DIOGELU SAFLEOEDD SWYDDFEYDD A DIWYDIANT B1, B2 A B8**

1. Mae safleoedd cyflogaeth swyddfeydd a diwydiant presennol B1, B2 a B8, fel y'u dangosir ar y Map Cynigion, wedi'u diogelu ar gyfer defnydd B1, B2 a B8 yn unig. Ni chaniateir datblygiad a fyddai'n arwain at golli safleoedd cyflogaeth presennol B1, B2 a B8 ar dir sydd wedi'i ddynodi. Caniateir cynigion am newid defnydd rhwng y dosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8 ar dir dynodedig presennol ar yr amod nad yw'r datblygiad a gynigir yn amharu ar y gofyniad tir cyflogaeth strategol, ei fod yn gydnaws â mwynderau preswylwyr eiddo cyfagos a'r amgylchedd yn gyffredinol, a'i fod yn dderbyniol o safbwynt polisïau eraill y Cynllun Datblygu Lleol.
2. Ni chaiff cynigion a fyddai'n arwain at golli tir neu adeiladau cyflogaeth B1, B2 a B8 nad ydynt o fewn ardal sydd wedi'i dynodi neu ei dyrannu, fel y dangosir ar y Map Cynigion, ond eu cefnogi mewn amgylchiadau eithriadol lle bo'r datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau eraill y Cynllun Datblygu Lleol, ac ar yr amod:
  - a) Nad oes siawns resymol y bydd modd marchnata'r safle ar gyfer datblygiad cyflogaeth B1, B2 a B8; neu
  - b) Bod y safle'n anghydawns â'r ardal gyfagos ar gyfer defnydd cyflogaeth B1, B2 a B8, a byddai defnydd arall o'r tir o fudd i'r gymuned a'r ardal gyfagos; Yn y naill a'r llall o'r achosion hyn, mae'n rhaid i'r ymgeisydd hefyd ddangos y canlynol yng nghyswllt defnydd heb gyflogaeth;
  - c) Y byddai'n gydnaws a'r defnydd cyflogaeth cyfagos; ac
  - d) Y bydd yn parchu cymeriad a mwynderau'r ardal gyfagos, ac wedi'i dirlunio'n unol â hynny.

#### **POLISI EMP/5 – ARDALOEDD GWELLA AR GYFER SWYDDFEYDD A DIWYDIANT**

Bydd y Cyngor yn hyrwyddo ac yn annog gwelliant i'r safleoedd cyflogaeth Swyddfeydd a Diwydiant B1, B2 a B8 canlynol, fel y'u dangosir ar y Map Cynigion:

- a) Builder Street/Council Street, Llandudno
- b) Arch Motors, Llandudno
- c) Yr Hen Safle Ymchwil Pysgodfeydd, Benarth Road, Conwy
- d) Ffordd Glan y Môr a Vale Road, Cyffordd Llandudno
- e) Dwyrain o Tre Marl (1), Cyffordd Llandudno
- f) Tre Marl (1), Cyffordd Llandudno
- g) Bron y Nant Road, Mochdre
- h) Glan y Wern Road, Conwy Road, Mochdre
- i) Ystâd Fasnachu Pensarn, Pensarn, Abergele
- j) Peel Street, Abergele
- k) Cadar Avenue/St Asaph Avenue, Bae Cinmel

- l) Iard yr Orsaf, Llanrwst
- m) Iard Gorsaf y Gogledd, Llanrwst

#### **POLISI EMP/6 – AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG DIANGEN**

Caniateir aildefnyddio ac addasu adeiladau presennol yn yr ardal wledig i ddefnydd busnes newydd sy'n cyfrannu i'r economi leol ac i'r Gymraeg a diwylliant Cymreig os:

- a) Yw'r adeilad yn gyfan i raddau sylweddol, a bod ei strwythur yn caniatáu trawsnewid heb fod angen unrhyw waith ailadeiladu graddfa fawr, neu ei ailadeiladu'n gyfan gwbl;
- b) Oes modd trawsnewid yr adeilad yn unol â'r cynnig heb addasu ei faint, ei gymeriad na'i wedd allanol, a bod ffurf, maint a dyluniad cyffredinol yr adeilad yn gydnaws â'r hyn sydd o'i amgylch;
- c) Nad yw'r trawsnewid yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythur, ffurf, cymeriad neu leoliad yr adeilad, lle bo'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol ac/neu bensaernïol;
- d) Oes modd darparu mynediad diogel i gerddwyr a cherbydau heb amharu ar gymeriad ac ymddangosiad yr adeilad a'r ardal;
- e) Yw'r cynnig yn cynrychioli datblygiad cynaliadwy o ran ei leoliad a'i adeiladwaith;
- f) Na chaiff unrhyw waith ategol sy'n gysylltiedig â'r trawsnewid niweidio cymeriad gwledig yr ardal leol i raddau annerbyniol;
- g) Na cheir unrhyw effaith andwyol ar y Gymraeg yn unol â pholisi CTH/5;
- h) Cefnogir y cais gan gynllun busnes proffesiynol sy'n dangos hyfywdra'r cynllun.