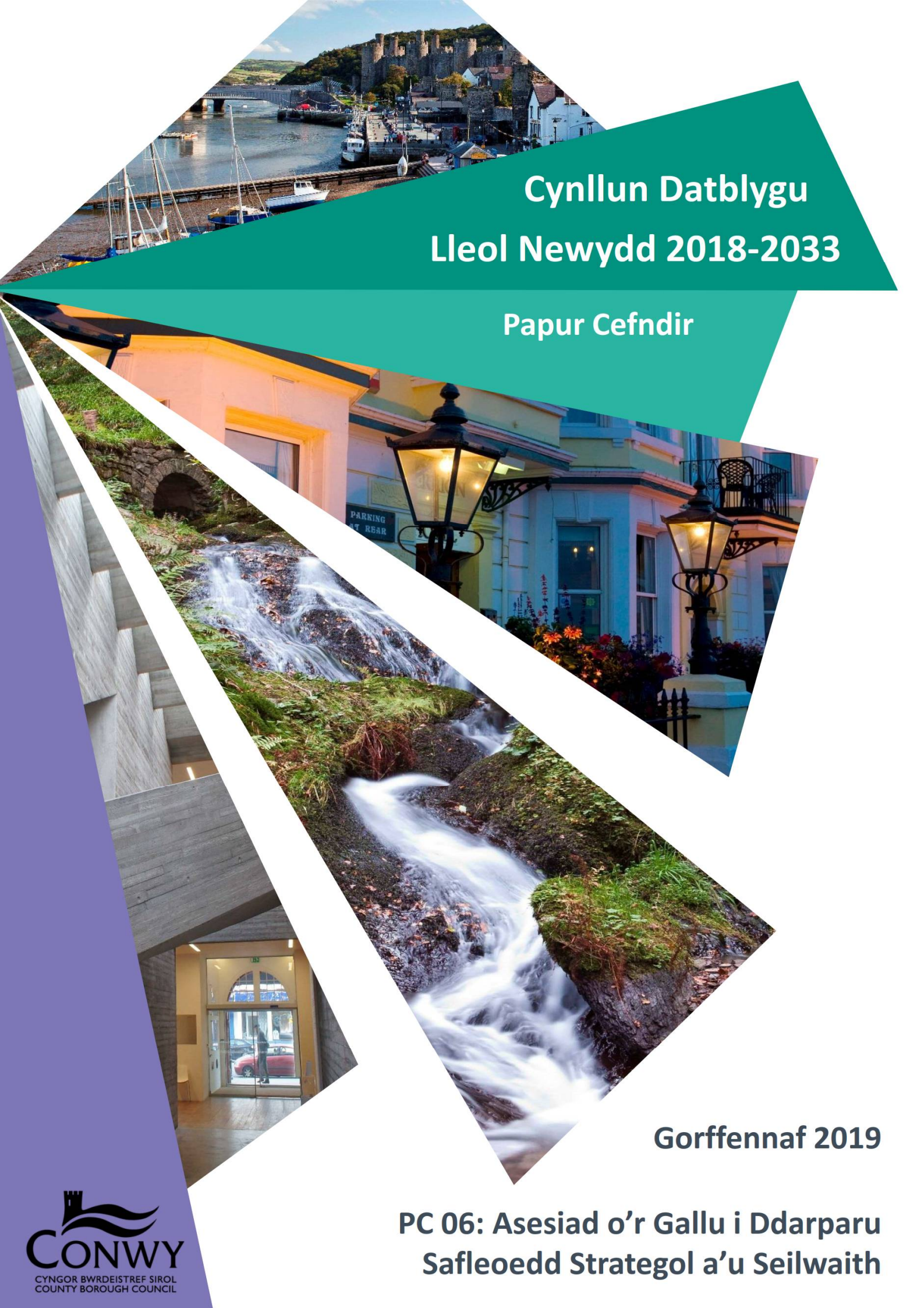




Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

Gorffennaf 2019

**PC 06: Asesiad o'r Gallu i Ddarparu
Safleoedd Strategol a'u Seilwaith**

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: www.conwy.gov.uk/cdlln 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.

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.

Rhoddir trwydded ddirymiadwy nad yw'n gyfyngedig, heb freindal, i chi weld y Data Trwyddedig ar gyfer defnydd anfasnachol yn unig, o'r cyfnod y bydd ar gael gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy;
Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu, gwerthu neu fel arall drefnu bod y Data Trwyddedig ar gael mewn unrhyw ffurf i drydydd partiön; a
Neilltuir hawliau trydydd parti i orfodi telerau'r drwydded hon i'r Arolwg Ordians.

Cynnwys

1. Cyflwyniad	4
2. Y Gallu i Ddarparu a Hyfywedd Ariannol	4
3. Seilwaith (Cyhoeddus a Chymunedol)	5
4. Trefn Chwilio am Safleoedd	6
5. Y Strategaeth a Ffefrir a Safleoedd Strategol.....	7
6. Asesu Safleoedd Strategol.....	7
Atodiad 1: Diffiniad o Dir a Ddatblygwyd o'r Blaen	24
Atodiad 2: Lluniadau Cysyniadol o'r Safleoedd Strategol	25
Atodiad 3: Crynodeb o'r Asesiad o'r Gallu i Ddarparu a Seilwaith	31
Atodiad 4: Asesiad Safle Dilyniannol.....	32

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r Papur Cefndir 6 (BP/6) hwn, 'Asesiad o'r Gallu i Ddarparu Safleoedd a'u Seilwaith', yn un o nifer o ddogfennau cefndir a luniwyd i fod yn rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN). Ar y cam hwn, mae'n amlinellu'r asesiad o'r gallu i ddarparu safleoedd a'u seilwaith ar gyfer y Safleoedd Strategol a gynigiwyd yn y Strategaeth a Ffefrir. Bydd BP/6 yn datblygu dros gyfnod y paratoi ar gyfer y CDLIN a bydd yn cynnwys rhagor o safleoedd anstrategol ar gam adneuo'r CDLIN. Hefyd dylid darllen y ddogfen BP/6 hon ochr yn ochr â Phapurau Cefndir eraill sy'n ymwneud â lefelau twf, dosbarthiad a hyfywedd. Mae'r Gwerthusiad Cynaliadwyedd ac Asesiad Amgylcheddol Strategol (GC/AAS) wedi bod yn rhan annatod o'r broses asesu hefyd.
- 1.2 Mae'r manylion sydd yn y papur hwn yn ganlyniad i waith blaenorol ar gamau cyn ymgeisio, ac i ymgynghori a thrafod â datblygwyr, perchnogion tir, rhanddeiliaid statudol, darparwyr seilwaith cymunedol a chwmnïau cyfleustodau cyhoeddus. Mae canlyniadau'r gwaith hwn wedi cyfrannu at y gallu cyffredinol i ddarparu'r Safleoedd Strategol. Yn y papur hwn, rhoddir y prif sylw i'r gallu i ddarparu safleoedd, anghenion o ran seilwaith a datblygu fesul cam dros gyfnod y CDLIN 2018 - 2033. Mae casglu a deall tystiolaeth fanwl ymlaen llaw ac yn gynnwys ym mhroses llunio'r cynllun yn hanfodol i gwblhau'r Strategaeth a Ffefrir a'r camau dilynol.
- 1.3 Rhaid dilyn y broses o chwilio am safleoedd a'u hasesu yn unol â Polisi Cynllunio Cymru (PCC) 10. Mae'r ddogfen BP/06 hon yn darparu crynodeb o'r asesiad o'r prif anghenion ar gyfer darparu safleoedd a seilwaith ar sail y gofynion yn PCC. Mae asesiad manylach ar gael wedi'i seilio ar gronfa ddata Access ar gyfer yr holl safleoedd sydd wedi'u cyflwyno a'u harfarnu.

2. Y Gallu i Ddarparu a Hyfywedd Ariannol

- 2.1 I ddibenion y ddogfen BP/06 hon, mae'r termau canlynol wedi'u diffinio fel a ganlyn:
- **Y Gallu i Ddarparu** – mae'r term hwn yn golygu'r **gallu i ddarparu safle** a'i **hyfywedd ariannol**. Dylid ystyried y canlynol wrth benderfynu ar Safleoedd Strategol:

Beth yw Safle y Gellir ei Ddarparu?

- Mae'r safle mewn lleoliad cynaliadwy.
- Mae'r safle ar gael yn awr, neu bydd ar gael ar adeg briodol yn ystod Cyfnod y Cynllun ac yn cael ei ddatblygu fesul cyfnod yn unol â hynny.
- Yn gyffredinol, nid oes cyfyngiadau ffisegol ar y safle, fel perchnogaeth ar dir, seilwaith, mynediad, cyflwr y tir, tirwedd, dynodiadau treftadaeth, problemau oherwydd perygl o lifogydd a llygredd.
- Os yw'r safle mewn perchnogaeth gyhoeddus, mae wedi'i enwi mewn strategaeth gwaredu a gyhoeddwyd gydag ymrwymiad clir i ddod â'r safle ymlaen ar adeg benodol, yn cynnwys, lle y bo'n berthnasol, y ffrydiau cyllido sydd ar gael.
- Beth yw'r hanes cynllunio a/neu a yw caniatâd cynllunio wedi'i roi ar ei gyfer, neu a yw wedi cael ei nodi fel dyraniad? Gall safleoedd â hanes cynllunio

cadarnhaol fod yn berthnasol a gellid barnu eu bod yn addas i'w datblygu, er y bydd angen asesu a yw'r amgylchiadau wedi newid mewn ffordd a fyddai'n newid eu haddasrwydd.

- Lle y bo'n berthnasol, esboniad neu gyfiawnhad clir ynghylch sut a pha bryd y gellir trechu unrhyw rwystrau rhag darparu'r safle.

Beth yw Safle Ariannol Hyfyw?

- Mae potensial datblygu at y defnydd arfaethedig. Yn gyffredinol, mae'r safle yn ddeniadol i'r farchnad (y sector preifat a/neu gyhoeddus) ar gyfer datblygu yn y lleoliad a gynigiwyd.
- Gall y safle ddarparu ar gyfer y lefelau bras o dai fforddiadwy, gofynion polisi eraill a chostau seilwaith sydd wedi'u hamlinellu yn y CDLI; bydd y paramedrau bras ar gyfer hyn yn cael eu datgan yn y CDLI yn yr alwad am safleoedd ymgeisiol.
- Lle mae diffygion ariannol yn atal datblygu rhag dod ymlaen, mae mecanweithiau cyllido wedi'u sicrhau, neu fe ellir eu sicrhau, i wneud y safle'n ariannol hyfyw.
- Gellir barnu bod safle ymgeisiol yn hyfyw os bydd gwerth/elw'r datblygiad, ar ôl ystyried amcangyfrif o'r costau hysbys, yn ddigon i roi elw digonol i'r datblygwr a chynnydd yng ngwerth y tir a fydd yn ddigon i gymell perchennog y tir i'w werthu.

- 2.2 Derbynnir na fydd bob amser yn bosibl cael sicrwydd terfynol ynghylch y gallu i ddarparu safle nes cael gwybodaeth fwy manwl am hyfywedd wrth i'r cynllun symud ymlaen.

3. Seilwaith (Cyhoeddus a Chymunedol)

- 3.1 Mae seilwaith digonol ac effeithlon, yn cynnwys gwasanaethau fel cyfleusterau addysg ac iechyd ynghyd â thrafnidiaeth, cyflenwad dŵr, carthffosydd, rheolaeth gynaliadwy ar wastraff, trydan a nwy (y cyfleustodau) a thelathrebu, yn hanfodol ar gyfer cynaliadwyedd economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol. Mae'n cynnal cystadleurwydd economaidd a chyfleoedd i aelwydydd a busnesau sicrhau ffyrdd o fyw a gweithio sy'n ddymunol o safbwynt cymdeithasol ac amgylcheddol. Os bydd seilwaith wedi'i ddylunio neu ei leoli'n wael, gall ddwysáu problemau yn hytrach na'u datrys.
- 3.2 Mae'n bwysig bod awdurdodau cynllunio, ar y cyd â darparwyr allweddol, yn delio mewn ffordd strategol dros y tymor hir â darparu seilwaith, yn rhan o'r broses o ffurfio cynlluniau. Gall hyn olygu cydweithio rhwng awdurdodau cynllunio a darparwyr seilwaith allweddol i sicrhau bod y ddarpariaeth o seilwaith yn gynaliadwy, yn addas i'w diben a bod modd ei gydlynw a'i amseru i gyflawni dyheadau o ran creu lleoedd. Mae'r ddogfen BP/06 yn ganlyniad i ymchwilio a negodi o'r fath drwy'r broses ragarweiniol.
- 3.3 Dylid lleoli datblygiadau fel bod modd iddynt gael eu gwasanaethu'n dda gan seilwaith presennol neu arfaethedig. Yn gyffredinol, bydd hyn yn golygu defnyddio'r seilwaith presennol i'r graddau mwyaf posibl neu ystyried sut y gellir cydlynw'r ddarpariaeth o seilwaith yn effeithiol i gyflawni'r CDLIN. Bydd yn bwysig bod

dewisiadau o ran seilwaith yn cefnogi datgarboneiddio, lleoedd sydd wedi'u cysylltu'n gymdeithasol ac yn economaidd a defnydd cynaliadwy o adnoddau naturiol.

- **Seilwaith** – mae'r term seilwaith yn golygu **seilwaith cyhoeddus a chymunedol**

Beth yw seilwaith cyhoeddus?

- Mae hwn yn cael ei ddarparu fer arfer gan gwmnïau cyfleustodau cyhoeddus (dŵr, draenio, carthffosiaeth, trydan, nwy a chysylltiadau telathrebu).

Beth yw seilwaith cymunedol?

- Bydd hwn wedi'i seilio yn y gymuned fel arfer ac yn ganlyniad uniongyrchol i'r datblygu arfaethedig (ysgolion, llyfrgelloedd, iechyd, hamdden, trafnidiaeth, seilwaith teithio llesol a gwyrdd).

4. Trefn Chwilio am Safleoedd

- 4.1 Elfen hanfodol mewn lle cynaliadwy yw lleoliad arfaethedig y datblygiad. Yn ogystal â sicrhau bod yr holl wasanaethau angenrheidiol wedi'u darparu ar gyfer y lefelau twf disgwylidig, ystyriaeth bwysig fydd sicrhau bod safleoedd wedi'u lleoli fel eu bod yn lleihau'r angen i deithio, yn lleihau dibyniaeth ar geir preifat ac yn arwain at fwy i gerdded, beicio a defnydd o dtrafnidiaeth gyhoeddus. Yn unol â PCC, wrth bennu safleoedd yn eu cynlluniau datblygu dylai awdurdodau cynllunio ystyried Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen a/neu safleoedd wedi'u tanddefnyddio sydd o fewn aneddiadau presennol yn y lle cyntaf, gan ystyried safleoedd ar gyrion aneddiadau yn y cam nesaf. Fodd bynnag, derbynnir na fydd yr holl safleoedd o'r math hwn yn addas i bob math o ddatblygu. Mae diffiniad o Dir a Ddatblygwyd o'r Blaen yn Atodiad 1.
- 4.2 Os gellir dangos nad oes tir a ddatblygwyd o'r blaen na safleoedd wedi'u tanddefnyddio (o fewn ardal yr awdurdod neu ardal awdurdodau cyfagos), yna dylid ystyried safleoedd maes glas addas a chynaliadwy o fewn aneddiadau neu ar eu gyrion. Dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y gellir ystyried pennu safleoedd yng nghefn gwlad agored, yn cynnwys aneddiadau newydd.
- 4.3 Bydd angen dewis safleoedd a lleoliadau hefyd yng nghyd-destun dealltwriaeth o amodau'r economi a'r farchnad. Dylid ystyried a oes angen ymyriadau penodol gan y sector cyhoeddus a/neu'r sector preifat, fel strategaethau adfywio neu ariannu, i helpu i gyflawni'r strategaeth a chynigion penodol ar gyfer datblygu.
- 4.4 Mae'n bwysig bod awdurdodau cynllunio yn mabwysiadu polisiâu a fydd yn lleoli sbardunau teithiau mawr fel tai, cyflogaeth, manwerthu, hamdden ac adloniant, a chyfleusterau cymunedol (yn cynnwys llyfrgelloedd, ysgolion, meddygfeydd ac ysbytai), mewn ardaloedd trefol presennol neu mewn ardaloedd a gyrhaeddir neu y gellir eu cyrraedd yn rhwydd drwy gerdded neu feicio, ac sy'n cael eu gwasanaethu'n dda gan dtrafnidiaeth gyhoeddus. Yn ogystal â hyn, dylid cymell dwyseddau datblygu uwch mewn canolfannau trefol a ger nodau neu gyfnewidfeydd trafnidiaeth gyhoeddus pwysig, er mwyn creu màs critigol o bobl i gynnal gwasanaethau fel trafnidiaeth gyhoeddus, siopau lleol ac ysgolion.

5. Y Strategaeth a Ffefrir a Safleoedd Strategol

- 5.1 Mae'r Strategaeth a Ffefrir yn cynnig 5 Safle Strategol, pob un ohonynt yn codi rhai problemau o ran y gallu i'w darparu, anghenion seilwaith a gofynion am ddatblygu fesul cyfnod. Mae'r papur hwn yn ystyried pob un o'r safleoedd hyn o ran y gallu i'w darparu a seilwaith. Mae lluniadau cysyniadol o'r Safleoedd Strategol yn Atodiad 2. Hyrwyddir Safleoedd Strategol yn y lleoliadau mwyaf cynaliadwy a hygyrch lle mae seilwaith angenrheidiol ar eu cyfer ac amodau marchnad a fydd yn sicrhau twf. Y nod yn y pen draw yw hyrwyddo Safleoedd Strategol mewn canolfannau trefol a ger nodau neu gyfnewidfeydd trafnidiaeth gyhoeddus pwysig, er mwyn creu màs critigol o bobl i gynnal gwasanaethau fel trafnidiaeth gyhoeddus, siopau lleol ac ysgolion. Arfarnwyd pob un o'r safleoedd ar sail y meini prawf sydd wedi'u dangos isod, sy'n ymwneud â'r gallu i'w darparu a seilwaith. Lle nodwyd cyfyngiadau a lle mae angen seilwaith, mae'r broses asesu yn nodi sut bydd hyn yn cael ei ddatrys/darparu, yn cynnwys y goblygiadau o ran datblygu fesul cyfnod a hyfywedd.

Meini Prawf Asesu

- 5.2 Arfarnwyd pob Safle Strategol ar sail y meini prawf canlynol. Hefyd nodwyd y sylfaen dystiolaeth sy'n cael ei llunio neu sydd ei hangen i ddarparu rhagor o wybodaeth ar gyfer datblygu'r safle.
- Lleoliad a hygyrchedd.
 - Cyd-destun a chymeriad y safle.
 - Hygyrchedd a chapasiti priffyrdd.
 - Yr effaith ar y dirwedd a'r amgylchedd.
 - Perygl o lifogydd.
 - Ardaloedd Diogelu Mwynau/Clustogfeydd.
 - Capasiti'r seilwaith.
 - Darparu a hyfywedd (yn cynnwys y goblygiadau o ran datblygu fesul cyfnod).
 - Hanes cynllunio.

6 Asesu Safleoedd Strategol

- 6.1 Mae'r tablau canlynol yn darparu asesiad cryno o'r Safleoedd Strategol a gynigiwyd yn y Strategaeth a Ffefrir. Hyrwyddir 4 Safle Strategol yn yr aneddiadau trefol yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Arfordirol ac 1 yng Nghanolfan Gwasanaeth Allweddol Llanrwst sydd yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig. Mae Cynllun Lleoliad a Lluniadau Cysyniadol ar gyfer pob safle yn yr atodiadau. Yn Atodiad 3 mae tabl cryno o'r anghenion ar gyfer darparu/seilwaith ar gyfer pob safle. Mae'r Safleoedd Strategol yn cynnwys y canlynol yn unol â 'Polisi Strategol 11' y Strategaeth a Ffefrir ac maent wedi'u dangos yn y Diagram Allweddol (gweler Map 1 – mae'r sêr glas yn dangos lleoliad y Safleoedd Strategol).

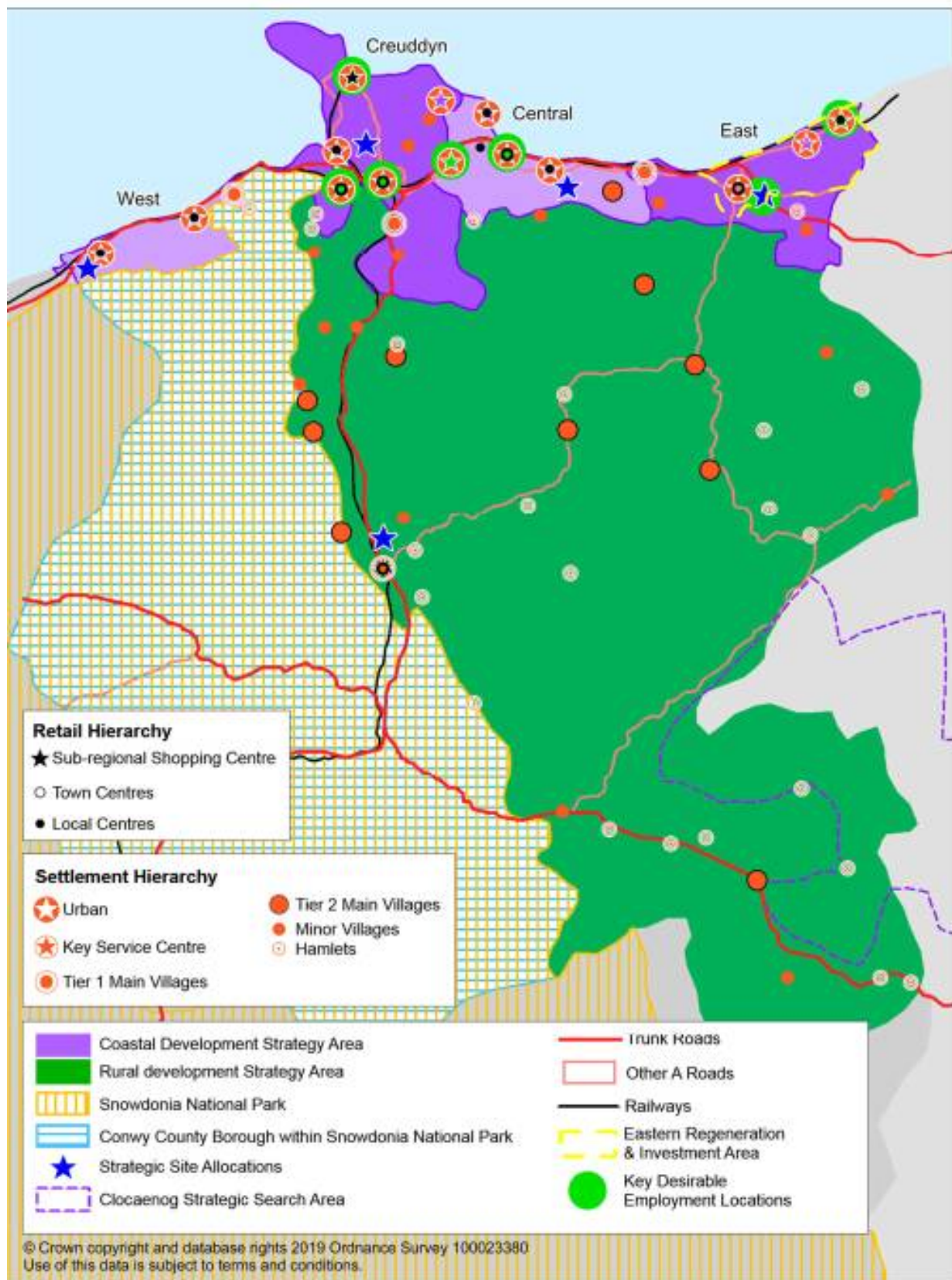
Yr Ardal Strategaeth Datblygu Arfordirol:

1. **Llanfairfechan** – yn cynnwys 400 o unedau preswyl (80 ohonynt ar gyfer tai fforddiadwy), Ysgol Gynradd, Rhandiroedd, Mannau Hamdden, Seilwaith Gwyrdd a Chysylltiadau Teithio Llesol rhwng 2021 a 2029.
2. **Llanrhos** – yn cynnwys Tai Defnydd Cymysg (250 o Gartrefi, 75 ohonynt yn dai fforddiadwy), Ysgol Gynradd, ac 1 Hectar o Dir Cyflogaeth B1, Rhandiroedd, Mannau Hamdden, Seilwaith Gwyrdd a Chysylltiadau Teithio Llesol. Datblygir y safle fesul cyfnod rhwng 2024 a 2031.
3. **Hen Golwyn** – yn cynnwys Tai (450 o Gartrefi, 90 ohonynt yn dai fforddiadwy), Rhandiroedd, Mannau Hamdden, Seilwaith Gwyrdd a Chysylltiadau Teithio Llesol. Datblygir y safle fesul cyfnod rhwng 2024 a 2033.
4. **Abergele** – Cyflogaeth Defnydd Cymysg (4.7 Hectar o dir B1, B2 a B8), Mannau Hamdden, Ysgol Gynradd, Seilwaith Gwyrdd a Chysylltiadau Teithio Llesol. Datblygir y safle fesul cyfnod rhwng 2021 a 2027.

Yr Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig

5. **Canolfan Gwasanaeth Allweddol Llanrwst** – yn cynnwys Tai (200 o Gartrefi, 70 ohonynt yn dai fforddiadwy), Rhandiroedd, Mannau Hamdden, Seilwaith Gwyrdd a Chysylltiadau Teithio Llesol. Datblygir y safle fesul cyfnod rhwng 2021 a 2026.

Map 1: Diagram Allweddol



Ardal Strategaeth Datblygu Arfordirol

Safle Strategol 1: Llanfairfechan yn cynnwys:

- 400 o unedau preswyl (80 ohonynt ar gyfer tai fforddiadwy),
- Ysgol Gynradd (2 ha),
- Rhandiroedd (40 o leiniau / 1,440m²),
- Mannau Hamdden (3.1 ha),
- Seilwaith Gwyrdd
- Cysylltiadau Teithio Llesol

Datblygir y safle fesul cyfnod rhwng 2021 a 2029

Lleoliad a hygyrchedd	Llanfairfechan yw'r anheddiad trefol mwyaf gorllewinol yn y Fwrdeistref Sirol. Mae'r dref mewn lleoliad cynaliadwy a hygyrch mewn man strategol ar hyd Cerbyttfordd Ddeuol yr A55 a'r Rheilffordd sy'n rhoi mynediad rhagorol at yr ardaloedd trefol sy'n uwch yn yr hierarchaeth yn y Fwrdeistref Sirol ac at gysylltiadau ehangach. Mae'r Safle Strategol maes glas arfaethedig yn gyfagos i ymyl gorllewinol yr anheddiad ac mewn lleoliad da o ran cysylltiadau drwy foddau teithio llesol â'r gymuned ehangach. Mae'r safle yn cael ei wasanaethu gan wasanaethau trafndiaeth gyhoeddus rhagorol a gellir sefydlu rhagor o seilwaith teithio cynaliadwy ar gyfer y tai a'r Ysgol Gynradd newydd.
Cyd-destun a chymeriad y safle	Safle maes glas heb adeiladau presennol. Mae'r topograffi yn wastad gan mwyaf tua'r gogledd gyda lefelau uwch yn y de. Bydd yr elfen ddeheuol yn galw am adeiladu waliau cynnal mewn rhai mannau i ddarparu ar gyfer y datblygu sydd wedi'i ddangos yn y lluniadau cysyniadol. Mae coed/coedwigoedd presennol o gwmpas y safle a fyddai'n cael eu cadw yn rhan o'r datblygu (gweler y lluniadau cysyniadol). Ymhlith y mathau defnydd cyfagos tua'r dwyrain y mae gofal preswyl/ychwanegol, eglwys a seilwaith a chyflogaeth tua'r de. Mae topograffi'r safle wedi dylanwadu ar ddwysedd a lleoliad y datblygiadau arfaethedig.
Hygyrchedd a chapasiti priffyrdd	Hygyrchedd ehangach rhagorol o'r rhwydwaith ffyrdd a rheilffyrdd strategol. Gwasanaethir y safle gan rwydwaith trafndiaeth gyhoeddus rhagorol ac mae safleoedd bysiau a gorsaf reilffordd gerllaw. Hefyd mae Llwybr Sustrans 5 yn rhedeg ar hyd ymyl gogleddol y safle ac mae potensial i greu rhagor o gysylltiadau lleol i hybu teithio llesol, iechyd a llwybrau diogel i'r ysgol. Mae'n debygol y bydd rhywfaint o ddibyniaeth ar geir o hyd oherwydd y cysylltiadau ehangach â chyflogaeth y tu mewn a'r tu allan i'r Fwrdeistref Sirol. Mae'r priffyrdd yn dderbyniol ar gyfer y datblygu mewn egwyddor, ar yr amod y ceir asesiad pellach o'r cysylltiadau ehangach ar gyfer teithio llesol/llwybrau diogel i'r ysgol y

	gellir eu darparu yn rhan o'r datblygu (mae astudiaeth mewn llaw i gael rhagor o wybodaeth am anghenion y safle).
Effaith ar y dirwedd a'r amgylchedd (yn cynnwys Dosbarthiad Tir Amaethyddol)	Mae'r safle yn cynnwys nifer o barseli o dir maes glas. Nid oes dynodiadau tirwedd ar hyn o bryd, er ei bod yn sicr y bydd datblygu'r safle yn effeithio ar olygfeydd. Elfen allweddol yn y safle fydd cadw'r coed/coedwigoedd presennol sydd o'i gwmpas. Mae lleoliad y safle yn ffafriol i ddatgarboneiddio, lleoedd cymdeithasol ac economaidd gysylltiedig a defnyddio adnoddau naturiol yn gynaliadwy. Mae'r rhan fwyaf o'r safle yn dir 3B (tir amaethyddol o ansawdd cymedrol), a rhan fach ohono'n dir 3A (tir amaethyddol o ansawdd da i gymedrol).
Perygl o lifogydd	Dim. Mae Systemau Draenio Cynaliadwy i'w cynnwys yn y cynllun.
Ardaloedd Diogelu Mwynau/Clustogfeydd	Mae cronfeydd o dywod a graean a ddiogelwyd ar ran o'r safle. Nid yw graddau a hyfywedd masnachol yr adnoddau yn hysbys. Fodd bynnag, nid yw'r diwydiant mwynau wedi mynegi diddordeb yn hanesyddol mewn datblygu cronfeydd yn yr ardal hon. Mae hyn yn awgrymu nad yw cloddio yn hyfyw yn y lleoliad hwn. At ei gilydd, mae'n debygol y gellir cyfiawnhau'r golled hon, ar yr amod y gwneir asesiad.
Capasiti'r seilwaith	Bydd yn ofynnol codi Ysgol Gynradd newydd ac mae hyn wedi'i gynnwys yng nghyfnodau datblygu'r Safle Strategol arfaethedig. Er bod angen negodi'n bellach â'r Bwrdd Iechyd, mae'n bosibl y bydd angen cyfraniad ariannol i gynyddu capasiti'r Feddygfa leol. Bydd angen ehangu'r seilwaith teithio llesol/llwybrau diogel i'r ysgol (mae astudiaeth wedi dechrau). Mae'r Safle Strategol mewn lleoliad y gellir ei wasanaethu'n dda drwy'r seilwaith presennol neu arfaethedig. Yn gyffredinol, gellir cyflawni hyn drwy'r capasiti seilwaith presennol heb ei uwchraddio, heblaw am yr ysgol, y feddygfa a hygyrchedd cynaliadwy.
Darparu a hyfywedd	Yn gyffredinol, nid oes cyfyngiadau ffisegol ar y safle, fel perchnogaeth ar dir, seilwaith, mynediad, cyflwr y tir, tirwedd, dynodiadau treftadaeth, problemau oherwydd perygl o lifogydd a llygredd. Gellir cynnwys cyfleustodau. Mae'r prif oblygiadau o ran datblygu'r safle fesul cyfnod yn ymwneud â'r angen i adeiladu Ysgol Gynradd Band B newydd ar y safle a sicrhau cysylltiadau ehangach ar gyfer llwybrau mwy diogel/teithio llesol â'r gymuned ehangach.

	Mae'r safle ar gael yn awr ac wedi'i rannu'n gyfnodau yn unol â hynny. Mae opsiwn ar y tiroedd i un datblygwr er mwyn dod â'r safle ymlaen yn ystod Cam 1 y CDLIN, law yn llaw ag adeiladu'r Ysgol Gynradd Band B. Mae ffrydiau cyllido ar gael i helpu i ddarparu'r Ysgol Gynradd. Mae potensial datblygu ar gyfer y defnydd arfaethedig. Mae'r safle yn ddeniadol i'r farchnad at ei gilydd ar gyfer datblygu yn y lleoliad a gynigiwyd. Bydd hyn yn creu cyfraniad o tua 20% at dai fforddiadwy. Gall y safle ddarparu ar gyfer y lefelau bras o dai fforddiadwy, gofynion polisi eraill a chostau seilwaith a bennwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol: bydd y paramedrau bras ar gyfer hyn yn cael eu datgan gan yr ACLI yn yr alwad am safleoedd ymgeisiol. Yn dilyn asesiad o'r costau, credir bod gwerth/elw y safle yn hyfyw. Bydd yn darparu elw digonol i'r datblygwr a chynnydd yng ngwerth tir a fydd yn ddigon i gymell perchennog y tir i'w werthu (darparwyd opsiwn ar y tir yn barod).
Hanes Cynllunio	Mae'r hanes cynllunio yn fyr ac nid oes caniatâd cynllunio ar gyfer y safle. Nid yw wedi'i nodi'n ddyraniad ar hyn o bryd yn y CDLI presennol (2013).
Tystiolaeth sydd i'w Darparu	• Astudiaeth Hygyrchedd Cynaliadwy (Teithio Llesol a Llwybrau Diogel) • Seilwaith Gwyrdd • Asesiad Ansawdd Dosbarthiadau Tir Amaethyddol • Gwerthusiad o faint a hyfywedd masnachol yr adnoddau mwynol dichonol • Cwmpasu Priffyrdd • Astudiaeth Leol o Dai Fforddiadwy • Trafodaeth bellach am Iechyd/Meddygfa • Adroddiad am Systemau Draenio Cynaliadwy • Asesiad o'r Effaith ar Dirwedd/Treftadaeth • Hyfywedd Rhwydwaith Gwresogi Ardal

Ardal Strategaeth Datblygu Arfordirol	
Safle Strategol 2: Llanrhos yn cynnwys: - Tai Defnydd Cymysg (250 o Gartrefi, 75 ohonynt yn dai fforddiadwy), - Ysgol Gynradd (2 ha), - 1 Hectar o Dir Cyflogaeth B1, - Rhandiroedd (40 o leiniau / 1,440m2) - Mannau Hamdden (1.95ha). Datblygir y safle fesul cyfnod rhwng 2024 a 2031	
Lleoliad a Hygyrchedd	Mae Llanrhos yn ardal Creuddyn sy'n ymestyn o Gonwy a Chyffordd Llandudno i Landudno. Mae ganddi gysylltiadau agos â cherbyttfordd ddeuol yr A55, Llwybr Beicio Arfordir Gogledd Cymru a'r Rhwydwaith Rheilffyrdd, a'r gorsafoedd trenau agosaf yw Cyffordd Llandudno a Llandudno (y ddwy tua 1.5 milltir i ffwrdd). Gan ei bod mewn man canolog, mae mewn lleoliad da i gael mynediad at ganolfannau trefol allweddol ar hyd yr arfordir, ac yn agos hefyd i gyfleusterau canol tref yn cynnwys siopau nwyddau cymharol a chyfleus, ysgolion cynradd ac uwchradd, meddygfa, deintyddion, fferyllfeydd, mannau chwarae, parciau a gerddi. Mae'r safle strategol arfaethedig ar ymyl deheuol anheddiad Llanrhos ac mae'r mathau defnydd o'i gwmpas yn rhai preswyl/tir fferm agored yn bennaf.
Cyd-destun a chymeriad y safle	Mae'r safleoedd yn dir maes glas gan mwyaf ac nid oes adeiladau presennol arnynt. Mae'n cynnwys topograffi gwastad a rhediadau graddol. Mae'r rhan fwyaf o'r safle yn dir pori agored gyda gwrychoedd a choed mewn gwrychoedd. Bydd nodweddion cynefin pwysig fel gwrychoedd a choed yn cael eu cadw fel y mae'r lluniadau cysyniadol yn dangos. Mathau defnydd preswyl a geir yn bennaf o'i gwmpas, a cheir defnydd at gyflogaeth tua'r de sy'n cynnwys adeilad hanesyddol. Bydd angen dwysedd llai o unedau preswyl yn yr ardal agosaf i hyn er mwyn cadw rhywfaint o gymeriad agored y safle a lleihau'r effaith ar yr ased treftadaeth.
Hygyrchedd a chapasiti priffyrdd	Ceir mynediad o Bryn Lupus Road a Pentwyn Road. O ran agosrwydd, ceir mynediad uniongyrchol o'r safle i'r rhwydweithiau ffyrdd a bysiau strategol ac mae'n agos iawn i'r rhwydwaith beicio ac yn weddol agos i ddwy orsaf drenau (1.5 milltir o'r safle). Bydd angen gwelliannau i'r ffordd ddynesu at y safle rhwng Pentwyn Road a'r ysgol a'r mynediad a rennir i'r safle cyflogaeth presennol.
Effaith ar y dirwedd a'r amgylchedd (yn cynnwys Dosbarthiad Tir Amaethyddol)	Mae'r safle yn cynnwys nifer o barseli o dir maes glas, pob un ohonynt wedi'i ddynodi'n rhan o'r Lletem Werdd ar hyn o bryd er bod adolygiad wedi'i gynnal i ganfod mannau o

	fewn y Lletem Werdd y gellid eu dad-ddynodi at ddibenion defnydd tir eraill. Mae'r dosbarthiad tir amaethyddol yn gymysg ond mae'n cynnwys tir gradd 3a yn bennaf. Mae angen ymchwilio ymhellach i hyn. Elfen allweddol yn y safle yw cadw'r coed/coedwigoedd a'r gwrychoedd presennol o'i gwmpas.
Perygl o lifogydd	Bydd Systemau Draenio Cynaliadwy yn cael eu cynnwys yn y cynllun. Nid yw problemau o ran perygl o lifogydd wedi'u nodi yn y Mapiau Cyngor Datblygu.
Ardaloedd Diogelu Mwynau/Clustogfeydd	Ni fyddai gwrthwynebiad mewn egwyddor i ddatblygu'r safle ar sail diogelu mwynau.
Capasiti'r seilwaith	Gwell darpariaeth o Ysgol Gynradd o fewn y safle. Er bod angen negodi ymhellach â'r Bwrdd Iechyd, mae'r ymgynghori cychwynnol yn awgrymu na fydd angen tir i gynyddu capasiti'r Feddygfa leol. Nid yw Dŵr Cymru yn gwrthwynebu'r egwyddor o ddatblygu ar sail y rhwydwaith presennol.
Darparu a hyfywedd	Yn gyffredinol, nid oes cyfyngiadau ffisegol ar y safle, fel perchnogaeth ar dir, problemau oherwydd perygl o lifogydd a halogi. Gellir cynnwys cyfleustodau. Mae prif oblygiadau'r safle yn ymwneud â dynodiadau tirwedd/treftadaeth, gwella mynediad ar ffyrdd ac anghenion Addysg. Hefyd bydd angen rhoi ystyriaeth yn gynnar i gysylltiadau teithio llesol â'r cymunedau o gwmpas a system gwresogi ardal/ynni adnewyddadwy. Mae'r safle ar gael yn awr ac mae ei gyfnodau datblygu yn unol â hynny, yn amodol ar y defnydd Addysg. Mae gan un datblygwr opsiwn ar y tir er mwyn dod â'r safle ymlaen yn ystod Cam 2 (2024) y CDLIN. Mae potensial datblygu ar gyfer y defnydd arfaethedig. Mae'r safle yn ddeniadol i'r farchnad at ei gilydd ar gyfer datblygu yn y lleoliad a gynigiwyd. Bydd hyn yn creu cyfraniad o tua 30% at dai fforddiadwy. Gall y safle ddarparu ar gyfer y lefelau bras o dai fforddiadwy, gofynion polisi eraill a chostau seilwaith a bennwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol: bydd y paramedrau bras ar gyfer hyn yn cael eu datgan gan yr ACLI yn yr alwad am safleoedd ymgeisiol. Yn dilyn asesiad o'r costau, credir bod gwerth/elw y safle yn hyfyw. Bydd yn darparu elw digonol i'r datblygwr a chynnydd yng ngwerth tir a fydd yn ddigon i gymell

	perchennog y tir i'w werthu (darparwyd opsiwn ar y tir yn barod).
Hanes Cynllunio	Mae'r hanes cynllunio yn fyr ac nid oes caniatâd cynllunio ar gyfer y safle. Mae wedi'i ddynodi o'r blaen yn dir Lletem Werdd yn y CDLI presennol (2013) ac mewn Cynlluniau Lleol perthnasol cyn hynny. Cynhaliwyd adolygiad Lletem Werdd a'r tiroedd sydd wedi'u rhyddhau o'r Lletem Werdd yw'r rheini y credir eu bod yn lleiaf niweidiol i sail resymegol y dynodiad.
Tystiolaeth Sydd i'w Darparu	• Teithio Llesol • Seilwaith Gwyrdd • Asesiad Ansawdd Dosbarthiadau Tir Amaethyddol • Astudiaeth Tai Fforddiadwy Leol • Eglurhad o'r effaith ar ysgolion cynradd/uwchradd • Yr effaith ar wasanaethau meddygon teulu lleol • Asesiad Priffyrdd • Asesiad Modelu Hydrolig o'r Rhwydwaith Carthffosydd • Asesiad Archeolegol (cyn cynllunio) • Adroddiad am Systemau Draenio Cynaliadwy • Hyfywedd Rhwydwaith Gwresogi Ardal • Asesiad Tirwedd/Treftadaeth

Ardal Strategaeth Datblygu Arfordirol	
Safle Strategol 3: Hen Golwyn yn cynnwys 450 o Gartrefi (90 o Dai Fforddiadwy), Rhandiroedd a Mannau Hamdden. Datblygir y safle fesul cyfnod rhwng 2024 a 2033.	
Lleoliad a hygyrchedd	Mae Hen Golwyn mewn ardal ganolog ar arfordir Conwy. Mae'n cael budd o gysylltiadau â cherbyttffordd ddeuol yr A55, Llwybr Beicio Arfordir Gogledd Cymru a'r Rhwydwaith Rheilffyrdd. Yr orsaf drenau agosaf yw Bae Colwyn (tua 2.5 milltir i ffwrdd). Oherwydd ei leoliad canolog, mae mewn lle da i gael mynediad at ganolfannau trefol allweddol ar hyd yr arfordir, yn ogystal â'i gyfleusterau ei hun yng nghanol y dref sy'n cynnwys siopau nwyddau cyfleus a chymharol, ysgolion cynradd ac uwchradd, meddygfa, deintyddion, fferyllfeydd, mannau chwarae, parciau a gerddi. Mae'r safle strategol arfaethedig ar ymyl deheuol anheddiad Hen Golwyn a mathau defnydd preswyl / tir ffermio agored a geir o'i gwmpas gan mwyaf.
Cyd-destun a chymeriad y safle	Mae'r safle'n dir maes glas heb unrhyw adeiladau presennol, ac mae'n cynnwys topograffi ar rediad graddol sy'n codi o'r gorllewin i'r dwyrain. Mae'r topograffi ar ymyl dwyreiniol y safle yn serth iawn. Mae'r rhan fwyaf o'r safle yn dir pori agored sy'n cynnwys gwrychoedd, coed mewn gwrychoedd a rhywfaint o goetir. Bydd nodweddion cynefin pwysig fel gwrychoedd a choed yn cael eu cadw fel y mae'r lluniadau cysyniadol yn dangos. Mathau o ddefnydd preswyl a geir o'i gwmpas yn bennaf, ac mae cwrs golff yn cydffinio â'r safle tua'r gorllewin.
Hygyrchedd a chapasiti priffyrdd	O ran agosrwydd, mae'r safle yn cael budd o hygyrchedd da i'r rhwydwaith ffyrdd, bysiau (0.6 milltir ar droed i gyrraedd y rhwydwaith bysiau presennol) a beicio strategol ac mae'n weddol agos i orsaf drenau Bae Colwyn (2.5 milltir o'r safle). Mae angen gwneud gwelliannau i'r ffordd fynediad i'r safle gan fod Peulwys Lane yn gul ac yn anaddas i ddarparu ar gyfer rhagor o dwf o ran tai. Felly mae'r safle yn cynnig cyfle i wella'r rhwydwaith ffyrdd lleol drwy greu ffordd ddosbarthu a fydd yn cynnwys gwelliannau i Peulwys Lane yn y gorllewin, yn croesi'r safle strategol ac yn ailymuno â Peulwys Lane. Gwneir gwelliannau pellach i'r rhan olaf hon i greu cysylltiad â Berth y Glyd Road yn y dwyrain. Gweler y lluniadau cysyniadol. Bydd effaith ddichonol hefyd ar gyffordd Llanellian Road (cylchfan) o ran capasiti. Cynhelir asesiad priffyrdd i ddeall yr effaith ac unrhyw fesurau lliniaru a fydd eu hangen.
Effaith ar y dirwedd a'r amgylchedd (yn cynnwys Dosbarthiad Tir Amaethyddol)	Mae'r safle yn cynnwys nifer o barseli o dir maes glas heb unrhyw ddynodiadau tirwedd presennol. Mae'r dosbarthiad tir amaethyddol yn gymysg ond mae'n cynnwys tir gradd 2 tua phen dwyreiniol y safle. Mae angen ymchwilio ymhellach i hyn. Elfen allweddol yn y safle fydd cadw'r coed/coedwigoedd a gwrychoedd presennol o'i gwmpas.

Perygl o lifogydd	Bydd systemau draenio cynaliadwy yn cael eu cynnwys yn y cynllun. Nid oes unrhyw broblemau o ran perygl o lifogydd wedi'u nodi ar y Mapiau Cyngor Datblygu.
Ardaloedd Diogelu Mwynau/Clustogfeydd	Mae arwynebedd bach iawn i'r gorllewin o'r safle wedi'i ddiogelu ar gyfer tywod a graean ac mae arwynebedd i'r dwyrain o'r safle yn cynnwys craig galed a ddiogelwyd. Fodd bynnag, mewn egwyddor nid oes gwrthwynebiad i ddatblygu'r safle o safbwynt diogelu mwynau.
Capasiti'r seilwaith	Bydd angen gwella'r ddarpariaeth o ysgolion Cynradd ac Uwchradd yn yr ardal yn ôl nifer terfynol y tai a geir ar y safle. Er bod angen negodi pellach â'r Bwrdd Iechyd, mae'r ymgynghori cychwynnol yn awgrymu y gall fod yn angenrheidiol cael tir i gynyddu capasiti'r Feddygfa leol drwy ddarparu is-feddygfa ar y Safle Strategol. Yn amodol ar ddatblygu safle Tŷ Mawr gerllaw, bydd angen ychydig o ddefnydd manwerthu nwyddau cyfleus ar gyfer siopa ychwanegol. Mae Dŵr Cymru wedi awgrymu cynnal asesiad modelu hydrologig i ddeall capasiti'r rhwydwaith carthffosydd.
Darparu a hyfywedd	Yn gyffredinol, nid oes cyfyngiadau ffisegol ar y safle, fel perchnogaeth ar dir, seilwaith, dynodiadau tirwedd / treftadaeth, problemau oherwydd perygl o lifogydd a halogi. Gellir cynnwys cyfleustodau. Mae'r prif oblygiadau o ran datblygu'r safle fesul cyfnod yn ymwneud â'r angen i wella'r ffordd fynediad i'r safle yng nghyfnod 1 (pen gorllewinol y safle) a sicrhau llwybrau mwy diogel/cysylltiadau teithio llesol ehangach yn y gymuned. Mae'r safle ar gael yn awr ac mae ei gyfnodau datblygu yn unol â hynny, yn amodol ar y defnydd Addysg. Mae opsiwn ar y tir i un datblygwr er mwyn dod â'r safle ymlaen yn ystod Cam 2 (2024) y CDLIN. Mae potensial datblygu ar gyfer y defnydd arfaethedig. Mae'r safle yn ddeniadol i'r farchnad at ei gilydd ar gyfer datblygu yn y lleoliad a gynigiwyd. Bydd hyn yn creu cyfraniad o tua 20% at dai fforddiadwy. Gall y safle ddarparu ar gyfer y lefelau bras o dai fforddiadwy, gofynion polisi eraill a chostau seilwaith a bennwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol: bydd y paramedrau bras ar gyfer hyn yn cael eu datgan gan yr ACLI yn yr alwad am safleoedd ymgeisiol. Yn dilyn asesiad o'r costau, credir bod gwerth/elw y safle yn hyfyw. Bydd yn darparu elw digonol i'r datblygwr a chynnydd yng ngwerth tir a fydd yn ddigon i gymell

	perchennog y tir i'w werthu (darparwyd opsiwn ar y tir yn barod).
Hanes Cynllunio	Mae'r hanes cynllunio yn fyr ac nid oes caniatâd cynllunio ar gyfer y safle. Nid yw wedi'i nodi'n ddyraniad yn y CDLI presennol (2013).
Tystiolaeth Sydd i'w Darparu	• Teithio Llesol • Seilwaith Gwyrdd • Asesiad Ansawdd Dosbarthiadau Tir Amaethyddol • Astudiaeth Tai Fforddiadwy Leol • Eglurhad o'r effaith ar ysgolion cynradd/uwchradd • Yr effaith ar wasanaethau meddygon teulu lleol • Asesiad Priffyrdd • Asesiad Modelu Hydrolog o'r Rhwydwaith Carthffosydd • Asesiad Archeolegol (cyn cynllunio) • Adroddiad am Systemau Draenio Cynaliadwy • Asesiad Tirwedd a Gweledol • Hyfywedd Rhwydwaith Gwresogi Ardal

Ardal Strategaeth Datblygu Arfordirol

Safle Strategol 4: Abergele yn cynnwys:

- Cyflogaeth Defnydd Cymysg (4.7 Hectar o B1, B2 a B8),
- Mannau Hamdden (i gymryd lle'r rhai presennol),
- Ysgol Gynradd (3.1ha).

Datblygir y safle fesul cyfnod rhwng 2021 a 2027.

Lleoliad a hygyrchedd	Mae Abergele yn yr ardal strategaeth Ddwyreiniol sy'n ymestyn o Landdulas i Fae Cinnel. Mae'n cael budd o gysylltiadau agos â cherbyttfordd ddeuol yr A55, Llwybr Beicio Arfordir Gogledd Cymru a'r Rhwydwaith Rheilffyrdd a'r orsaf drenau agosaf yw Pensarn (tua 1 filltir i ffwrdd). Mae'r safle mewn lle da i gael mynediad at ganolfannau trefol allweddol ar hyd yr arfordir, yn ogystal â bod yn agos i gyfleusterau yng nghanol tref Abergele sy'n cynnwys siopau nwyddau cyfleus a chymharol, ysgolion cynradd ac uwchradd, meddygfa, deintyddion, fferyllfeydd, mannau chwarae, parciau a gerddi. Mae'r Safle Strategol arfaethedig ar ymyl de-ddwyreiniol Abergele a mathau defnydd preswyl, hamdden a thir ffermio agored a geir o'i gwmpas gan mwyaf.
Cyd-destun a chymeriad y safle	Mae'r safle yn dir maes glas heb unrhyw adeiladau presennol, ac mae'n cynnwys topograffi sydd ar rediad graddol ac yn wastad. Mae rhan o'r safle wedi'i dynodi'n Faes Pentref ac mae rhan ogleddol y safle mewn parth llifogydd C1. Tir pori agored yn cynnwys gwrychoedd a choed mewn gwrychoedd a geir ar y safle gan mwyaf. Mathau o ddefnydd preswyl, hamdden a thir ffermio sydd o'i gwmpas. Mae'r safle'n cydffinio â chefnffordd yr A55 yn y gogledd. Mae De-ddwyrain Abergele yn brosiect allweddol ym Margen Twf y Gogledd. Roedd y safle wedi'i ddyrannu o'r blaen yn y CDLI a Fabwysiadwyd ac oherwydd hynny rhoddwyd ystyriaeth fanwl i ailddyrannu'r Safle Strategol Allweddol at ddefnydd Cyflogaeth cymysg (4.7 Hectar o B1, B2 a B8), Mannau Hamdden ac Ysgol Gynradd.
Hygyrchedd a chapasiti priffyrdd	Mae'r safle yn agos iawn i gefnffordd yr A55 ac yn cael mynediad da ati ar ffyrdd ymuno ac ymadael tua'r dwyrain a'r gorllewin o gyffordd Cylchfan Rhuddlan. Ceir mynediad i'r safle o Rhuddlan Road. Mae'r safle yn cael budd o hygyrchedd uniongyrchol i'r rhwydweithiau ffyrdd a bysiau strategol ac mae'n agos iawn i'r rhwydwaith beicio a gorsaf reilffordd Pensarn.

Effaith ar y dirwedd a'r amgylchedd (yn cynnwys Dosbarthiad Tir Amaethyddol)	Mae'r safle yn cynnwys tir amaethyddol heb unrhyw ddynodiadau tirwedd presennol. Mae'r dosbarthiad tir amaethyddol yn gymysgedd o 3A, 3B a 4.
Perygl o lifogydd	Mae rhan o ben gogleddol y safle o fewn Parth Llifogydd C1.
Ardaloedd Diogelu Mwynau/Clustogfeydd	Ni fyddai gwrthwynebiad mewn egwyddor i ddatblygu'r safle o safbwynt diogelu mwynau.
Capasiti'r seilwaith	Bydd angen gwella'r ddarpariaeth o ysgolion Cynradd yn yr ardal. Mae Dŵr Cymru wedi awgrymu cynnal asesiad modelu hydrologig i ddeall capasiti'r rhwydwaith carthffosydd. Mae'n bosibl y bydd angen ymyriadau ym mhrriffyrdd canol y dref yn ôl y cyngor a geir yn yr Astudiaeth o Gapasiti Priffyrdd.
Darparu a hyfywedd	Yr allwedd ar gyfer darparu'r safle yw'r capasiti sydd ar gael yn y rhwydwaith priffyrdd a chanol y dref i gynnwys y twf heb fod angen gwelliannau sylweddol yn y seilwaith priffyrdd yng nghanol y dref. Mae tystiolaeth yn awgrymu bod goleuadau traffig canol y dref yn gweithredu hyd eu heithaf ac y byddai twf pellach a'r traffig cysylltiedig yn niweidiol heb gael ymyriadau yng nghanol y dref (e.e. system gylchu neu system unffordd). Mae'r CDLIN yn parhau i hyrwyddo gwelliannau yng nghapasiti traffig canol y dref drwy gefnogi ymyriad strategol. Mae'r opsiynau ar gyfer gwella yn cael eu hystyried yn unol â phroses WelTag. Mae hyn wedi'i ategu gan y Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol a bydd hyn yn cryfhau ymhellach yr amcan yn y CDLIN i hybu adfywio a buddsoddi yn ardal Abergele a Phensarn.
Hanes Cynllunio	Mae'r safle yn rhan o'r dyraniad at ddefnydd cymysg yn Ne-ddwyrain Abergele yn y CDLI presennol. Nid oes hanes cynllunio.
Tystiolaeth Sydd i'w Darparu	• Teithio Llesol • Seilwaith Gwyrdd • Asesiad Priffyrdd • Asesiad Modelu Hydrologig o'r Rhwydwaith Carthffosydd • Asesiad Archeolegol (cyn cynllunio) • Adroddiad am Systemau Draenio Cynaliadwy • Asesiad Ynni Adnewyddadwy • Asesiad Mannau Hamdden

Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig

Canolfan Gwasanaeth Allweddol Llanrwst – yn cynnwys:

- Tai (200 o Gartrefi, 60 ohonynt yn dai fforddiadwy),
- Rhandiroedd (30 o leiniau / 1,080m²),
- Mannau Hamdden (1.95ha).

Datblygir y safle fesul cyfnod rhwng 2021 a 2026.

Lleoliad a hygyrchedd	Llanrwst yw'r anheddiad mwyaf yng Nghonwy oddi wrth yr arfordir a'r unig anheddiad mawr yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig. Y diffiniad ohoni yn hierarchaeth aneddiadau'r Strategaeth a Ffeirir yw Canolfan Gwasanaeth Allweddol gan gydnabod ei phwysigrwydd strategol i'r gefnwlod wledig. Ceir mynediad uniongyrchol i'r safle o gefnffordd yr A470 Caerdydd-Llandudno, sef y brif ffordd gyswllt i'r dref. Yr ardaloedd adeiledig sylweddol agosaf iddi ym mhob cyfeiriad yw Cyffordd Llandudno 12 milltir i'r gogledd a Blaenau Ffestiniog 15 milltir i'r de. Mae'r A470 hefyd yn darparu cysylltiadau â llwybrau eraill drwy Wibffordd yr A55 a'r A5. Mae nifer o ffyrdd eraill yn cwrdd yn Llanrwst, yn cynnwys yr A548 o Abergele a Llangernyw; y B5427 o Bentrefoelas a Nebo, a'r B5106 o Drefriw a Betws-y-coed. Mae dwy orsaf reilffordd yn Llanrwst, a Gogledd Llanrwst yw'r agosaf i'r Safle Strategol.
Cyd-destun a chymeriad y safle	Mae'r safle yn cynnwys tir pori sy'n codi o'r A470 at Ffordd Llanddoged. Mae'n cynnwys dau barsel gwahanol. Mae'r tir deheuol yn cydffinio â'r A470 tua'r gorllewin, datblygu masnachol/preswyl presennol a thir amaethyddol tua'r de, tir amaethyddol tua'r gogledd, a thua dwyrain y safle mae rhes o goed yng nghefn tai sy'n wynebu Ffordd Llanddoged. Mae'r parsel gogleddol yn cydffinio â thir amaethyddol tua'r gorllewin a'r gogledd, a Ffordd Llanddoged tua'r dwyrain. Yn y de, mae'r safle am y terfyn â datblygu presennol ar Ffordd Llanddoged ac yn cysylltu â'r parsel deheuol. Mae'r safle yn estyniad rhesymegol i ddatblygu presennol ar hyd y ddwy ffordd.
Hygyrchedd a chapasiti priffyrdd	Byddai'r prif fynediad uniongyrchol i'r safle ar gyfer cerbydau o'r A470, o fewn parth 30mya Llanrwst. Yn amodol ar farn Adran Briffyrdd CBSC a NMWTRA, gellid darparu ffordd drwodd i Ffordd Llanddoged. Mae'r safle mewn lle cyfleus ar gyfer teithio ar reilffyrdd. Mae'r rhan agosaf o'r safle yn 250m i ffwrdd ar droed o orsaf Gogledd Llanrwst. Mae'r safle tua 700m o ganol y dref.

Effaith ar y dirwedd a'r amgylchedd (yn cynnwys Dosbarthiad Tir Amaethyddol)	Mae rhan o'r tir yn union i'r gogledd o'r safle o fewn Parc cofrestredig Plas Madoc ac wedi'i diogelu gan Orchymyn Diogelu Coed er nad yw'r naill ddynodiad na'r llall yn gymwys i'r safle ei hun. Nid yw swyddog coed y Cyngor yn pryderu ynghylch yr egwyddor o ddatblygu, er bod nifer o goed o fewn ac ar hyd ffiniau'r safle y dylid eu cadw. Mae dull Dosbarthu Tir Amaethyddol Rhagfynegol Llywodraeth Cymru yn pennu mai tir Gradd 3a yw'r rhan fwyaf o'r safle, gyda rhai elfennau o dir Gradd 3b.
Perygl o lifogydd	Dim. Mae'r safle o fewn parth A TAN15. Mae cwrs dŵr ar derfyn y safle tua'r gorllewin ac oherwydd problemau llifogydd sy'n gyfarwydd yn lleol bydd yn hollbwysig defnyddio systemau draenio cynaliadwy i ddelio â dŵr wyneb a sicrhau na fydd y datblygu'n cynyddu'r perygl o lifogydd mewn mannau eraill.
Ardaloedd Diogelu Mwynau/Clustogfeydd	Mae rhannau o'r safle o fewn ardaloedd a ddiogelwyd ar gyfer tywod a graean ac mae rhywfaint o dywodfaen wedi'i ddiogelu. Oherwydd presenoldeb cefnffordd yr A470 (T) a'r tai presennol i'r dwyrain o'r safle, ac arwynebedd bach y mwynau ar y safle (tua 50%), nid yw'n ymarferol ei ddatblygu drwy gloddio mwynau, boed hynny i gael tywod a graean neu dywodfaen. Byddai darparu clustogfa rhag unrhyw gloddio mwynau dichonol yn effeithio ar y tai presennol felly ni fyddai unrhyw sterileiddio sylweddol o'r newydd ar fwynau yn yr ardaloedd a ddiogelwyd o ganlyniad i ddyrannu'r safle strategol.
Capasiti'r seilwaith	Mae capasiti bach yn ysgol gynradd Bro Gwydir yn Llanrwst. Er hynny, mae lle yn Ysgol Llanddoded gerllaw ac mae'n agosach i ran o'r safle. Mae digon o leoedd i ddisgyblion ysgol uwchradd yn Ysgol Dyffryn Conwy. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau ei fod yn disgwyl y bydd y rhwydwaith carthffosydd a gwaith trin dŵr gwastraff presennol yn gallu derbyn llifau o ddŵr budr o'r datblygiad, er bod arolwg o'r rhwydwaith yn cael ei gynnal ar hyn o bryd a fydd yn rhoi darlun mwy cywir. Gellir darparu cyflenwad dŵr. Fodd bynnag, mae prif bibell ddŵr yn croesi'r safle a bydd angen hawddfaint a/neu ddargyfeiriad ar ei chyfer.

	Bydd angen gwneud darpariaeth addas ar gyfer Teithio Llesol i sicrhau cysylltedd digonol rhwng y safle, canol y dref a lleoliadau allweddol eraill.
Darparu a hyfywedd	Er y bydd gofynion diffiniol am dai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio eraill yn cael eu nodi yn y Cynllun Adneuol, defnyddiwyd y polisi yn y CDLI presennol yn fan cychwyn i asesu hyfywedd. Mae un perchennog ar y safle cyfan ac nid oes cyfyngiadau o ran perchnogaeth / tenantiaeth. Mae asiant perchennog y tir wedi cadarnhau y bydd y safle yn cael ei ddwyn ymlaen i'w ddatblygu o fewn cyfnod priodol i gwrdd â gofynion y CDLIN.
Hanes Cynllunio	Dim
Tystiolaeth Sydd i'w Darparu	• Teithio Llesol • Seilwaith Gwyrdd • Asesiad Ansawdd Dosbarthiadau Tir Amaethyddol • Asesiad Priffyrdd • Asesiad Archeolegol (cyn cynllunio) • Adroddiad am Systemau Draenio Cynaliadwy • Hyfywedd Rhwydwaith Gwresogi Ardal • Asesiad o'r Effaith ar Dirwedd

Atodiad 1: Diffiniad o Dir a Ddatblygwyd o'r Blaen

Diffiniad o Dir a Ddatblygwyd o'r Blaen

Ystyr tir a ddatblygwyd o'r blaen yw tir lle mae neu lle roedd strwythur parhaol (ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth) a seilwaith wyneb sefydlog cysylltiedig. Mae cwrtil (gweler nodyn 1 isod) y datblygiad wedi'i gynnwys, ynghyd ag adeiladau amddiffyn a thir a ddefnyddiwyd i gloddio am fwynau a gwaredu gwastraff (gweler nodyn 2 isod) lle nad oes darpariaeth ar gyfer adfer wedi'i gwneud trwy weithdrefnau rheoli datblygu.

Mae'r canlynol wedi'u hepgor o'r diffiniad:

- tir ac adeiladau sy'n cael eu defnyddio at ddibenion amaethyddol neu goedwigaeth ar hyn o bryd;
- tir nad yw wedi'i ddatblygu o'r blaen, er enghraifft, parciau, meysydd hamdden, cyrsiau golff a rhandiroedd, er y gall yr ardaloedd hyn gynnwys nodweddion trefol megis llwybrau, pafiliynau ac adeiladau eraill;
- tir lle mae olion unrhyw strwythur neu weithgarwch wedi dod yn rhan o'r dirwedd dros amser fel y gellir ystyried yn rhesymol ei fod yn rhan o'r amgylchedd naturiol;
- tir sy'n gyfoethog ei rywogaethau a'i fioamrywiaeth ac a allai fod yn 'gynefin adran 7' neu gael ei glustnodi fel tir ag iddo werth cadwraeth natur; a
- tir a ddatblygwyd o'r blaen sydd wedi'i roi at ddefnydd amwynder.

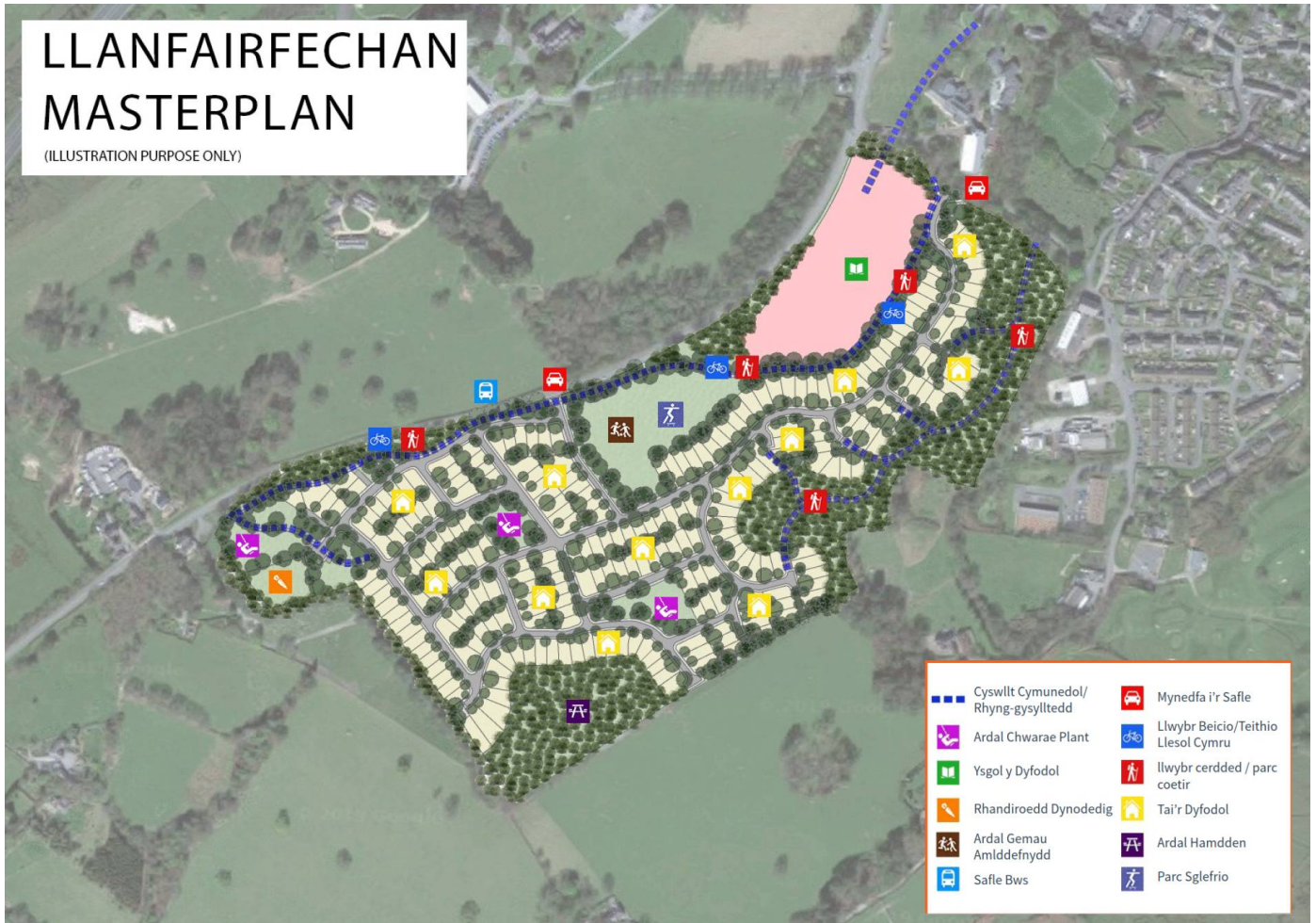
Nodiadau:

1. Wrtil y safle yn cael ei ddiffinio fel tir a ddatblygwyd o'r blaen hefyd. Fodd bynnag, nid yw hyn yn golygu y dylai holl ardal y cwrtil gael ei hailddatblygu. Er enghraifft, os bydd olion adeilad ond yn cwmpasu cyfran o safle, a bod gweddill y safle'n dir agored (megis ysbyty), fel arfer ni ddylai'r safle i gyd gael ei ddatblygu i ffin y cwrtil. Dylai'r awdurdod cynllunio wneud dyfarniad ynghylch cynllun y safle yn y cyd-destun hwn, gan gofio ystyriaethau cynllunio eraill megis polisiau i warchod mannau agored, caeau chwarae neu ddatblygiad yng nghefn gwlad. Dylent ystyried ffactorau megis sut mae'r safle'n ymwneud â'r byd o'i gwmpas a gofynion ar gyfer mannau agored, lleiniau clustogi ac ardaloedd wedi'i tirlunio.
2. Mae hyn yn ymwneud â mwynau a safleoedd gwastraff na fyddent yn cael eu hadfer ar ôl eu defnyddio fel arall gan nad oedd y caniatâd cynllunio a oedd yn eu caniatáu yn cynnwys amod adfer. Bydd pob safle arall o'r fath yn cael ei adfer i statws safle maes glas yn sgîl amod cynllunio. Dylid cydnabod fodd bynnag na cheid adeiladu datblygiad adeiledig ar safleoedd tirlenwi amheryglus heb fuddsoddiad sylweddol a gwaith monitro tymor hir.
3. Gall gwerth o ran cadwraeth natur gael ei bennu drwy asesiadau Seilwaith Gwyrdd (gweler Pennod 6).

Atodiad 2: Lluniadau Cysyniadol o'r Safleoedd Strategol

LLANFAIRFECHAN MASTERPLAN

(ILLUSTRATION PURPOSE ONLY)



LLANRHOS MASTERPLAN

(ILLUSTRATION PURPOSE ONLY)





-  Ffordd Dosbarthwr Lleol
-  Celloedd Datblygu Arfaethedig
-  Tirwedd Presennol/ Arfaethedig
-  Llwybrau Cerddwyr
-  Mannau Chwarae Arfaethedig
-  Nodau Allweddol
-  Rhandiroedd Arfaethedig
-  Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) arfaethedig

**CDLI Newydd Conwy
De Ddwyrain Abergele
Safle Strategol**

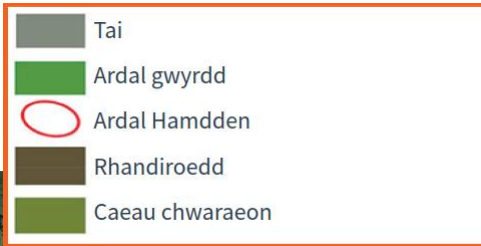
Datblygiad preswyl
(wedi'i gwblhau)

Llwybr
teithio
llesol

Ffordd gyswilt newydd

Datblygiad defnydd cymysg:
Addysg, cyflogaeth, man agored
manwerthu, rhandiroedd





Atodiad 3: Crynodeb o'r Asesiad o'r Gallu i Ddarparu a Seilwaith

Safle Strategol	Cyfyngiadau ar Seilwaith														
	Addysg	Iechyd	Llyfrgelloedd	Hamdden	Teithio Llesol	Trafnidiaeth Gynaliadwy	Seilwaith Gwyrdd	Prifffyrdd	Dŵr	Trydan/Nwy	Carthffosiaeth	Tirwedd/ Amgylcheddol	Telathrebu	Perygl o Lifogydd	Ariannol Hyfw
Llanfairfechan	✓		✓	✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Llanrhos			✓	✓					✓	✓	✓		✓	✓	✓
Hen Golwyn	✓		✓	✓		✓			✓	✓		✓	✓	✓	✓
Abergele	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Llanrwst	✓	✓	✓	✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Allwedd	
✓	Gellir ei ddarparu ar y safle neu'r tu allan iddo
X	Ni ellir ei ddarparu
☹	Ni chafwyd ymateb
	Gellir ei ddarparu yn amodol ar gael tystiolaeth fanwl ychwanegol (gweler y tablau asesu am y dystiolaeth sydd ei hangen)

Atodiad 4: Asesiad Safle Dilyniannol

Tabl 1: Asesiad Safle Strategol

Amcanion yr Arfarniad o Gynaliadwyedd Arfaethedig	Dangosyddion Cynaliadwyedd ar gyfer Asesiadau Safle Ymgeisiol	Safle 1 Llanfairfechan	Safle 2 Llanrhos	Safle 3 Abergele	Safle 4 Hen Golwyn	Safle 5 Llanrwst
1. Iechyd a Lles: Gwellu iechyd a lles y boblogaeth, yn cynnwys iechyd corfforol a meddyliol, lles cymdeithasol a diogelwch cymunedol.	▪ Agosrwydd at a chapasiti cyfleusterau gofal iechyd.					
	▪ Agosrwydd at rwydweithiau teithio llesol presennol.					
	▪ Agosrwydd at ddarpariaeth man agored presennol.					
	▪ Darpariaeth arfaethedig o gyfleusterau gofal iechyd newydd neu wedi eu diweddaru, rhwydweithiau teithio llesol neu fan agored o fewn safleoedd ymgeisiol.					
2. Cydraddoldeb a Chynhwysiad Cymdeithasol: Lleihau tlodi ac anghydraddoldeb, mynd i'r afael ac eithrio cymdeithasol a hyrwyddo cydlyniant cymunedol, drwy wella mynediad at gyfleusterau cymunedol.	▪ Agosrwydd at gyfleusterau cymunedol presennol, gwasanaethau cyhoeddus ac amwynderau allweddol.					
	▪ Darpariaeth arfaethedig o gyfleusterau cymunedol newydd neu wedi eu diweddaru, gwasanaethau cyhoeddus neu fwynderau allweddol o fewn y safleoedd ymgeisiol.					
3. Cyflogaeth a Sgiliau: Cynyddu nifer ac ansawdd y cyfleoedd cyflogaeth i ddiwallu anghenion a nodwyd tra'n gwella'r lefel o gyrhaeddiad addysgol a sgiliau ymhlith preswylwyr.	▪ Capasiti cyflogaeth/defnydd cymysg y safle.					
	▪ Agosrwydd at leoliadau cyflogaeth allweddol presennol ac a gynlluniwyd (e.e. parciau busnes, stadau diwydiannol a chlystyrau cyflogaeth trefol).					
	▪ Agosrwydd at a chapasiti'r isadeiledd addysgol.					
	▪ Darpariaeth arfaethedig isadeiledd addysgol newydd neu wedi'i ddiweddaru o fewn safleoedd ymgeisiol.					

Cludiant a Chyfathrebu: Gwella hygyrchedd gwasanaethau cyhoeddus, cyfleoedd economaidd a marchnadoedd drwy wella isadeiledd a chreu rhwydwaith cludiant gynaliadwy, a hefyd sicrhau mynediad i ddulliau cyfathrebu o ansawdd uchel a chyfleustodau.	Agosrwydd at y rhwydwaith cludiant gyhoeddus (safleoedd bws a gorsafoedd trên).					
	Agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd strategol (traffyrdd a chefnffyrdd).					
	Agosrwydd at rwydweithiau teithio llesol presennol.					
	Argaeledd a chapasiti isadeiledd cyfleustodau i wasanaethu'r safle.					
	Darpariaeth arfaethedig o isadeiledd cludiant neu gyfathrebu newydd neu wedi'i ddiweddarau o fewn neu'n cysylltu â safleoedd ymgeisiol.					
4. Tai: Darparu cwantwm digonol ac ystod o dai fforddiadwy o ansawdd da mewn lleoliadau cynaliadwy i ddiwallu'r anghenion dynodedig.	Capasiti tai y safle.			Dim: cyfyngia dau priffyrdd		
	Darpariaeth tai fforddiadwy fel rhan o unrhyw ddatblygiad preswyl.	Ar y safle	Ar y safle	Dim	Ar y safle	Ar y safle
	Defnydd o ran y tir gyferbyn.					
	Agosrwydd i safleoedd COMAH					
	Agosrwydd i Safleoedd Ewropeaidd sy'n agored i bwysau adloniadol.					
5. Twf Economaidd: Darparu twf economaidd cynaliadwy a sicrhau cyfraniad economaidd mwyaf posibl ardal CBSC i ranbarth Gogledd Cymru, gan gynnwys amrywio a chryfhau'r sylfaen economaidd lleol yn drylwyr.	Gallu'r safle o ran defnydd diwydiannol ac economaidd.					
	Defnydd tir gyferbyn, gan gynnwys y posibilrwydd o fanteision crynhoad.					
	Agosrwydd at y rhwydweithiau ffyrdd a chludiant cyhoeddus strategol.					
6. Ansawdd Aer:	Agosrwydd at Ardaloedd Rheoli Ansawdd Aer.	dim	dim	dim	dim	dim

	Atal a gostwng allyriadau a chrynodau o lygryddion atmosfferig niweidiol a lleihau'r achosion o ddod i gysylltiad ag ansawdd aer gwael.	Agosrwydd at fannau cyfyng lle mae tagfeydd					
		Allyriadau gweithredol posibl.					
7.	Newid Hinsawdd: Mabwysiadu mesurau lliniaru ac addasu priodol i leihau ac ymateb i effeithiau newid yn yr hinsawdd.	Darpariaeth ar y safle neu gynhyrchu ynni carbon isel neu adnewyddadwy.	Angen gwaith hyfywedd pellach ar gyfer y 5 safle.				
		Agosrwydd at y rhwydwaith cludiant cyhoeddus.					
		Gallu'r safle i gynnwys mesurau addasu o ran newid yn yr hinsawdd.					
8.	Bioamrywiaeth, Geoamrywiaeth a'r Pridd: Gwarchod, amddiffyn a hybu buddiannau bioamrywiaeth a geoamrywiaeth, gan gynnwys diogelu safleoedd a rhywogaethau pwysig yn drylwyr, gwella darpariaeth isadeiledd gwyrdd a diogelu adnoddau pridd pwysig.	Agosrwydd at a'r effeithiau posibl ar safleoedd wedi eu dynodi ar lefelau rhyngwladol, cenedlaethol a lleol am resymau'n ymwneud â chadwraeth bioamrywiaeth, pwysigrwydd ecolegol neu bwysigrwydd daearegol.					
		Agosrwydd at goetiroedd a ddynodwyd a choed neu berthi pwysig.					
		Tystiolaeth o gynefinoedd neu rywogaethau gwerthfawr ar neu gyferbyn â'r safle.					
		Effeithiau posibl ar ddarnio cynefin a chysylltedd.					
		Dosbarthiad tir amaethyddol					
		Math ac ansawdd y pridd.					
9.	Risg Dŵr a Llifogydd: Gwarchod, diogelu a gwella amgylcheddau dŵr ac arfordirol, ansawdd dŵr ac adnoddau dŵr, tra'n lleihau risg llifogydd.	Agosrwydd at Barthau Risg Llifogydd.					
		Agosrwydd at ffurfiau dŵr a dyfrhaenau.					
10.	Deunyddiau a Gwastraff: Cyfrannu at weithredu'r economi gylchol, rheoli gwastraff gyda'r effaith amgylcheddol lleiaf posibl a sicrhau defnydd cynaliadwy o adnoddau naturiol, gan gynnwys ar gyfer cynhyrchu ynni a darparu cyflenwad digonol o fwynau a deunyddiau ar gyfer adeiladu.	Agosrwydd cyfleusterau casglu gwastraff.					
		Sefydlu angen lleoliadol ar gyfer echdynnu mwynau.					

11.	Creu Lleuedd Cynaliadwy Sicrhau'r defnydd mwyaf effeithiol o dir ac isadeiledd a gwella ansawdd dylunio i greu lleuedd gwyh i bobl.	▪ Tir llwyd neu dir maes glas wedi'i ddatblygu'n flaenorol.	Pob safle maes glas o ganlyniad i ddiffyg argaeledd safle tir llwyd.				
		▪ Agosrwydd at rwydweithiau teithio llesol.					
12.	Treftadaeth Ddiwylliannol: Gwarchod, diogelu a gwella'r amgylchedd hanesyddol a'r asedau diwylliannol, gan gynnwys y defnydd o'r Gymraeg.	▪ Agosrwydd at a'r effeithiau posibl ar asedau ac ardaloedd treftadaeth ddynodedig.					
		▪ Ailddefnydd arfaethedig o adeiladau pwysig yn hanesyddol a diwylliannol.					
		▪ Bwriad arfaethedig i gynnwys arwyddion Cymraeg o fewn safleoedd ymgeisiol.					
13.	Tirwedd: Diogelu a gwella nodweddion y dirwedd, amwynder gweledol ac eglurder aneddiadau yn ardal CBSC, gan ystyried rhinweddau arbennig Parc Cenedlaethol Eryri.	▪ Agosrwydd at a'r effeithiau posibl ar dirweddau wedi eu dynodi yn genedlaethol a lleol;					
		▪ Tystiolaeth o effeithiau posibl ar amwynder gweledol neu olygfeydd allweddol;					
		▪ Tystiolaeth o integreiddio neu gyduniad gyda, neu wahanu oddi wrth, aneddiadau presennol.					