

Cynllun Datblygu Lleol Conwy i'w Archwilio Gan y Cyhoedd 2007 – 2022 (Argraffiad Diwygiedig 2011)



PAPUR CEFNDIR 13 DIWYGIEDIG - CYFLWYNO

Adroddiad Monitro Tir Cyflogaeth

Awst 2012

Gellir gweld a lawrlwytho'r ddogfen hon ar wefan y Cyngor ar: www.conwy.gov.uk/cdll. Mae copïau hefyd ar gael yn y prif lyfrgelloedd ac yn swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio, 26 Castle Street, Conwy LL32 8AY neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd o'r ddogfen hon a fydddech gystal â chysylltu â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575181 / 575124 / 575445 / 575447.

Os hoffech gael rhan neu grynodedb o'r ddogfen hon ar gasét, mewn print bras, mewn Braille neu unrhyw ffurf arall, ffoniwch y 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 Ordans.

Cynnwys

	Tudalen
1. Cyflwyniad.....	4
2. Dull yr Astudiaeth.....	4
Tabl 1 – Enghreifftiau dosbarth defnydd B1, B2 a B8	5
3. Arolwg Safleoedd 2010	5
Tabl 2 – Disgrifiadau colofnau tabl 3, drosodd	6
Tabl 3 – Monitro Tir Cyflogaeth – Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy (2010)	7
Tabl 4 – Astudiaeth 2010 – Cyfanswm tir sydd wedi'i ymrwymo ac arwynebedd tir sy'n weddill.....	8
4. Diogelu Tir Cyflogaeth	9
5. Casgliadau	9
6. Geirfa	11
7. Cynlluniau Safleoedd	12
Atodiad 1 – Ardal Cyflogaeth Tir Llwyd.....	23
Atodiad 2 - Rhestr o Safleoedd Cyflogaeth a Ddiogelwyd ac Ardaloedd Gwella yn y CDLI (gweler polisiau EMP/4 ac EMP/5)	28

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r papur hwn yn un o gyfres o bapurau cefndir sy'n dod gyda'r ddogfen Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Diwygiedig i'r Archwilio gan y Cyhoedd. Pan fydd y Cyngor yn cyhoeddi ei fersiwn ei Gynllun CDLI sydd ar gael i'r cyhoedd ei archwilio, mae'n rhaid iddo hefyd esbonio sut lluniwyd y polisi'n seiliedig ar y dystiolaeth oedd ar gael i'r Cyngor yr adeg honno. Mae'r papur ddogfen hwn yn monitro'r tir sydd ar gael ar gyfer defnydd cyflogaeth ym Mwrdeistref Sirol Conwy (ac eithrio Parc Cenedlaethol Eryri).
- 1.2 Mae'r Adroddiad Monitro Tir Cyflogaeth yn astudiaeth o bob safle cyflogaeth dros 0.1 hectar (ha) sy'n cael eu hystyried yn addas ar gyfer datblygiadau swyddfeydd, diwydiannol neu warws. Mae hwn yn ymarfer parhaus ac mae'n cael ei ddiweddarau yn flynyddol. Mae'r wybodaeth sy'n sail i'r adroddiad yn dod o astudiaeth 2010) sy'n cydfynd â'r dyddiad sylfaen ar gyfer yr wybodaeth cyflenwad tir (gweler Papur Cefndir 4 a 5). Mae'r astudiaeth yn monitro'r cymryd rhan, dyrannu a dosbarthu tir cyflogaeth ac mae'n galluogi'r Cyngor i ddechrau penderfynu hyd a lled cyflawni'r gofynion cyflogaeth a nodwyd yn y CDLI yn realistig trwy'r ddarpariaeth bresennol.
- 1.3 I gynorthwyo i lunio CDLI Conwy, cynhaliwyd Astudiaeth Tir cyflogaeth hefyd, i asesu'r galw a'r cyflenwad o dir cyflogaeth sydd ar gael (gweler Papur Cefndir 14). Mae'r Adroddiad Monitro Tir Cyflogaeth hwn wedi bod yn sail i rannau'r galw a chyflenwi'r Astudiaeth Tir Cyflogaeth. Bydd Adroddiadau Monitro Tir Cyflogaeth yn y dyfodol yn ystyried argymhellion yr Astudiaeth Tir Cyflogaeth ar gyfer dulliau monitro a'r galw am Dir Cyflogaeth yn ystod cyfnod y Cynllun.
- 1.4 Mae Papur Cefndir 42 – 'Galw a Chyflenwad Tir Cyflogaeth' â anylion am yr adolygiad pellach o'r rhagolygon poblogaeth ac aelwydydd i gyfarwyddo'r CDLI. Mae'n cynnwys trosiad o'r swyddi i'r gofyniad tir am gyfnod y Cynllun.

2. Dull yr Astudiaeth

- 2.1 Mae gan y Cyngor gyfrifoldeb statudol i sicrhau fod digon o dir cyflogaeth ar gael i ateb y galw a nodwyd. Mae paragraff 7.1.7 Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (2010) yn nodi y dylai awdurdodau lleol sicrhau fod:

- Digon o dir sy'n addas ar gyfer datblygu menter a chyflogaeth a'i fod yn cael ei wasanaethu'n dda gan isadeiledd wedi ei ddynodi ar gyfer cyflogaeth ac felly'n diwallu'r anghenion a nodwyd ac sydd heb eu nodi;
- Mae datblygiad newydd ar gyfer menter a chyflogaeth yn cael ei leoli a'i weithredu yn unol ag egwyddorion cynladwyedd.

2.2 Mae'r astudiaeth yn canolbwyntio ar ddefnyddiau B1, B2, a B8 fel y'u sefydlwyd gan y Drefn Dosbarthiadau Defnydd 1987, ac maent yn cael eu cydnabod fel y sector a fydd yn creu sail cyflogaeth ehangach, ac felly cynyddu'r cyfle i gael gwaith. Nid yw hyn yn tynnu oddi ar y ffaith fod twristiaeth, adwerthu, gofal iechyd, amaethyddiaeth a defnyddiau eraill hefyd yn sectorau cyflogaeth pwysig a fydd yn cael eu hystyried yn y CDLI. Mae Tabl 1 isod yn dangos enghreifftiau ar gyfer y tri dosbarth defnydd.

Tabl 1 – Enghreifftiau dosbarth defnydd B1, B2 a B8

Dosbarth Defnydd	Dull
B1	Diwydiant ysgafn, swyddfeydd gyffredinol, uwch dechnoleg/ymchwil a datblygu
B2	Diwydiant cyffredinol
B8	Warysau cyfanwerthu, canolfannau dosbarthu a storfeydd

2.3 Dyma'r meini prawf sy'n sail i'r adroddiad:

- Dim ond safleoedd sy'n fwy na 0.1 ha sydd wedi eu cynnwys
- Eithriwyd newid defnydd ac estyniadau i eiddo presennol
- Ystyrir fod y tir wedi ei ymrwymo os yw'n cael ei adeiladu arno, os yw wedi cael ei brynu neu ei roi o'r neilltu ar gyfer defnydd penodol, neu ei fod dan gynnig

3. Arolwg Safleoedd 2010

3.1 Cynhaliwyd Arolwg Monitro Tir Cyflogaeth rhwng mis Hydref a mis Rhagfyr 2008. Diweddarwyd y wybodaeth rhwng Ebrill a Mai 2010 i fod yn sail i'r Astudiaeth Tir Cyflogaeth (gweler Papur Cefndir 14). Dangoswyd pob safle sy'n gymwys i'w cynnwys yn yr arolwg, yn y tabl. Ymwelwyd â phob safle yn ystod y cyfnod hwn a chyfrifwyd cyfansymiau tir i'w cynnwys yn y tabl ar y dudalen nesaf.

3.2 Dyma esboniad ar gyfer pob colofn yn y tabl drosodd.

Tabl 2 – Disgrifiadau colofnau tabl 3, drosodd

Colofn	Disgrifiad
Statws caniatâd	Statws cais cynllunio presennol, e.e. Wedi ei ddyrannu mewn Cynllun Datblygu blaenorol neu ymrwymiad trwy'r broses gwneud cais am ganiatâd
Y math o ddefnydd	Gweler tabl 1 ar dudalen 3
Ceisiadau yn ystod y flwyddyn ddiwethaf	Ceisiadau a dderbyniwyd yn ystod y flwyddyn ddiwethaf i ddatblygu safleoedd, gyda chyfeirif lle bo hynny'n berthnasol
Yn Cael ei adeiladu	Ardal o'r safle sy'n cael ei adeiladu (hectar)
Wedi ei gwblhau yn ystod y 12 mis diwethaf	Safle wedi ei gwblhau o fewn y 12 mis diwethaf mewn hectarau
Wedi ymrwymo iddynt (cais cynllunio presennol)	Safle wedi ei ymrwymo neu ei ddal yn ôl ar gyfer datblygiad (hectarau)
Cyfanswm mesur tir ar ôl	Ardal y safle sydd yn weddill ac sydd ar gael i'w ddatblygu
Tymor byr	Safle tymor byr i'w ddatblygu o fewn 12 mis*
Tymor canolig	Ardal safle sydd ar gael i'w ddatblygu o fewn 1-3 blynedd*
Tymor hir	Ardal o safle sydd ar gael i'w datblygu o 3 blynedd ymlaen *

Nodyn - * yn dangos ardal y safle sydd ar gael o 2010 ymlaen.

- 3.3 Mae'r canlyniadau yn nhabl 3 ar y tudalennau nesaf. Mae crynodeb o'r ymrwymadau ac argaeledd tir am dair blynedd yn nhabl 4, fesul arwynebedd.

Tabl 3 – Monitro Tir Cyflogaeth – Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy (2010)										
Safleoedd	Statws caniatâd	Y math o ddefnydd	Ceisiadau 2009-2010	Yn Cael ei adeiladu	Wedi cwblhau ym mlwyddyn	Wedi ei ymrwymo	Cyfanswm sy'n weddill	Byr	Canolig	Hir
Parc Masnach Mochdre, Ffordd Conwy, Mochdre	Dyraniad/ Ymrwymiad	B1, B2, B8	0/36278 Adeiladu 8 uned (B1, B2, B8), mynediad, parcio. Yn cynnwys 7 uned ddiwydiannol/storio gyda lloriau canol a bloc swyddfeydd 1 deulawr.	0	5.5	5	0	0	0	0
Cyn Laethdy, Ffordd yr Orsedd, Mochdre	Ymrwymiad	B1, B8	0/36220 – adeiladu 10 uned ddiwydiannol newydd	0	0	0.7	0	0	0	0
Lynx Express, Penrhyn Avenue, Links Rd. Llandrillo yn Rhos	Defnydd blaenorol gwag	B1	0	0	0	0.13	0	0	0	0
Llandudno 'ar lein', Ffordd Conwy, Cyffordd Llandudno	Caniatâd hanesyddol	B1, B2	0	0	0	3.2	0	0	0	0
Hotpoint, Narrow Lane, Cyffordd Llandudno	Ymrwymiad	B1,	0	0	3.7	0	0	0	0	0
(Uned 1) Parc Busnes Morfa Conwy, Conwy	Ymrwymiad	B1, B8	0	0	0.2	0	0	0	0	0
Tir Ffordd Maelgwyn, Cyffordd Llandudno	Ymrwymiad	B1, B2, B8	0	0	0.3	0	0	0	0	0
Tŷ Gwyn, Llanrwst	Caniatâd hanesyddol	B1, B2, B8	0	0	0	1.54	0	0	0	0
Tir Llwyd, Bae Cinmel*	Caniatâd hanesyddol .	B1, B2, B8	0	0	0	0	27.9	2.16	21.8	3.94
Parc Busnes Abergele (cam 1)	Caniatâd	B1	0	0	0.6 (2 ha ers 2007)	0	0	0	0	0
Parc Busnes Abergele (cam 2)	Caniatâd yn bod.	B1	0	0	0	1**	9.5	0	9.5	0
CYFANSWM				0	10.3 (11.7 ha ers 2007)	11.57	37.4	2.16	31.3	3.94

* Ni chynhwysir Tir Llwyd fel elfen o gyflenwad yn y CDLI oherwydd elfen o risg llifogydd ac ansicrwydd o ran trosglwyddo. Gweler hefyd BP/14

** Bydd hwn yn cael ei gynnwys yn y dyraniad a chynigir ym Mharc Busnes Abergele.

Tabl 4 – Astudiaeth 2010 – Cyfanswm tir sydd wedi'i ymrwymo ac arwynebedd tir sy'n weddill

Ardaloedd	Ymrwym wyd 5/10 (ha)	Cyfanswm arwynebedd tir sy'n weddill (ha)	Tymor Byr	Tymor Canolig	Tymor Hir
Abergele, Tywyn, Bae Cinmel	1.0	37.4	2.16	31.3	3.94
Bae Colwyn, Llandrillo-yn- Rhos a Mochdre	5.83	0	0	0	0
Llandudno, Cyffordd Llandudno a Chonwy	3.2	0	0	0	0
Llanfairfechan a Phenmaenmawr	0	0	0	0	0
Llanrwst	1.54	0	0	0	0
Gwledig	0	0	0	0	0
Cyfanswm (ha)	11.57	37.4	2.16	31.3	3.94

3.4 Mae tabl 4 wedi rhannu'r Sir i ardaloedd strategaeth ofodol y CDLI ac mae'n nodi dosbarthiad daearyddol y cyflenwad tir presennol. Mae hyn yn dilyn dull strategol y CDLI sydd ar gael i'r cyhoedd ei harchwilio, lle nodir nifer o aneddiadau fesul hierarchaeth ar gyfer datblygiad yn y dyfodol. Nodwyd Ardaloedd trefol fel Abergele/Pensarn, Bae Colwyn, Conwy, Deganwy/Llanrhos, Llandudno, Cyffordd Llandudno, Llanfairfechan, Llanrwst, Mochdre, Penmaenmawr, Bae Penrhyn/Ochr Penrhyn a Thywyn/Bae Cinmel, a bydd y rhan fwyaf o'r datblygiadau newydd yn yr aneddiadau hyn neu ar eu hymylon. Oherwydd hyn nodwyd Llanrwst ar wahân o'r Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig yn y tabl hwn.

3.5 Mae tabl 4 yn dangos fod rhan fwyaf y tir cyflogaeth sy'n weddill yn ardal Abergele, Tywyn a Bae Cinmel. Y safleoedd mwyaf yw Tir Llwyd ym Mae Cinmel, a Pharc Busnes Abergele. Nid oes unrhyw ymrwymadau ar hyn o bryd yng ngorllewin y Sir (Llanfairfechan a Phenmaenmawr) nac yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig.

3.6 Mae'r cyfyngiadau sy'n effeithio ar ddarparu Tir Llwyd ym Mae Cinmel yn golygu nad yw'r Cyngor yn cynnig dyrannu unrhyw o'r tir yn y CDLI. Mae

rhagor o wybodaeth am y cyfyngiadau darparu yn atodiad 1 y papur cefndir hwn.

4. Diogelu Tir Cyflogaeth

4.1 Er bod y CDLI yn cynnig nifer o safleoedd cyflogaeth i ateb y galw dros gyfnod y Cynllun, cydnabyddir bod safleoedd cyflogaeth swyddfeydd a diwydiannol B1, B2 a B8 angen eu hamddiffyn rhag newidiadau mewn defnydd i ddefnyddiau gwerth tir uwch amgen, sy'n lleihau'r raddfa, ystod a'r math o safleoedd cyflogaeth sydd ar gael yn Ardal y Cynllun. Mae Polisi EMP/ 4 yn darparu mecanwaith diogelu i sicrhau bod safleoedd yn cael eu cadw ar gyfer defnydd dosbarth B a dim ond mewn amgylchiadau eithriadol, yn amodol ar ddiwallu rhestr o feini prawf, y byddai newid i ddefnydd arall yn cael ei ystyried. Nid yw Polisi EMP/ 4 yn ymwneud â safleoedd cyflogaeth newydd a ddyrannwyd o dan bolisi EMP/ 2; yn lle hynny, mae safleoedd a ddyrannwyd o dan EMP/ 2 yn cael eu gwarchod ar gyfer y defnydd hwnnw yn unig i ddiwlau'r gofyniad tir cyflogaeth strategol.

4.2 Mae swyddfeydd ac ardaloedd diwydiannol sefydledig presennol wedi eu dangos ar y Map Cynigion fel ardaloedd a ddiogelir dan y polisi hwn. Darperir rhestr o'r safleoedd hyn yn atodiad 2 y papur cefndir hwn, ynghyd ag ardaloedd gwella swyddfeydd a diwydiannol (polisi EMP/ 5). Bydd adolygu a monitro'r safleoedd a ddyrannwyd ag a ddynodwyd yn ffurfio rhan o Fonitro Tir Cyflogaeth/ Adolygiad Tir Cyflogaeth (gweler isod).

5. Casgliadau

5.1 Mae'n bwysig fod y wybodaeth argaeledd tir hwn yn cyd-fynd â'r Astudiaeth Tir Cyflogaeth (Papur Cefndir 14) sy'n asesu anghenion y presennol a'r dyfodol ar gyfer y CDLI. Hefyd, mae Papur Cefndir 42 yn darparu trosiad o swyddi i'r gofyniad tir ar gyfer cynnwys safleoedd yn y CDLI. Dylid ystyried y ffigwr o 6.83 ha ar gyfer tir a ymrwymwyd ynghyd â'r tir cyflogaeth a nodwyd yn ystod cyfnod y Cynllun.

- 5.2 Mae'r astudiaeth yn awgrymu efallai y bydd y galw mawr blaenorol am dir B2 yn cael ei ddisodli gan alw am dir ar gyfer defnydd B1/B8. Bydd angen digon o hyblygrwydd i ddiwallu'r newid posibl hwn mewn defnydd o gyflenwadau tir.
- 5.3 Bydd diweddariadau o'r astudiaeth hwn yn cael eu cynnwys yn yr adroddiadau monitro CDLI. Hefyd, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddrafft diwygiedig o bennod saith Polisi Cynllunio Cymru 'Cefnogi'r Economi' ar gyfer ymgynghori yn 2011. Mae paragraff bwriedig 7.2.1 o'r PCC yn nodi fel rhan o'r broses o sefydlu sylfaen dystiolaeth lleol, dylai awdurdodau cynllunio gynnal a c adolygu Adolygiad Tir Cyflogaeth sy'n berthnasol i amodau cyffredinol y farchnad a gofynion y Cynllun Datblygu . Bydd canllawiau pellach ar baratoi a defnyddio Adolygiadau Tir Cyflogaeth yn cael eu darparu gan Nodyn Cyngor Technegol newydd.

6. Geirfa

Dyraniad – Tir wedi ei gadw/ei ddiogelu mewn cynllun datblygu ar gyfer math penodol o ddatblygiad.

Tir wedi ei Ymrwymo – Tir sy'n cael ei adeiladu arno, wedi ei brynu, wedi ei gadw ar gyfer defnyddiwr penodol, neu dan gynnig.

Cyfyngiadau– Materion ffisegol a heb fod yn ffisegol sy'n cyfyngu ar argaeledd tir i'w ddatblygu.

Tir Safle Cyflogaeth - Tir sy'n ffurfio rhan o ystâd ddiwydiannol neu barc busnes, gydag un neu ragor o'r dosbarthiadau â chanlyn arno: swyddfeydd, gwaith cynhyrchu, ymchwil a datblygu, storio neu ddosbarthu.

Caniatâd Cynllunio Presennol – Caniatâd cynllunio wedi ei roi heb fod y dyddiad terfyn wedi dod i ben.

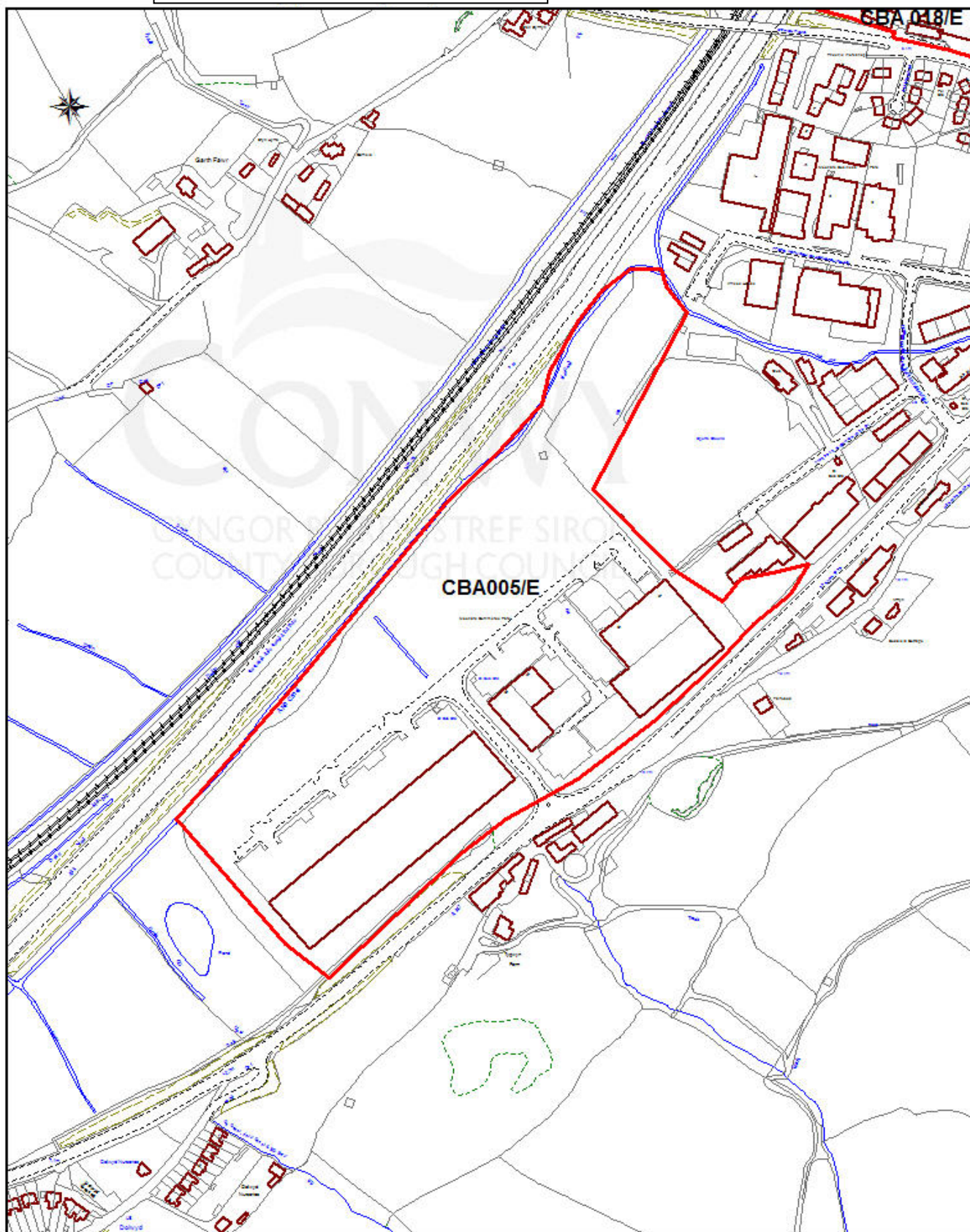
Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) – Y cynllun datblygu statudol gofynnol ar gyfer pob awdurdod cynllunio yng Nghymru dan Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, sy'n cael ei ddefnyddio i benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Awdurdod Cynllunio Lleol – y corff sy'n gyfrifol am benderfyniadau cynllunio yn ei ardal. Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy yw'r awdurdod cynllunio lleol ar gyfer **Ardal y Cynllun**.

Trefn Dosbarthiadau Defnydd - Mae dosbarthiadau defnydd gwahanol yn gwahaniaethu rhwng gwahanol fath o ddatblygiadau. Mae angen caniatâd cynllunio fel arfer i newid o un defnydd i'r llall (er enghraifft o swyddfa i siop). Mae enghreifftiau o ddefnydd B1, B2 a B8 yn Nhabl 1.

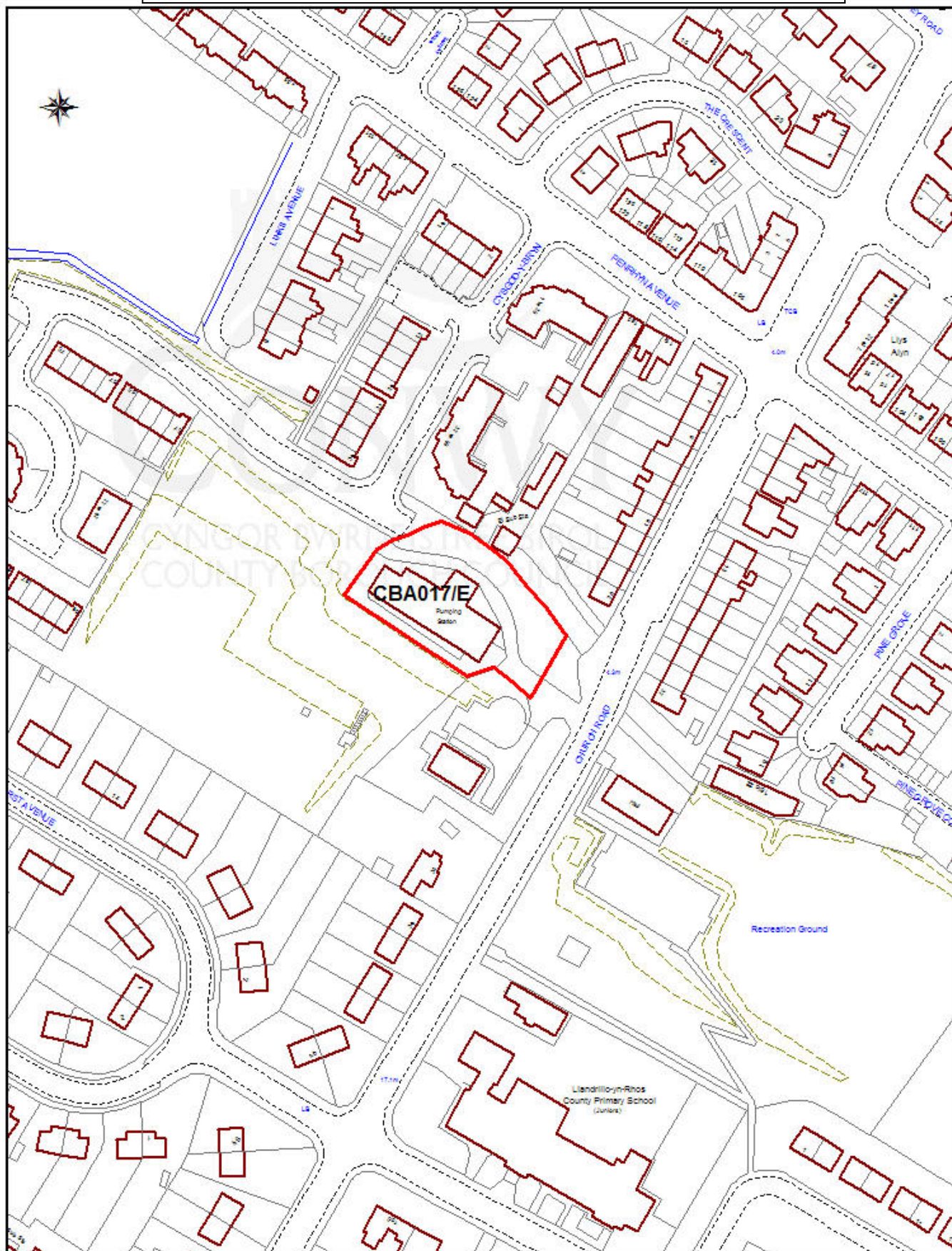
7. Cynlluniau Safleoedd

Safleoedd	Tudalennau
Parc Cyflogaeth, Ffordd Conwy, Mochdre	13
Lynx Express, Penrhyn Avenue, Links Rd. Llandrillo yn Rhos	14
Cyn Laethdy, Ffordd yr Orsedd, Mochdre	15
Llandudno 'ar lein', Ffordd Conwy, Cyffordd Llandudno	16
Hotpoint, Narrow Lane, Cyffordd Llandudno	17
Uned 1 Parc Busnes Morfa Conwy, Conwy	18
Tir Ffordd Maelgwyn, Cyffordd Llandudno	19
Tŷ Gwyn, Llanrwst	20
Tir Llwyd, Bae Cinmel	21
Parc Busnes Abergele (cam 1)	22
Parc Busnes Abergele (cam 2)	22



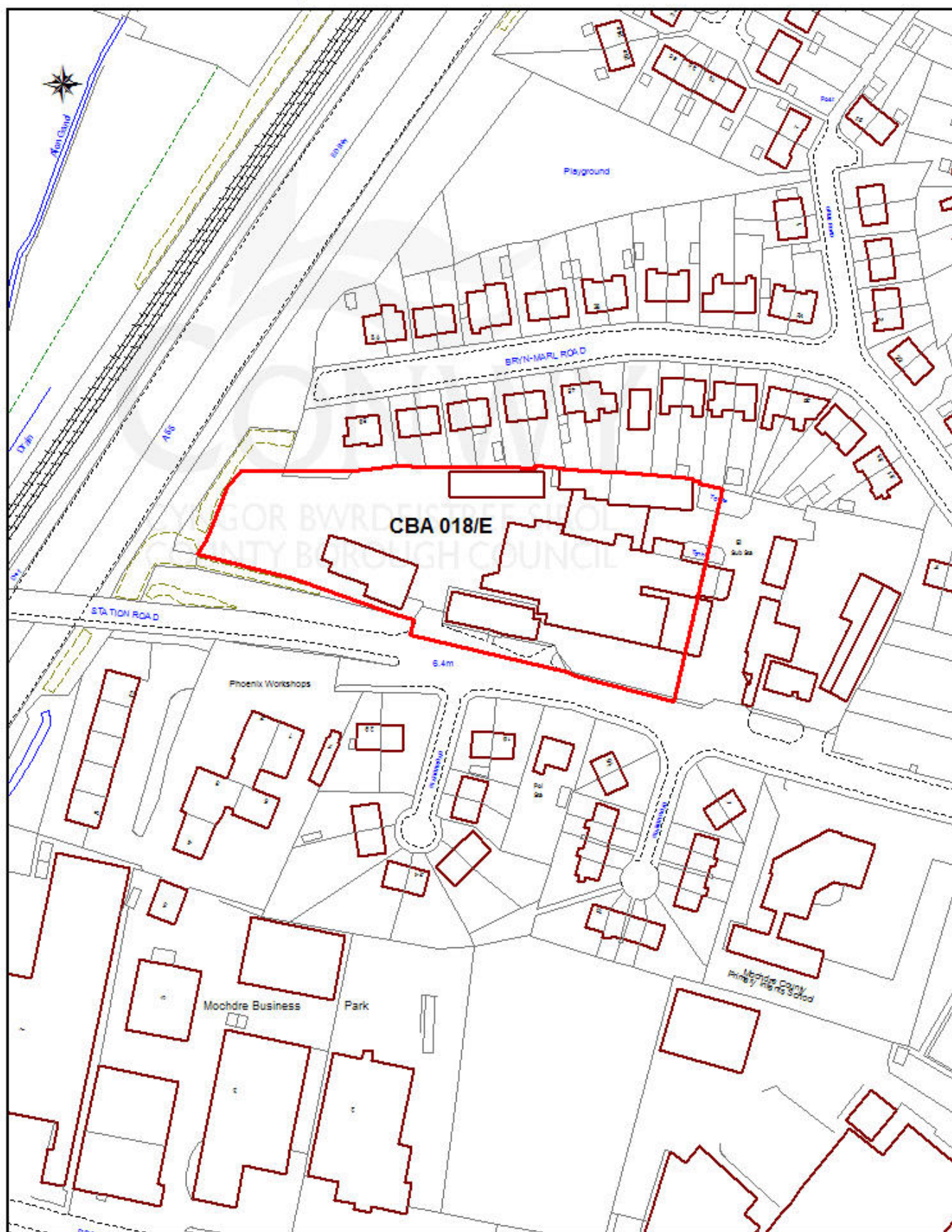
© Hawffraint y Goron. Cedwir pob hawl.
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 100023380 2010

© Crown copyright. All rights reserved.
Conwy County Borough Council 100023380 2010



© Hawfralint y Goron. Cedwir pob hawl.
Cynghor Bwrdeistref Sirol Conwy 100023380 2010

© Crown copyright. All rights reserved.
Conwy County Borough Council 100023380 2010

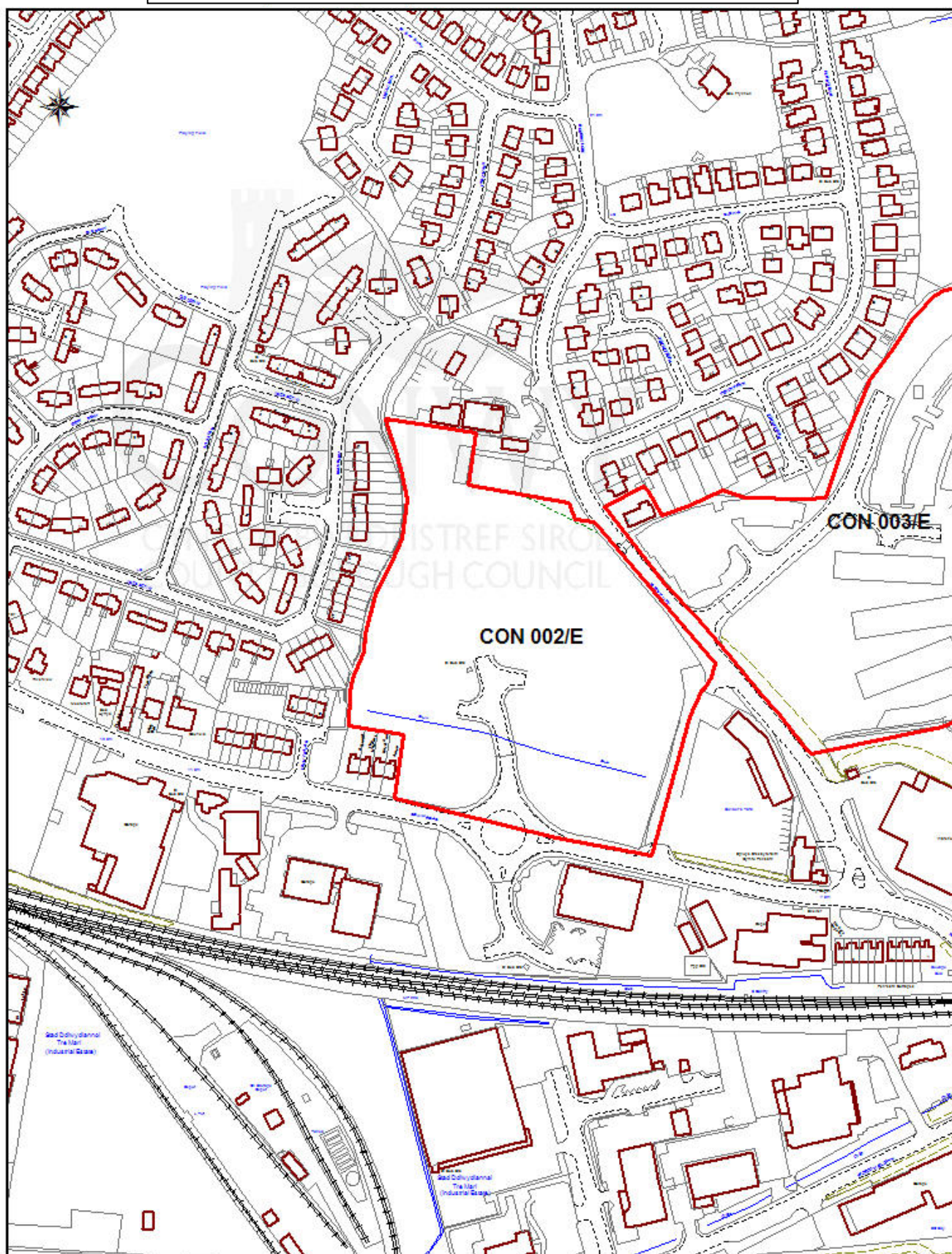


© Hawffraint y Goron. Cedwir pob hawl.
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 100023380 2010

© Crown copyright. All rights reserved.
Conwy County Borough Council 100023380 2010

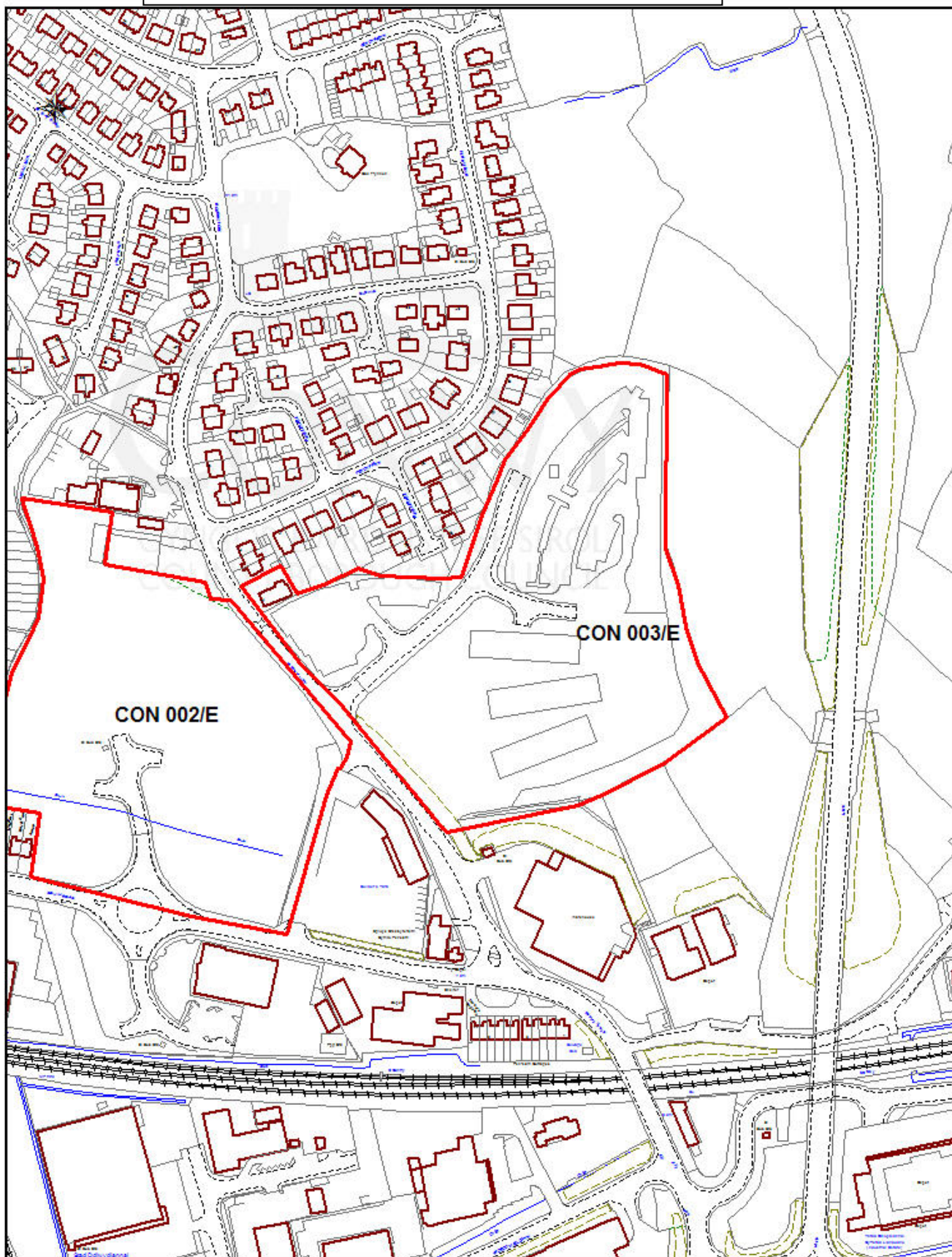
CON 002/E -

Llandudno 'ar lein', Ffordd Conwy, Cyffordd Llandudno



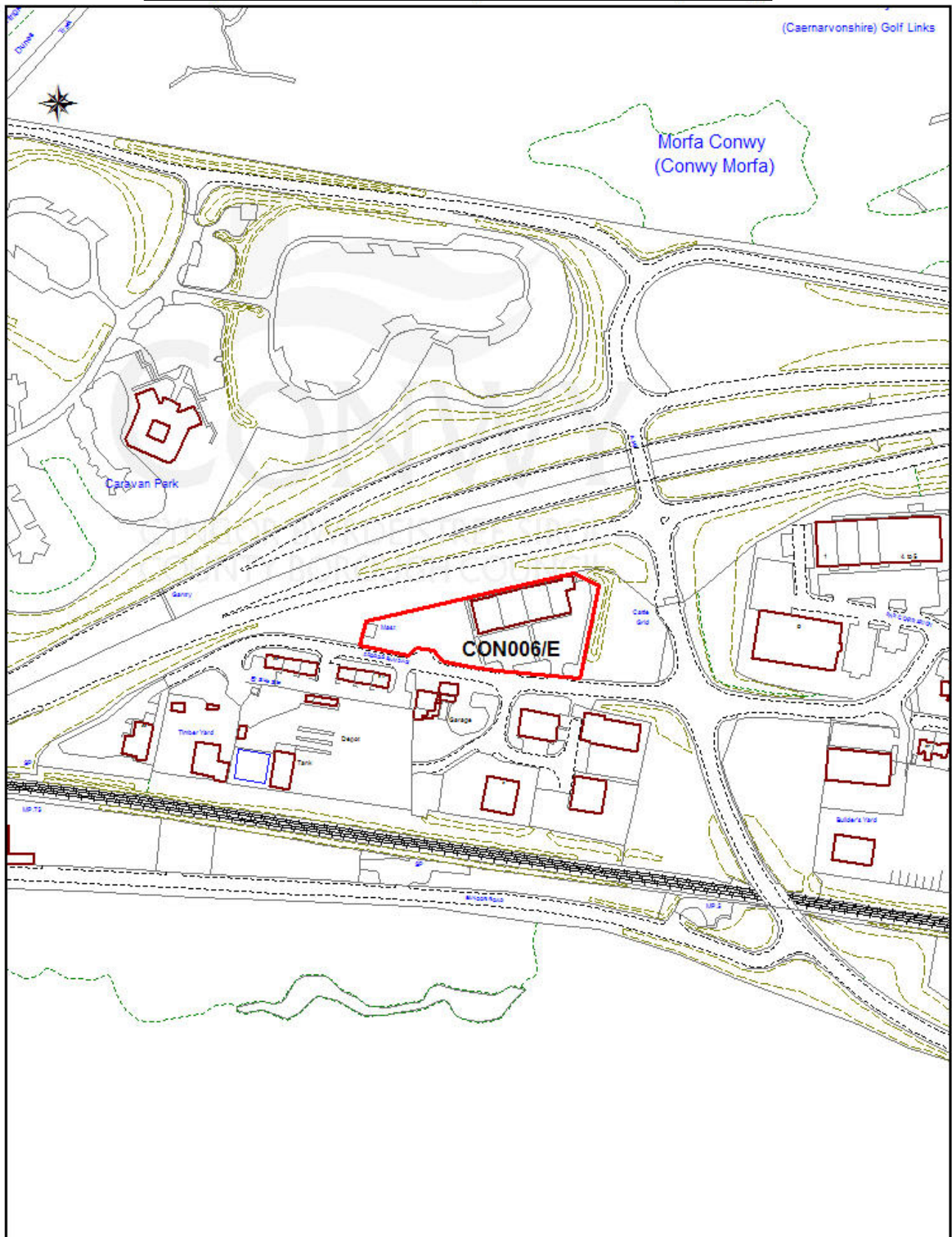
© Hawffraint y Goron. Cedwir pob hawl.
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 100023380 2010

© Crown copyright. All rights reserved.
Conwy County Borough Council 100023380 2010



© Hawffraint y Goron. Cedwir pob hawl.
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 100023380 2010

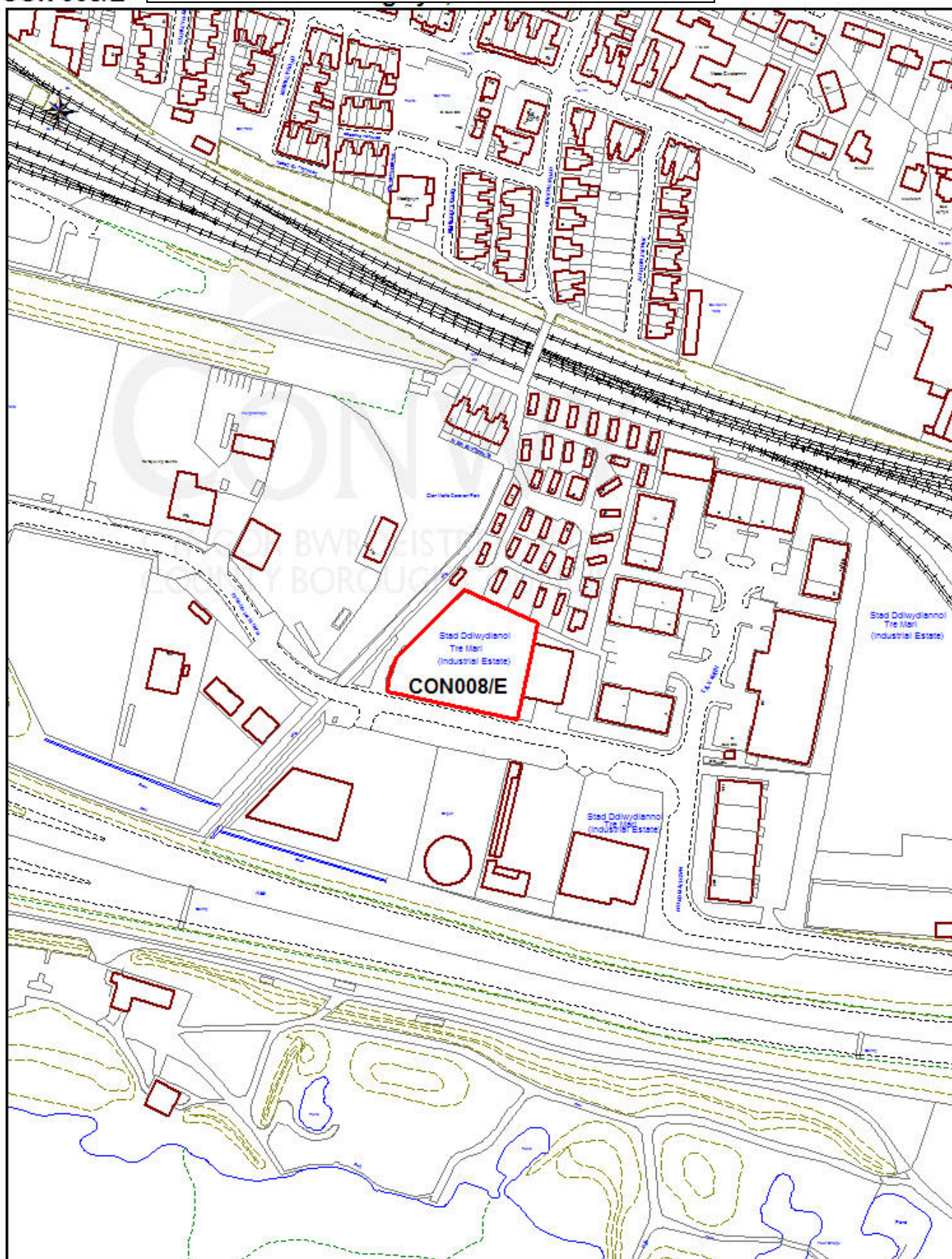
© Crown copyright. All rights reserved.
Conwy County Borough Council 100023380 2010



© Hawfrant y Goron. Cedwir pob hawl.
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 100023380 2010

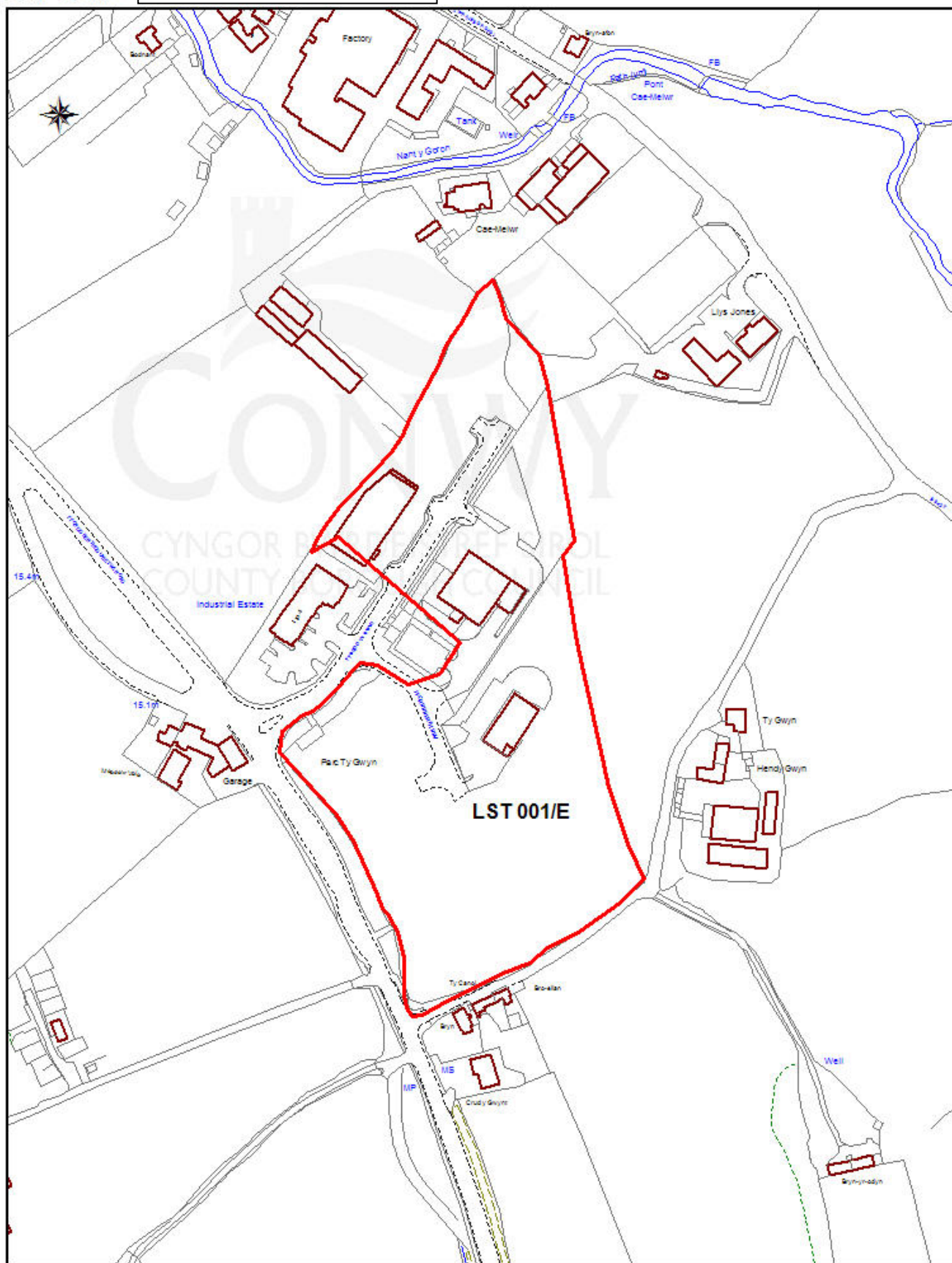
© Crown copyright. All rights reserved.
Conwy County Borough Council 100023380 2010

CON 008/E - Tir Ffordd Maelgwyn, Cyffordd Llandudno



© Hawffraint y Goron. Cedwir pob hawl.
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 100023380 2010

© Crown copyright. All rights reserved.
Conwy County Borough Council 100023380 2010

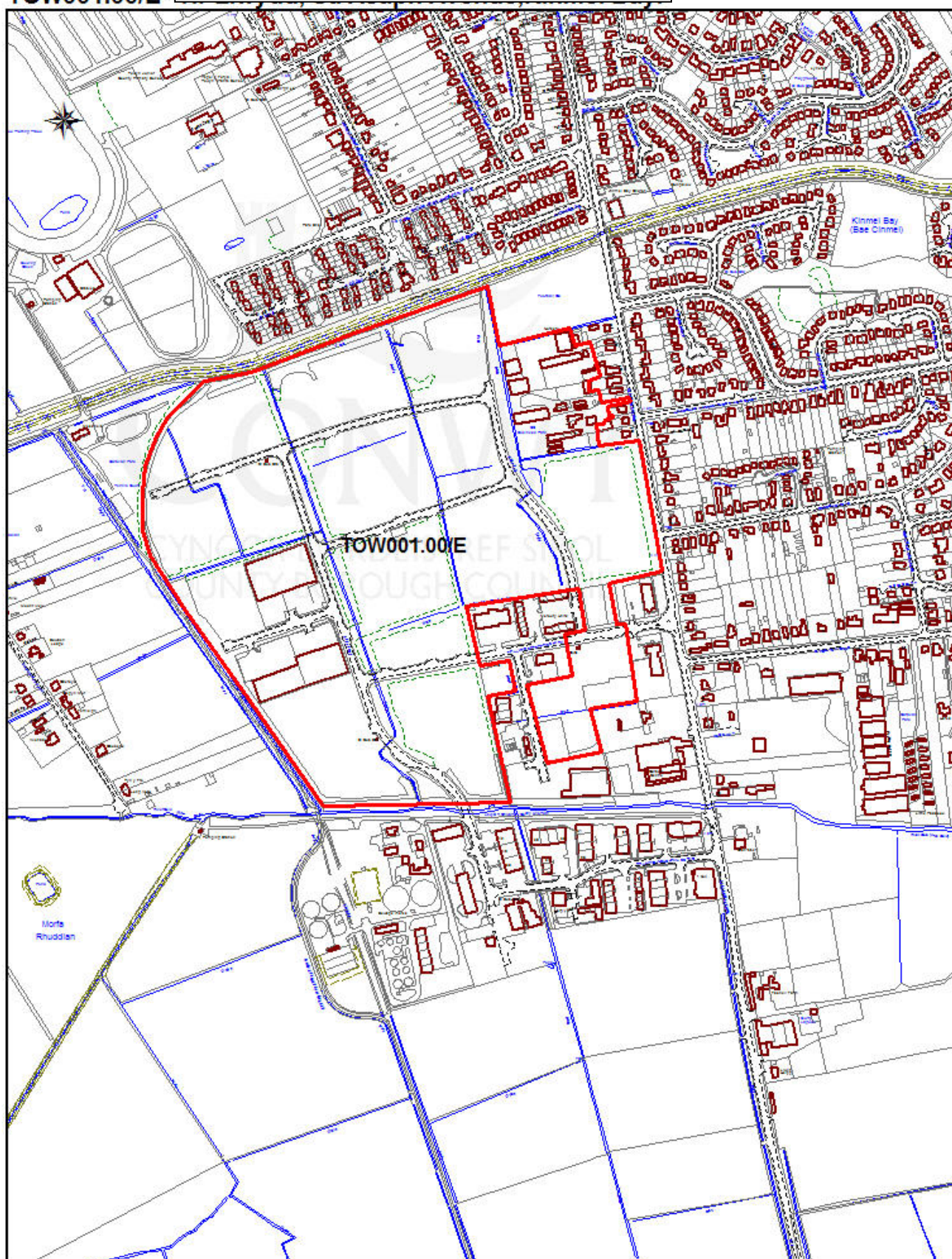


© Hawffraint y Goron. Cedwir pob hawl.
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 100023380 2010

© Crown copyright. All rights reserved.
Conwy County Borough Council 100023380 2010

TOW001.00/E-

Tir Llwyd, Bae Cinnel

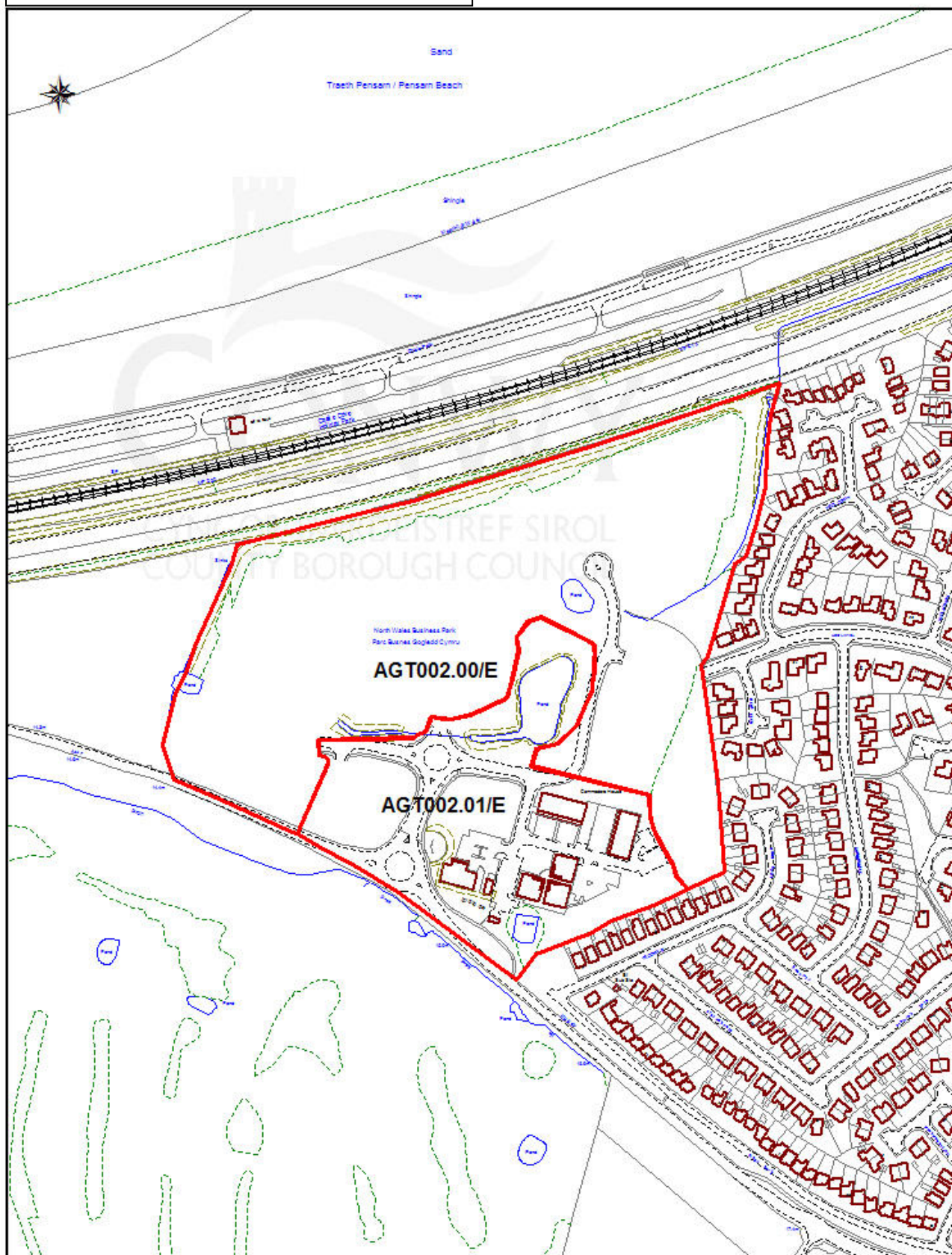


© Hawffraint y Goron. Cadwir pob hawl.
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 100023380 2010

© Crown copyright. All rights reserved.
Conwy County Borough Council 100023380 2010

AGT 002/E- AGT 002.1/E

Parc Busnes Abergele (cam 1 & 2)



© Hawffraint y Goron. Cedwir pob hawl.
Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 100023380 2010

© Crown copyright. All rights reserved.
Conwy County Borough Council 100023380 2010

Atodiad 1 – Ardal Cyflogaeth Tir Llwyd

Cynnwys

	Page
1. Cyflwyniad.....	24
2. Galw am ddefnydd B1	26
3. Darpariaeth.....	27
4. Casgliadau	27

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae Papur Cefndir 14 (Astudiaeth Tir Cyflogaeth) yn cydnabod bod cyfran uchel iawn o stoc tir cyflogaeth presennol y Fwrdeistref Sirol (27.9 ha) yn gysylltiedig â safle Tir Llwyd ym Mae Cinmel. Mae'r dyraniad presennol yn cydnabod cefndir cynllunio'r safle a'r gwahanol ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygiadau cyflogaeth a roddwyd yn y gorffennol ar rannau o'r safle. Fodd bynnag mae Papur Cefndir 14 hefyd yn cyfeirio at faterion o ddarparu mewn perthynas â'r tir, yn enwedig yng nghyd-destun perygl o lifogydd, o ystyried lleoliad y safle mewn parth llifogydd a amddiffynnir (C1). O ganlyniad i'r materion hyn a'u heffaith posibl ar ddarparu, nid yw'r tir yn Nhir Llwyd yn cael ei gynnwys fel elfen o'r cyflenwad tir cyflogaeth CDLI, fel y nodir ym Mhapur Cefndir 14.
- 1.2 Mae'r papur hwn yn cynnwys atodiad i Bapur Cefndir 13 (Adroddiad Monitro Tir Cyflogaeth) ac yn ystyried caniatâd cynllunio diweddar a roddwyd ar dir a ddyrannwyd ar Stad Ddiwydiannol Tir Llwyd ym Mae Cinmel i ddatblygu unedau cyflogaeth ychwanegol, ac a fydd yn effeithio ar y dyraniadau tir cyflogaeth o fewn y CDLI.
- 1.3 Fel y cyfeiriwyd uchod, rhoddwyd Caniatâd Cynllunio yn ddiweddar i adeiladu tri bloc o unedau cyflogaeth ar safle o tua 0.79 ha ar Stad Ddiwydiannol Tir Llwyd, Bae Cinmel. Gellid adeiladu cyfanswm o wyth uned. Fel y cynigir ar hyn o bryd, byddai pob uned yn cynnwys ardal weithdy ynghyd â swyddfeydd ategol ar ddau lawr, a chompowndiau storio/ gwasanaethu yn y cefn. Rhoddwyd caniatâd ar gyfer y dosbarthiadau defnydd canlynol:
- B1 Swyddfeydd (heblaw am wasanaethau ariannol a phroffesiynol i'r cyhoedd)
 - Diwydiant ysgafn
 - Ymchwil a Datblygu
 - B2 Diwydiant cyffredinol
 - B8 Storio neu Ddosbarthu
- 1.4 Mae polisiâu strategaeth economaidd y Cynllun Datblygu Lleol yn bwriadu mynd i'r afael â nifer o heriau sy'n gysylltiedig â chyflogaeth sy'n wynebu Conwy, drwy

sicrhau darparu 36 ha o dir cyflogaeth B1, B2 a B8 dros gyfnod y cynllun, gyda 3.5 ha wrth gefn pellach o dir cyflogaeth. Mae'r ffigurau hyn yn cynnwys safleoedd cyflogaeth a gwblhawyd ac a ymrwymwyd (heb gynnwys y tir yn Nhir Llwyd), a'r dyraniad o 14.6 hectar o dir at ddibenion cyflogaeth yn y CDLI (hyd at 18.8 ha, gan gynnwys cyflenwad wrth gefn). Cynigir bod y tir hwn yn cael eu lleoli fel y dangosir yn nhablau 1 a 2.

Tabl 1. Dyraniadau Tir Cyflogaeth Ardal Strategaeth Datblygu Trefol.

Anheddiad Trefol	Dyraniad Safle	Dyraniad Cyflogaeth
Lleoliad Canolbwynt Strategol – Cyffordd Llandudno	Esgyryn, Cyffordd Llandudno (Safle Tai a Chyflogaeth Defnydd Cymysg)	5.2 hectar o Gyflogaeth B1
Lleoliad Canolbwynt Strategol – Cyffordd Llandudno	I'r Gogledd Ddwyrain o'r hen lard Nwyddau	0.4 hectar o Gyflogaeth B1
Conwy	Penmaen Road, Conwy (Safle Tai a Chyflogaeth Defnydd Cymysg)	0.5 hectar o Gyflogaeth B1
Llandudno	Yr hen lard Nwyddau	1.4 hectar o Dir Cyflogaeth B1
Abergele	De Ddwyrain Abergele (Safle Tai a Chyflogaeth Defnydd Cymysg)	2.0 hectar o Gyflogaeth B1
Abergele	Parc Busnes Abergele (Safle Tai a Chyflogaeth Defnydd Cymysg)	2.0 hectar o Gyflogaeth

Tabl 2. Dyraniadau Tir Cyflogaeth Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig.

Anheddiad Gwledig	Dyraniad Safle	Dyraniad Cyflogaeth
Prif Bentref Haen 1	Tir yng Ngorsaf Betrol Orme View, Dwygyfylchi	0.5 hectar o Gyflogaeth B1/B2/B8
Prif Bentref Haen 2	Tir yn Neuadd Goffa, Dolgarrog	0.3 hectar o Gyflogaeth B1/B2
Prif Bentref Haen 2	Safle yn Llansannan	1.0 hectar o Gyflogaeth B1/B2
Prif Bentref Haen 2	Safle R44 Llangernyw	0.3 hectar o Dir Cyflogaeth B1/B2
Prif Bentref Haen 2	Safle R5 oddi ar y B1505 Cerrigdrudion (Safle Tai a Chyflogaeth Defnydd Cymysg)	1.0 hectar o Gyflogaeth B1/B2

2. Galw am ddefnydd B1

- 2.1 Mae Adroddiad Monitro Tir Cyflogaeth Papur Cefndir 13 yn awgrymu y gallai'r galw cryf B2 blaenorol yng Nghonwy gael ei ddisodli'n gynyddol gan alw am B1/ B8, sydd angen digon o hyblygrwydd yn y cyflenwad i ddiwallu'r trawsnewid posibl. Felly ni ddisgwylir i'r caniatâd cynllunio diweddar ar 0.77 ha o dir ar gyfer cymysgedd o B1, B2 a B8 yn Nhir Llwyd i effeithio'n sylweddol ar y galw am ddefnyddiau B1 a ragwelir drwy ddyraniadau tir cyflogaeth o fewn y Cynllun Datblygu Lleol am nifer o resymau.
- 2.2 Yn gyntaf, nid yw lleoliad Tir Llwyd yn debygol o effeithio ar y galw am dir cyflogaeth a ddyrannwyd o fewn y CDLI. Mae Tir Llwyd wedi ei leoli tua 2.5 km o'r A55. Mae Papur Cefndir 14, Astudiaeth Tir Cyflogaeth yn dod i'r casgliad y dylid lleoli cyflenwadau o dir cyflogaeth yn y dyfodol ar safleoedd ar hyd coridor yr A55 gan fod hwn yn lleoliad mwy hygyrch a deniadol, yn enwedig ar gyfer busnesau B1. Rhoddir ffocws arbennig i ganolbwynt strategol Conwy, Llandudno, Cyffordd Llandudno a Bae Colwyn, sy'n adlewyrchu blaenoriaethau Cynllun Gofodol Cymru ac yn cydnabod yr ysgogiad i'r ardal a ddarparwyd trwy adeiladu Swyddfa Ranbarthol Llywodraeth Cymru yng Nghyffordd Llandudno.
- 2.3 Caiff cysylltiadau trafndiaeth da eu cydnabod fel bod yn atyniad allweddol i fusnesau, a rhagwelir na fydd argaeledd safle gyda'r potensial ar gyfer datblygiad B1 yn Nhir Llwyd yn debygol o effeithio ar y galw am y safleoedd CDLI a ddyrannwyd ar hyd yr A55 ac o fewn y canolbwynt strategol. Mae tystiolaeth bresennol y Cyngor yn cefnogi hyn, gan ddangos bod galw am B2 a B8 yn hytrach nag B1, yn y lleoliad hwn.
- 2.4 Fodd bynnag, pe bai'r safle'n cael ei ddatblygu'n llawn ar gyfer B1, B2 neu B8 (neu gyfuniad o'r rhain) o fewn cyfnod y Cynllun, byddai'n ychwanegu llai na 1.5% (mewn arwynebedd) i'r cyflenwad tir cyflogaeth CDLI. O gofio bod y safle' agos iawn at ffin y Fwrdeistref Sirol â Sir Ddinbych, mae'n debygol y gallai cyfran gymharol uchel o unrhyw swyddi a grëwyd gael eu llenwi gan gymudwyr agos o Sir Ddinbych.

3. Darpariaeth

- 3.1 Mae'r safle Tir Llwyd ym Mae Cinmel yn gorwedd o fewn parth llifogydd C1 fel y diffinnir gan y Mapiau Cyngor Datblygu sy'n cyd-fynd â Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 15: Datblygu a Risg Llifogydd. O ganlyniad, rhoddwyd nifer o amodau cynllunio ar y caniatâd diweddar a allai hefyd effeithio ar y galw am yr unedau oddi wrth ddarpar fusnesau. Mae'r amodau hyn yn cynnwys angen i godi lefel lloriau'r plotiau a darparu lefelau llawr gorffenedig o 2.0 metr uwchlaw lefel y ddaear bresennol. Mae'r gofynion datblygu hyn â goblygiadau gweledol ac ariannol a allai effeithio ar y modd y darperir yr unedau. Efallai byddai'n well gan ddarpar fusnesau symud i safleoedd eraill yn y Sir sydd heb gyfyngiadau llifogydd a'r costau cysylltiedig o'u lliniaru.

4. Casgliadau

- 4.1 Er bod y Cyngor yn cydnabod bod y caniatâd cynllunio ar gyfer B1, B2 a B8 ar safle o 0.77 hectar yn Nhir Llwyd yn gam cadarnhaol tuag at ei ddatblygiad, nid yw'r Cyngor yn credu bod hyn yn effeithio ar y strategaeth cyflogaeth a chyflenwad tir yn y CDLI.
- 4.2 Fel yr esboniwyd, mae angen lliniaru llifogydd ar safle Tir Llwyd sy'n debygol o effeithio ar ei ddarparu a'i atyniad i ddefnyddwyr terfynol, yn enwedig ar gyfer defnydd B1. Hefyd, mae safleoedd cyflogaeth eraill a ddyrannwyd mewn lleoliadau mwy deniadol ar gyfer defnyddwyr terfynol, yn agos at yr A55 a'r canolbwynt strategol.
- 4.3 Yn olaf, pe bai safle Tir Llwyd yn cael ei ddatblygu'n llawn o fewn cyfnod y CDLI byddai'n ychwanegu llai na 1.5% (mewn arwynebedd safle) at y cyflenwad tir cyflogaeth CDLI, sydd ddim yn cael ei hystyried yn arwyddocaol yng nghyd-destun y strategaeth gyflogaeth gyffredinol, yn enwedig o gofio, o ystyried ei leoliad, y gallai nifer o'r swyddi a grëwyd ar y safle gael eu llenwi gan weithwyr o Sir Ddinbych gerllaw.

Atodiad 2 - Rhestr o Safleoedd Cyflogaeth a Ddiogelwyd ac Ardaloedd Gwella yn y CDLI (gweler polisïau EMP/4 ac EMP/5)

Safleoedd Cyflogaeth a Gwella - Conwy		Safle	Arwynebedd	Cyfanswm a Ddynodwyd
Bae Colwyn	Swyddfeydd Llys Eirias	Safle Cyflogaeth	1.362	1.362
Mochdre	Bron Y Nant Road	Safle Cyflogaeth a Gwella	1.114	1.114
	Glan Y Wern Road	Safle Cyflogaeth a Gwella	3.105	3.105
	Quinton Hazell	Safle Cyflogaeth	4.91	4.91
	Hen Safle Llaethdy	Safle Cyflogaeth	0.9971	0.9971
	Parc Masnach Mochdre, Conwy Road	Safle Cyflogaeth	21.62	21.62
Cyffordd Llandudno	Swyddfa LIC Sarn Mynach	Safle Cyflogaeth	3.921	3.921
	Richard Williams	Safle Cyflogaeth	1.041	1.041
	Hen Ffatri Hot Point	Safle Cyflogaeth	8.047	8.047
	Tre Marl (1)	Safle Cyflogaeth a Gwella	4.745	4.745
	Tre Marl (2)	Safle Cyflogaeth	0.4697	0.4697
	Tre Marl (3)	Safle Cyflogaeth	4.161	4.161
	Tre Marl (4)	Safle Cyflogaeth	4.9459	4.9459
	Dwyrain o Tre Marl (1)	Safle Cyflogaeth a Gwella	1.228	1.228
	Dwyrain o Tre Marl (2)	Safle Cyflogaeth	1.09	1.09
	Glan Y Môr Road (Arriva/NWWN)	Safle Gwella	4.134	
Glan Conwy	Parc Busnes Cae Fwt	Safle Cyflogaeth	1.373	1.373
Llandudno	Builder Street	Safle Cyflogaeth a Gwella	11.38	11.38
	Arch Motors	Safle Gwella	1.262	
Conwy	Billingtons	Safle Gwella	0.2208	
	Hen Safle Ymchwil Pysgodfeydd	Safle Cyflogaeth a Gwella	0.7402	0.7402
	Parc Busnes Morfa	Safle Cyflogaeth	15.39	15.39
Bae Cinnel	Parc Busnes Tir Llwyd	Safle Cyflogaeth	34.85	34.85
	Cadar Avenue	Safle Cyflogaeth a Gwella	1.882	1.882
Abergele	Garej Threeways	Safle Cyflogaeth	2.061	2.061
	Peel Street	Safle Cyflogaeth a Gwella	1.116	1.116
	Parc Busnes Abergele	Safle Cyflogaeth	10.26	10.26
Pensarn	Ystad Fasnachu Pensarn	Safle Cyflogaeth a Gwella	4.776	4.776
Llanrwst	Iard Gorsaf y Gogledd	Safle Gwella	1.299	
	Iard yr Orsaf	Safle Cyflogaeth a Gwella	0.2401	0.2401
	Tŷ Gwyn	Safle Cyflogaeth	6.683	6.683
Llanfairfechan	Ystad Ddiwydiannol Llanfairfechan	Safle Cyflogaeth	1.046	1.046
			161.4698	154.554