

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL CONWY I'W ARCHWILIO GAN Y CYHOEDD 2007 – 2022 (Argraffiad Diwygiedig 2011)



PAPUR CEFNDIR 14

Astudiaeth Tir Cyflogaeth

Mawrth 2011

Gellir gweld a lawrlwytho'r ddogfen hon ar wefan y Cyngor ar: www.conwy.gov.uk/devplans. 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) 575447. Os hoffech gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd o'r ddogfen hon a fyddoch gystal â chysylltu â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575180 / 575181 / 575124.

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) 575180.

Cynnwys

Tudalen

1.	Astudiaeth Tir Cyflogaeth Conwy	4
1.1	Cyflwyniad.....	4
1.2	Cylch Gorchwyl	4
1.3	Dadansoddiad Gwaelodlin	5
2.	Canlyniadau CE Diwygiedig	6
2.1	Crynodeb	6
2.2	Goblygiadau Tir Cyflogaeth.....	7
2.3	Dyraniadau.....	12
3.	Materion Cymudo Net	16
4.	Cyberthynas Cyflogaeth a Thai	19
5.	Casgliad	20

1. Astudiaeth Tir Cyflogaeth Conwy

1.1 Cyflwyniad

1.1.1 Mae'r canlynol yn ystyried materion sy'n gysylltiedig â chadarnhau'r dyraniad tir angenrheidiol ar gyfer pwrpasau cyflogaeth yng Nghonwy, a'r balans rhwng y dyheadau gwleidyddol positif ar gyfer yr ardal a'r realiti ar y tir. Mae Conwy yn cael trafferth efo'r syniad o 'dwf'; am y tro cyntaf mewn cenhedlaeth efallai bod yna ysbryd newydd yng Nghonwy, sydd yn anelu at gyfalafu â'r datblygiadau diweddar yn y sir - yn enwedig o gwmpas Cyffordd Llandudno ac adleoli pencadlys Gogledd Cymru Llywodraeth Cynulliad Cymru i Gyffordd Llandudno hefyd. Mae creu a chynnal cyfleoedd cyflogaeth bellach yn uchel ar y rhaglen, ond ymddengys, yn rhannol o leiaf, i fynd yn groes â dyheadau mwy ceidwadol mewn perthynas â dyraniadau tai - efallai cafodd y croes-gymharu ei amlygu yn gywir gan Lywodraeth Cynulliad Cymru (WAG) fel anomaledd. Prif ffocws yr astudiaeth ydi ailystyried asesiad dyraniad cyflogaeth yng ngoleuni'r rhagolygon cyflogaeth ddiweddaraf a ddarparwyd gan Cambridge Econometrics a ddylai gymryd gwell ystyriaeth effaith dirwasgiad ar dueddiadau cyflogaeth tymor hir ar bob lefel.

1.2 Cylch Gorchwyl

1.2.1 Prif amcan yr astudiaeth hon ydi'r canlynol:

- Comisiynu rhagolygon diweddaraf newydd oddi wrth Cambridge Econometrics; ac
- Ailymweld â'r gwaith rhagamcan tir cyflogaeth gwreiddiol ac ailgyfrifo'r dyraniad tir gan ddefnyddio'r rhagolygon newydd.

1.2.2 Ochr yn ochr â'r rhaglen gwaith craidd hwn mae Cyngor Conwy hefyd wedi gofyn i ni ystyried yr agweddau allweddol canlynol:

1.2.3 I ddeall a darparu tystiolaeth (os yn bosibl) i wrthddweud gwrthwynebiad Llywodraeth Cymru a chanfyddiadau Adroddiad Baker Associates o ran y cyswllt â thai a lefelau twf cyflogaeth, a darparu dadleuon i gefnogi dyheadau'r Cyngor i geisio lefel cyflogaeth uwch sy'n delio â'r anghydbwysedd blaenorol mewn cyflenwad tir cyflogaeth. Mae ffynonellau posibl o dystiolaeth y dylid eu dadansoddi i benderfynu a ydi lefel cyflogaeth uwch yn agwedd gadarn yn cynnwys:

- Asesu'r potensial o'r mentrau adfywio cyfredol¹ Ardal Adfywio Strategol, y Cynllun Meistr Bae Colwyn a Chynllun Meistr Cyffordd Llandudno fel ffynonellau gwelliant posibl mewn perfformiad economaidd a lefelau uwch y gyflogaeth (Hybiau Strategol a'r WSP)
- Cynnal dadansoddiad o'r lefelau cymudo net cyfredol i mewn ac allan o Fwrdeistref Sirol Conwy a sefydlu lefel realistig/y gellir ei darparu o'r gostyngiad posibl mewn allgymudo dros gyfnod y Cynllun Datblygu Lleol Conwy y gellir ei gyflawni, yn benodol, trwy hyrwyddo lleoliadau Hwb Strategol Cynllun Gofodol Cymru (e.e. effaith adeilad Cynulliad Cymru yng Nghyffordd Llandudno a'r effeithiau synergedd/lluoswr o ganlyniad).

1.3 Dadansoddiad Gwaelodlin

1.3.1 Mae'r canlynol yn adolygu'n gryno iawn y prif ddeilliannau o'r adroddiad astudiaeth tir cyflogaeth wreiddiol. Nodwedd sylfaenol yr Astudiaeth Tir Cyflogaeth Wreiddiol (2008) oedd ei amhleidioldeb a'i wrthrychedd hael. Roedd yn seiliedig ar gymysgedd o fethodologaethau ond fe'i defnyddiwyd i ddatblygu cydgyfeiriant o ganlyniadau a fyddai'n sefyll i fyny i system graffu gadarn. Wrth wraidd y dadansoddiad, roedd rhagolygon annibynnol gan Cambridge Econometrics a fyddai yn ein darparu gyda rhagolygon cyflogaeth cynhwysfawr ar gyfer Conwy a ellid wedyn eu modelu gan ddefnyddio methodologaethau safonol sydd wedi cael eu mabwysiadu o fannau eraill ar draws y DU. Ochr yn ochr â'r data mabwysiadu tir hanesyddol annibynnol a ragwelir, defnyddiwyd cyfradd mabwysiadu amcanol a data eilradd i feincnodi'r canlyniadau gan ddarparu, fel a wnaeth, sgalar allweddol o'r cyfraddau mabwysiadu tir i'w gymharu â newid cyflogaeth 'hysbys' dros gyfnod 5 - 6 mlynedd. Amlygwyd bryd hynny, ac mae'n bwysig ailadrodd yma, fod economi'r DU bryd hynny wedi plymio i un o'r dirwasgiadau gwaethaf ers y Dirwasgiad Mawr, gan ei gwneud hi'n anodd iawn rhagweld ar y pryd beth oedd yn mynd i ddigwydd i'r economi - yn enwedig yn dilyn dymchwel y sector ariannol. Datgelodd y canlyniadau wahaniaeth sylweddol rhwng y lefel o'r tir a gymerwyd mewn gwirionedd i'w gymharu â'r hyn a ragwelwyd trwy newid cyflogaeth (net); roedd yn dyfalu gellid egluro'r gwahaniaeth bron yn gyfan gwbl trwy beidio â chynnwys o bosibl dir manwerthu o fewn y system gofnodi. Fodd bynnag, dynododd canlyniad o'r asesiad byddai lefel canolradd o 1.7 ha (cyfanswm o

¹ Ardal Adfywio Strategol, Cynllun Meistr Bae Colwyn, Cynllun Meistr Cyffordd Llandudno a Chynllun Meistr Posibl Llanrwst.

c.24ha) rhwng 2008-22 fesul blwyddyn yn dybiaeth cynllunio gall ar gyfer cyflogaeth, gan ystyried tueddiadau'r gorffennol, cyflogaeth a ragwelir, strategaethau cenedlaethol/ lleol a dyheadau polisi o fewn y Cyngor ei hun. Fodd bynnag, mae'n amlwg fod y lefel yma o gyflogaeth/ tir cyflogaeth yn denu dyraniad tai sydd yn anghyson o fewn dyheadau lleol ar gyfer newid poblogaeth yng Nghonwy. Yn rhannol mae'r anomaledd hwn yn dod o ganlyniad i agweddau arwynebol os rhywbeth i gyfrifo lefelau cyflogaeth sy'n cael eu mabwysiadu. Mae hyn er gwaetha'r ffaith bod yr agwedd safonol fel arfer i asesu lefelau cyflogaeth a dyraniad o fewn hynny a datblygu atebion sy'n cyfaddawdu o ran y dyraniad tai angenrheidiol i gefnogi'r rhain. Trafodir hyn yn gryno isod. Yn achos Conwy does dim cyfaddawd o'r fath wedi cael ei gyflawni. Fodd bynnag, fel sydd hefyd yn wir mae yna rŵan lawer gwell dealltwriaeth o effeithiau'r dirwasgiad ar ragolygon economaidd tymor hir yn y DU. Mae hyn wedi caniatáu ar gyfer gwell beirniadaeth a thybiaethau i danseilio'r modelau rhagolygon - mewn synnwyr, yr oedd yn amlwg gyfnod lle'r oedd hi bron yn amhosibl darparu rhagolygon sefydlog ar gyfer economi'r DU. Mae'n bwynt dadleuol a wnaeth y rhagolygon gwreiddiol a ddarparwyd gan CE ar gyfer Conwy gynrychioli set 'ansefydlog' o ragolygon a'i peidio; roeddynt y gorau oedd ar gael ar y pryd, ac roedd yr agwedd a fabwysiadwyd yn amlwg yn ceisio cymedroli dibyniaeth gyfan gwbl ar y canlyniadau hynny trwy ddefnyddio'r meincnodau hanesyddol etc. Fodd bynnag mae'r rhagolygon diweddaraf a ddarparwyd gan y CE yn amlwg yn darparu mwy o ddata cyfredol a sylfaen well lle gellir ailymweld â'r dyraniad tir cyflogaeth.

2. Canlyniadau CE Diwygiedig

2.1 Crynodeb

- 2.1.1 Darperir crynodeb o'r rhagolygon CE diwygiedig yn Nhabl 1 isod. I ailadrodd, gyrrwyd y dyraniad tir cyflogaeth o 1.7ha oddi ar gynnydd gros mewn cyflogaeth o 4320 a 3530 cynnydd net mewn swyddi am y cyfnod 2006 - 22.²

² Er mwyn diogelu darpariaeth tir cyflogaeth net, cymrir bod y tir/ gofod a ryddheir o golli cyflogaeth yn cael ei ailddosbarthu i stoc tir/ gofod

Tabl 1: Rhagolygon Cyflogaeth Diwygiedig 2006 -22³

	2006	2022	Gwahaniaeth
1 Amaethyddiaeth etc	0.987	0.905	-0.082
2 Cloddio a Chwarela	0.133	0.059	-0.074
3 Gwaith Gynhyrchu	1.746	1.341	-0.405
4 Trydan, Nwy a Dŵr	0.095	0.157	0.062
5 Adeiladu	3.065	2.608	-0.457
6 Dosbarthu, Gwestai ac Arlwyo	14.899	14.721	-0.178
7 Cludiant a Chyfathrebu	1.605	1.546	-0.059
8 Gwasanaethau Ariannol a Busnes	4.367	4.915	0.548
9 Llywodraeth a Gwasanaethau Eraill	14.805	17.701	2.896
Cyfanswm	41.702	43.954	2.252

2.1.2 Mae effaith y dirwasgiad yn amlwg o'r rhagolygon diwygiedig yma. Mae'r cynnydd mewn cyflogaeth wedi bron haneru. Ond fel mae'r asesiad tir yn amlygu isod o gofio'r dosbarthiad twf sector yna mae'r effaith net o ran tir yn newid yn sylweddol. Mae hwn yn cael ei ystyried yn fanwl isod.

2.2 Goblygiadau Tir Cyflogaeth

2.2.1 Bydd y rhagolygon mwy anobeithiol yma yn gostwng mae'n debyg graddfa'r tir cyflogaeth sydd ei angen ar gyfer yr LDP; byddai'r dybiaeth dra phwysig mae'n ymddangos yn awgrymu na ddylai'r dybiaeth gynllunio fod ddim mwy na'r sylfaen tymor hir o 1ha fesul blwyddyn (os nad yn llai). Fodd bynnag mae angen modelu'r canlyniadau'n iawn gan ddefnyddio'r dadansoddiad sector sydd ar gael. Dangosir y canlyniadau isod yn Nhabl 2 gan ddefnyddio'r tybiaethau SERPLAN ar gyfer lefelau dwysedd etc.

³ Mae 2020 -22 yn rhagolygon allosod

Tabl 2: Rhagolygon Gofynion Tir 2006 – 22

Rhagolygon Gofynion Tir		2006-2022	
Cyflogaeth		4.32 (gros)	3.53 (net) ⁴
1.Mabwysiadwyd (ha)	Rhagamcanwyd (modelir yn wreiddiol)	24	19
Cyflogaeth (diwygiedig)		2.52 (gros)	1.0 (net)
2. Mabwysiadwyd (ha)	Rhagwelwyd (model diwygiedig)	8.11ha	0.14ha
Gwahaniaeth		-15.9ha	-18.9ha

Ffynhonnell: CE / JOP Consulting Ltd

2.2.2 Mae'r effaith a fodelwyd yn wir yn adlewyrchu ein dyfaliad bydd y gofyniad tir ychwanegol yn ddibwys ar 8.1ha gros/0.14ha net am 2006-2022. Mae'r newid mwyaf yma wedi ei yrru gan yr effeithiau anobeithiol ar y sectorau Man Werthu/ Dosbarth. Ond yn syml mae'r rhagolygon diwygiedig hyn yn awgrymu mai dim ond ychydig, os unrhyw, o alw newydd am dir sydd yna yn ôl y rhagolygon cyflogaeth. O gofio ein bod wedi mabwysiadu meincnodau yn y gorffennol etc. i gymedroli'r canlyniadau hyn, yna byddai hyn yn awgrymu y dylai Conwy, fan bellaf, fod yn rheoli dyraniad tir ar sail cyfartaledd dybiannol tymor hir o 1ha y flwyddyn - yn cyfateb i 15ha dros y cyfnod LDP 2007-2022. Yn sylfaenol disgwylir i lefelau'r galw fod yn statig/ fflat dros y cyfnod cynllunio, a'r unig ofyn fydd i sicrhau fod y lefelau stoc yn cael eu cynnal o gofio'r trosiant tebygol dros y cyfnod. Yn fwy na hyn, ailwnaethpwyd y model ar sylfaen 2008, ac roedd y canlyniadau yn yr achos hwn wedi newid yn ddramatig fel dangosir yn Nhabl 3 isod.

Tabl 3: Rhagolygon Diwygiedig Cyngor Conwy 2008 – 22

	2008	2022	Gwahaniaeth
1 Amaethyddiaeth etc	0.94	0.905	-0.035
2 Cloddio a chwarela	0.068	0.059	-0.009
3Gwaith Cynhyrchu	1.668	1.341	-0.327
4 Trydan, Nwy a Dŵr	0.226	0.157	-0.069
5 Adeiladu	2.656	2.608	-0.048
6 Dosbarthu, Gwestai ac Arlwyo	14.956	14.721	-0.235
7 Cludiant a Chyfathrebu	1.695	1.546	-0.149
8 Gwasanaethau Ariannol a Busnes	4.61	4.915	0.305
9 Llywodraeth a Gwasanaethau Eraill	17.568	17.701	0.133
Cyfanswm	44.521	43.954	-0.567

Ffynhonnell: CE 2010

⁴ Mae'r ffigwr cyflogaeth net yn tynnu'r colledion swyddi o enillion swyddi. Mae'r ffigwr cyflogaeth gros yn cynnwys enillion swyddi yn unig.

2.2.3 Fel gellir gweld yma mae'r sefyllfa yn newid yn sylweddol - yn adlewyrchu fel a wna oblygiadau mwy ystyrion i'r economi o'r dirwasgiad hir yn y DU. Yn hytrach na chynnydd net o tua 2500 o swyddi, mae yna siglo yn y rhagolygon o golli fwy na 550 o swyddi - siglo net o golled o 3100 o swyddi. Tra bod y dadansoddiad, i fod yn gyson, yn ymwneud â'r cyfnod 2006-22 y gwirionedd ydi bod y Sir ar ei gorau yn wynebu proffil cyflogaeth disymud am y dyfodol ac y gellir ei weld. Mae hyn yn dod â sgil effeithiau mawr ar gyfer LDP Conwy o ran ei dyheadau a hefyd yn ymarferol. Yn eironig efallai, bydd goblygiadau'r siglo hyn o bosibl yn dod a mwy o synergedd rhwng cyflogaeth a'r dyraniad tai, er yn amlwg bydd hyn am gost, ac felly siom, i'r Cyngor o ran ei uchelgeisiau economaidd. Wedi ei fodelu; byddai hyn yn gofyn am ostyngiad bach mewn gwirionedd yn y dyraniad cyfartalog tymor hir - rydym yn rhagamcan bydd y cyfanswm gofyniad (ar sylfaen net) yn 12.5 - dros 14 blwyddyn yna'n cyfateb i 0.89 ha fesul blwyddyn.⁵ Gan gymryd y ddau bamedr yna i ystyriaeth, mae'r canlyniadau yn awgrymu rhagdybiaeth cynllunio llawer llai i lawr o 25.5ha i tua 15has neu o gwmpas 1ha fesul blwyddyn (h.y. 2007-22) - gan nodi yma wrth gwrs beth mae hyn yn ei olygu ydi bod gan Gonwy ddigon o dir wedi ei ddyrannu ar gyfer pwrpasau cyflogaeth; yr unig ofyniad ydi i fewnlenwi'r stoc o'r tir, gan gymryd wrth gwrs fod gan y rhain y dynodiadau priodol. Er mwyn cadarnhau'r rhagamcanion hyn, mae mwy o ddadansoddi a gwybodaeth wedi cael ei ddarparu gan y Cyngor ar stoc a defnydd tir diweddar. Mae'r dystiolaeth mewn perthynas â hyn wedi ei grynhoi yn Nhabl 4 isod sydd wedi cael ei ddarparu gan y tîm cynllunio yng Nghyngor Conwy sy'n adlewyrchu'r sefyllfa am y cyfnod 12 mis rhwng Ebrill 2009 - Mawrth 2010

Tabl 4: Adroddiad Monitro Tir Cyflogaeth – Atodlen o safleoedd (y newyddion 2010).

Safleoedd	Statws Cantiatâd	Math defnydd	Ceisiadau o fewn y flwyddyn ddiwethaf	Yn Cael ei Adelladu	Cwblhawyd mewn blwyddyn	Wedi ei Ymrwymo (cantiatâd)	Cyfanswm ar ôl	Byr	Canolig	Hir
Swyddfeydd Dinesig (cae chwarae) Bae Colwyn	Dyraniad	B1	0	0	0	0	1	0	0	1
Swyddfeydd Dinesig Bae Colwyn	Dyraniad	B1	0	0	0	0	1	0	0	1

⁵ Bod y gostyngiad yn cael ei dynnu o'r sylfaen dybiaethol o ran bod yr olaf yn cael ei drin fel 'llawr' yn y galw.

(Parc Cyflogaeth) Tir y Cyngor Conway Rd, Mochdre	Dyraniad	B1, B2, B8	0/35418 0/36278 Adeiladu 8 uned (B1, B2, B8), mynedfa, parcio. Mae hyn yn cynnwys 7 uned ddiwydiannol/storio gyda lloriau lloft ganol ac 1 bloc swyddfa deulawr.*	0	5.5 (allan o gyfanswm arwynebedd 10.5ha)	5	0	0	0	0
Yr Hen Laethdy, Ffordd yr Orsaf, Mochdre	Ymrwymiad	B1, B8	0/36220 – datblygu 10 uned ddiwydiannol newydd	0	0	0.7	0	0	0	0
Lynx express, Penrhyn Avenue, Links Rd, Llandrillo yn Rhos	Defnydd cyflogaeth blaenorol	B1	0	0	0	0.13	0	0	0	0
Llandudno 'on line', Conway Rd, Cyffordd Llandudno	Caniatâd Hanesyddol	B1, B2	0	0	0	0	3.2	3.2	0	0
Hotpoint, Narrow Lane, Cyffordd Llandudno	Ymrwymiad	B1, B2, B8	0	3.7	0	3.7	0	0	0	0
(uned 1?) Parc Busnes Morfa Conwy, Conwy	Ymrwymiad	B1, B2	0	0	0.2	0	0	0	0	0
Tir ar 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	0	1.54	1.54	0	0
Tir Llwyd, Bae Cinmel	Caniatâd hanesyddol.	B1, B2, B8	0	0	0	0	27.9	2.16	21.8	3.94(B1)
Parc Busnes Abergele (cam 1)	Caniatâd	B1	0/35143 0/31570	0	0.6	0	0	0	0	0
Parc Busnes Abergele (cam 2)	Caniatâd yn bodoli.	B1		0	0	1.0	9.5	0	9.5	0
CYFANSWM				3.7	6.6	10.53	44.14	6.9	31.3	5.94

* Llaethdy Mochdre - Sylwer bod y safle yn flaenorol wedi ei chymryd gan Llaethdy Mochdre (B2) a gafodd ei gau o gwmpas 2005. Mae'r cais newydd ar gyfer arwynebedd ychydig llai(0.7ha) na safle gwreiddiol y Llaethdy. Mae'r adroddiad pwyllgor yn nodi bod DAS y cais yn dweud y collwyd dros 100 o swyddi pan gaeodd y Llaethdy, tra bo'r asiant yn rhagweld fod gan y datblygiad newydd y potensial i gefnogi o hyd at 100 o swyddi parhaol, yn ogystal â swyddi adeiladu ychwanegol.

2.2.4 Y pwynt cyntaf i'w amlygu yma ydi fod y cyfanswm sylfaen cyflenwi wedi gostwng yn sylweddol ers 2008. Y cyfanswm stoc tir yn 2008 oedd 77ha - mae'r cyfanswm stoc tir bellach yn 65.23ha. Felly parhaodd y galw a oedd yn amlwg ar y pryd ymhell i mewn i 2009; yn amlwg roedd yna oediad cyn dangosodd effeithiau llawn y dirwasgiad yn y data yma. Mewn perthynas â'r adroddiad gwreiddiol, yna fyddai'r lefelau stoc yma yn cael eu hystyried i fod ar isafswm er nad oeddent yn lefelau critigol. Ni ellir tanseilio pwysigrwydd y rhagolygon yn yr ystyriaeth hon;

mae'r galw is yn amlwg yn gostwng y risg o gario'r lefel hon o'r cyflenwad sydd ar gael na fyddai fel arall, er enghraifft, lle byddai lefelau'r galw yn parhau un a'i ar y tueddiadau yn y gorffennol neu yn wir y rhagolygon blaenorol.

2.2.5 Yn y cyfanswm mewn blwyddyn am y tir a gymerwyd, mae wedi bod oddeutu 6.6ha, fodd bynnag nid yw 5.5ha (h.y. Parc Cyflogaeth - Mochdre) wedi ei breswyllo ac felly nid yw'n berthnasol o ran asesu'r gwir lefelau tir cyflogaeth yn danseiliol. Byddai'n ymddangos felly fod y tir a gymrir a'r lefelau preswyliaeth dros y flwyddyn ddiwethaf wedi bod o gwmpas 1ha - yn cyd-fynd yn union gyda'r cyfartaledd tymor hir tybiannol y mae'r Cyngor yn credu ei fod yn wir. Mae'n bwysig nodi fod yr adroddiad monitro diwethaf wedi amlygu fod y gyfradd cymryd tir cyfartalog 6 mlynedd mor uchel â 2.12ha hyd at ddiwedd 2008. Gan ôl dyddio prif hwb y dirwasgiad, amlygwyd nodyn a oedd yn rhybudd ynglŷn â chadernid y rhagamcan hwn:

“Whether there will be a lag before the (negative) adjustments forecast from the current economic climate materialise in take up rates is a moot point. The impression is that market change has been more immediate than anticipated and therefore it could be assumed that 2009 results will be weaker. However, it may still be stronger than the historical 1ha per annum..... that this is somewhat biased upwards by this recent surge in demand which in the current climate may well be short lived”.

Employment Land Assessment (2008) JOP Consulting Ltd

2.2.6 Mae hyn wedi profi i fod yn wir tua 18 mis ymlaen o'r gwaith gwreiddiol hyn lle mae'r lefelau galw tanseiliol wedi dychwelyd i'r cyfartaledd tymor hir. Mae'n dilyn yn absenoldeb dadl grediniol gref i'r gwrthwyneb yna mae'r mathemateg yma yn awgrymu dylai Conwy fod yn cynllunio ar gyfer cyfradd cymryd tir o 1ha (yn hytrach na 1.7ha) a bod y lefelau stoc cyffredinol yn cael ei gadw yn gyson. Y gostyngiad yn y rhagamcan yn gysylltiedig yn benodol efo'r rhagolygon mwyaf diweddaraf - yn nhermau absoliwt a pherthnasol⁶. Gan gymryd byddai'r galw i

⁶ Mae'r raddfa absoliwt o gynnydd cyflogaeth yn llai na 30% o'r hyn a oedd yn flaenorol yn nhermau net ac mae dosbarthiad o'r newid cyflogaeth hwnnw hefyd yn newid gyda swyddi dwysedd uchel yn cyfrif am lawer o'r colledion swyddi sy'n negydu graddfa'r tir sydd ei angen o enillion cyflogaeth yn ystod yr un cyfnod.

lefelau stoc yn rhedeg o gwmpas ffactor o 3, yna byddai hyn yn awgrymu c.45ha⁷ a stoc wrth gefn/ cwblhad o dyweder 25%, yna byddai cyfanswm sylfaen stoc o rhwng 55 - 60ha yn ymddangos yn briodol ar y lefel hwn ar gyfer y cyfnod cynllunio. Efo premiwm bychan (dyweder 10%) yna byddai hyn yn caniatáu ar gyfer peth hyblygrwydd yn y system i ystyried ceisiadau i ddod ymlaen yn gyson gyda strategaeth gyflogaeth ‘ymosodgar’ yn gysylltiedig â phatrymau cymudo, denu/cynnal pobl ifanc yn yr ardal a hyrwyddo datblygiadau draw oddi wrth yr A55. Os rhywbeth yn gyd-ddigwyddiad, mae'r rhagamcan hwn yn cyd-fynd yn hapus gyda'r gwir lefelau stoc cyfredol o 65ha.

2.3 Dyraniadau

2.3.1 Rydym yn cynnig fod y gwir faterion strategol o gwmpas dosbarthu a dynodi tir ar gyfer pwrpasau Conwy yn aros heb ei newid ers yr adroddiad diwethaf. I ailadrodd:

- Nawdd Cydgyfeiriant efo 6 ardal blaenoriaeth sydd yn fframwaith cefnogi eang lle bydd y dynodiadau cyfredol oddi wrth WEFO yn tynnu dibyniaeth drwm ar enillion economaidd trwy greu swyddi a thwf gwerth ychwanegol
- Cynllun Gofodol Cymru sy'n amlygu Conwy fel ardal hwb ar gyfer cyflogaeth a busnes, ond hefyd yn tynnu sylw penodol tuag at yr ‘anghydbwysedd’ rhwng y trefi arfordirol a'r ardal wledig – y cyntaf yn cael ei effeithio gan fewnlifiad cryf, ond o bobl hŷn, tra bo'r olaf yn colli poblogaeth iau ac ymddengys bod hyn yn hynod berthnasol i Gonwy
- Mae Cymru: Economi Hyfyw yn tynnu ar wahaniaeth mewn ‘gwerth’ rhwng gogledd ddwyrain a gorllewin Cymru a'r angen i lenwi'r bwlch hwn, ond ar yr un pryd yn cydnabod bod coridor yr A55 yn barth ‘pot mel’ ar draws yr is ranbarth y gogledd sydd yn amlwg yn ystyriaeth bwysig ar gyfer yr ymarfer penodol hwn
- Mae Strategaeth Eiddo Wag yn dynodi fod gan Gonwy'r stoc lleiaf o dir ac eiddo ar gael ar gyfer defnydd cyflogaeth/ busnes sy'n ymddangos os rhywbeth yn groes i'r dyheadau o fod yn “hwb ar gyfer cyflogaeth a busnes” ar gyfer yr isranbarth; un ai hyn neu mae yna orgyflenwad o dir ac eiddo mewn mannau eraill yn y rhanbarth (sydd yn annhebygol). Er bod y ffactorau

⁷ Mae hyn yn seiliedig ar gyfnod 15 mlynedd (2007-22) a dylai'r Cyngor addasu'r rhagamcanion hyn yn yr LDP yn unol â'u fframwaith amser eu hunain.

ochr cyflenwad yn cael ei ystyried yn bwysig ar gyfer cwrdd â'r dyheadau adfeilio a datblygu cenedlaethol a lleol, yna mae'r dystiolaeth o'r strategaeth hon yn dynodi bod Conwy o bosibl â diffyg yn y gofynion safle ac isadeiledd.

- Mae yna ddimensiwn gwledig cryf i raglen adfywio'r Cyngor sydd yn ystyried materion penodol sy'n tanseilio cymunedau gwledig
- Fel nodwyd, mae datboblogi gwledig ymysg pobl ifanc a mewnlifiad ymysg dinasyddion hŷn yn broblem benodol ar gyfer y cymunedau gwledig o ran cynaladwyedd a chyfleoedd datblygu
- Gyda phoblogaeth sy'n heneiddio, yna mae hyn yn cael effaith uniongyrchol ar ddarparu gwasanaethau yn y dyfodol gan gynnwys er enghraifft cynnal ysgolion cynradd, gwasanaethau iechyd a chludiant
- Er gwaetha'r problemau cyfredol yn y farchnad dai, mae yna ddiffyg llym o dai fforddiadwy mewn ardaloedd gwledig ac nid yw Conwy yn eithriad, gyda phobl ifanc yn methu diogelu cyfalaf a thai sydd yn briodol i'w hamgylchiadau economaidd lleol
- Nid yw'r eiddo busnes presennol i fyny i'r gofynion marchnad cyfredol, ac oni bai bod hyn yn cael ei ddatrys, bydd yn tanseilio potensial ar gyfer cefn gwlad Conwy i ddatblygu ei sylfaen SME a chefnogi gweithgarwch dechrau busnes. Mae angen newid y pwyslais tuag at greu galw newydd am eiddo mewn ardaloedd gwledig (h.y. strategaeth yn cael ei harwain gan gyflenwad)
- Mae seilio galw'r dyfodol ar dueddiadau'r gorffennol yn ddefnyddiol ond mae'r rhagolygon yn darparu tystiolaeth newydd a fyddai'n awgrymu newid mewn patrymau galw dros y cyfnod cynllunio. Gallai galw B2 cryf blaenorol gael ei newid gan alw B1/B8 cynyddol sydd angen hyblygrwydd digonol mewn cyflenwad i gwrdd â'r trawsffurfiad posibl hwn
- Dylai cyflenwad cyffredinol yn y dyfodol fod yn hynod yn unochrog tuag at safleoedd dynodedig 'newydd' ar hyd yr A55 sydd â dynodiadau hyblyg ond efo ychydig o ffafriaeth tuag at B1/B8 dros amser.
- Mae prinder yn y de o'r sir (h.y. OIA) yn amlwg, ac mae angen delio a hyn; mae hyn yn cyfeirio at y raddfa ac amser o'r hyn sydd ar gael ar hyn o bryd yn enwedig o ystyried dyheadau o fewn y sir ar gyfer yr economi a'i boblogaeth. Yn ddelfrydol, byddai hyn yn symud y sir i ddosbarthiad 80/20 o dir er y ffafriaeth arfordir yr A55 (h.y. PAI) yn ôl y tueddiadau ymholiad cyfredol

- Mae cynllunio tymor hirach sydd yn chwarae rôl mewnlenni ar gyfer stoc tir angen dynodiad ehangach a dosbarthiad sydd hefyd yn ddeinamig (h.y. mae angen i'r tir hwn cael ei adolygu ac un ai dod ag o i mewn i stoc gweithredol cyn cael stoc ychwanegol neu ei newid efo tir y gellir ei ddyrannu ar gyfer stoc newydd). Mae problemau ynglŷn â dyraniad Tir Llwyd mewn perthynas â hyn - gweler isod.

2.3.2 O ganlyniad dylai'r dyraniad tir cyffredinol a awgrymir lle cymrir lefel stoc rhydd 45ha⁸ fynd tuag at y proffil canlynol sydd yn Nhablau 5 a 6:

Tabl 5⁹

Hectar	Cyfanswm Dyraniad	Cyfanswm Dyraniad Diwygiedig	B1/B8	B1/B8 Diwygie dig	B2	B2 Diwygie dig
PIA	46	36	28	22	18	14.5
OIA	12	9	7	5	5	3.5
Cyfanswm	58	45	35	27	23	18

Ffynhonnell: JOP Consulting Ltd

2.3.3 Mae hyn wedyn yn dadelfennu i'r dyraniadau dynodedig diwygiedig canlynol:

Tabl 6¹⁰

Hectar	B1/B8			Cyfanswm	B2			Cyfanswm
	S	M	L		S	M	L	
PIA	4	17	7	28	2	11	5	18
OIA	1	4	2	7	1	3	1	5
	S	M	L	Cyfanswm	S	M	L	Cyfanswm
PIA Diwygiedig	3	13	6	22	1.5	9	4	14.5
OIA Diwygiedig	1	3	1	5	0.75	2	0.75	3.5
Cyfanswm				27				18

Ffynhonnell: JOP Consulting Ltd

2.3.4 Nid yw'r dyraniadau hyn yn galed a chyflym ond maent yn darparu canllaw rhesymol ar gyfer pwrpasau cynllunio. Mae'r cynnydd mewn dyraniadau yma yn

⁸ Yn amlwg lle cedwir y cyfanswm lefelau stoc cyffredol (h.y. 77ha) – sydd yn uchel ond ddim yn afresymol – yna byddai hyn angen stoc wrth gefn llawer uwch neu ddaliadaeth ddyfaliadol, ond ar y cyfan mae'r gofynion stoc yn gostwng o gofio'r lefelau galw cynosod.

⁹ Mae hyn yn seiliedig ar gyfnod 15 mlynedd (2007-22) a dylai'r Cyngor addasu'r rhagamcanion hyn yn yr LDP yn unol â'u fframwaith amser eu hunain.

¹⁰ Mae hyn yn seiliedig ar gyfnod 15 mlynedd (2007-22) a dylai'r Cyngor addasu'r rhagamcanion hyn yn yr LDP yn unol â'u fframwaith amser eu hunain.

erbyn y cyflenwad cyfredol yn syml ac yn syml yn cynyddu'r stoc tir yn yr OIA ond yn newid ychydig ar y balans o ddynodiadau o blaid B1 / B8.¹¹ Fodd bynnag mae angen gair olaf o rybudd yma. Mae cyfran isel iawn o'r stoc tir (hy bron iawn i ddwy ran o dair) yn gysylltiedig â safle Tir Llwyd ym Mae Cinmel. Mae llawer gormod o ddibyniaeth ar un safle yn enwedig o gofio'r problemau llifogydd sydd yn gysylltiedig â'r ardal hon. Mae angen i'r Cyngor ystyried 'dychweliad' graddol y dyraniad hwn i gyfleoedd safle eraill mwy cadarn y gellir datblygu gyda llai o risg. Yn syml, gallai'r raddfa ddyrannu gynnwys prinder critigol o gyflenwad tir yn y sir lle, er enghraifft, byddai newid sydyn mewn ffactorau llifogydd neu ymwneud â hinsawdd yn gwneud y safle yn ddiffaith. Yn wir mae ymholiadau diweddar gan y Cyngor gydag Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru ynglŷn â statws y tir hwn yn awgrymu heb asesiad llawn yna gallai'r dyraniad hwn fod mewn perygl o fethu'r archwiliad gan yr Arolygiaeth Gynllunio. Hefyd nodwyd bod:

“The CTFRA, although it does look at tidal flood risk in this area, does not include fluvial flood risk or allowances for climate change. Without this information, the flood risk for the site, now or for the future, is not fully known, but the evidence provided to date in the CTFRA would indicate that the flood risk is too great.” EAW Mehefin 2010.

2.3.5 Mae'n dilyn pe bai yna unrhyw amheuaeth ynglŷn ag integreidd safle Tir Llwyd, yna mae rhedeg y portffolio ar y lefelau stoc cyfredol yn beryglus ac yn ansicr. O ganlyniad mae'r cyngor yma yn seiliedig ar y lefelau stoc cyfredol yn dod yn briodol, ac yn rhai y gellir ei datblygu. Lle nad yw hyn yn wir, ac ymddengys fod yna dystiolaeth i awgrymu nad ydyw, yna yn amlwg mae angen i'r Cyngor weithredu yn bendant trwy ganiatáu ar gyfer stoc wrth gefn/ y gellir ei ddarparu llawer mwy neu newid y cais cynllunio lle bod y 20ha neu fwy o dir yn cael ei ddyrannu i Tir Llwyd yn cael ei 'dychwelyd' i safleoedd eraill mwy priodol/ y gellir eu darparu.

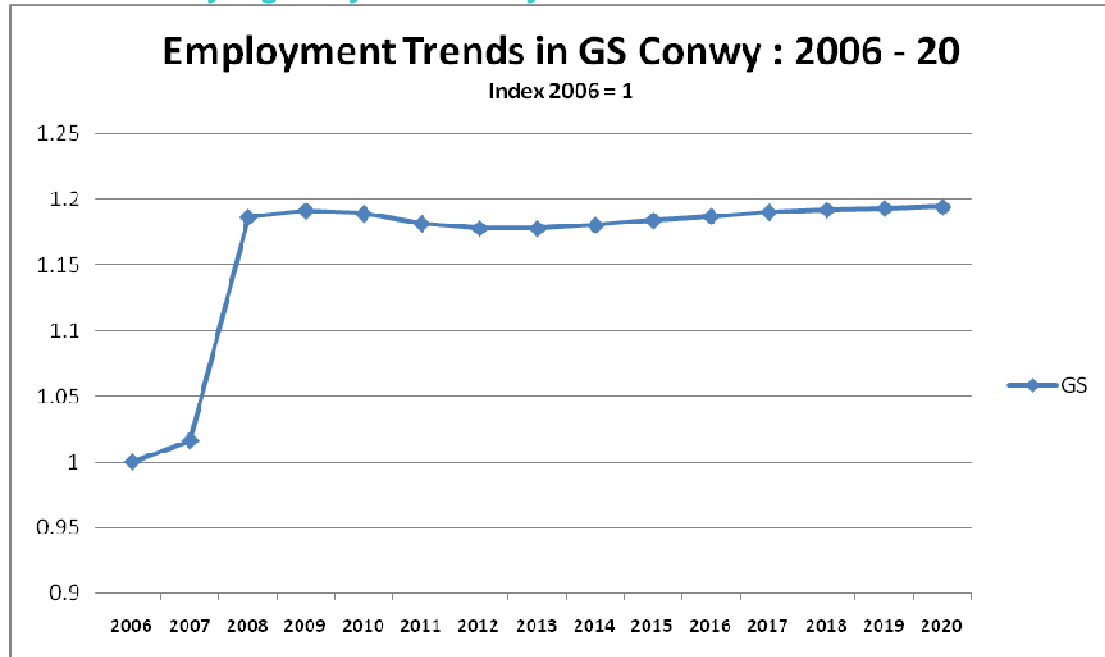
¹¹ Fel nodwyd, mae'r dosraniad yn y cyflenwad ar gyfer y dadansoddiad hwn yn golygu gellid bod (neu dylid bod) yna ychydig o newid yn y portffolio heblaw am i sicrhau bod y dynodiadau cymysg yn cael eu marchnata tuag at ddefnyddiau B1/B8 yn hytrach na B2 fel bo'n briodol.

3. Materion Cymudo Net

- 3.1 Mae materion mewn perthynas â thueddiadau cymudo net o ddi-ddordeb allweddol i'r gwaith hwn. Dadl allweddol a ddynodwyd gan y Cyngor ydi gallai, ac yn wir dylai'r gollyngiad llafur sylweddol o'r ardal gael ei gostwng trwy newid cyfleoedd cyflogaeth yn lleol. Yn amlwg, er mwyn cyflawni hyn mae angen i dir digonol gael ei sefydlu a fydd yn caniatáu cyfleoedd cyflogaeth i ddod i'r amlwg. Er hynny, mae'n amlwg o'r rhagolygon nad yw swyddi 'newydd' yn cael eu creu ar raddfa yng Nghonwy; mae newid o'r natur hwn felly yn opsiwn polisi annilys os rhywbeth, oni bai wrth gwrs bod y newid yn cael ei gefnogi a'i hyrwyddo trwy ffactorau fel gweithio ar ben eich hun neu weithio o gartref. Fodd bynnag mae bob amser sgôp ar gyfer cyfleoedd datblygu dyfaliadol yn ogystal â'r newidiadau rheini sy'n cael eu cefnogi ar hyn o bryd trwy WAG - mae adleoli'r brif swyddfa i Gyffordd Llandudno yn achos mewn pwynt gyda'r posibilrwydd o ostwng allgymudo o'r sir gan hyd at 600 o bobl. Er, nid yw'n amlwg, a byddai hyn yn creu mwy o alw am dai yn lleol. Hefyd dylid cwestiynu a oes yna brosiectau eraill o'r raddfa a'r nodweddion penodol o brosiect y WAG a all ddod a'r lefel newid mewn cymudo net/cyflogaeth ac eto gadael y galw am dir o bosibl yn gyson. Byddwn yn dychwelyd i'r pwynt pwysig iawn hwn yn ddiweddarach.
- 3.2 O fewn y model rhagolygon mae'r elfen gymudo yn cael ei thrin yn gyffredinol fel ffactor gweddilliol awtomatig - hynny yw, caiff cyfrifiadau swyddi eu gyrru yn rhannol gan dueddiadau poblogaeth yn enwedig lle mae swyddi yn gysylltiedig yn lleol (e.e. manwerthu) yn rhedeg ochr yn ochr ag asesiad mwy annerbyniol o dueddiadau sector sydd ddim yn dibynnu'n lleol ar y boblogaeth. Bydd dosbarthiad galwedigaethol swyddi hefyd yn ffactor yn yr hafaliad cymudo - y mwy proffesiynol/ technegol y galwedigaethau, y mwyaf tebygol ydi y bydd y rhain yn ymwneud â chymudo. Lle mae yna 'nenfwd' mewn capasiti cyflogaeth/ poblogaeth yna caiff hwn ei wneud i fyny trwy gymudo i mewn/ allan fel bo'n briodol. Mae newidiadau yn yr amrywiadau olaf hyn yn tueddu i fod yn gyfyngedig. Mae'n dilyn fod symudiadau sioc neu fawr mewn patrymau cymudo yn anarferol - er nad yw'n amhosibl. Byddai felly yn ymddangos yn afrealistig i Gonwy ddatblygu ei ddyraniad tir cyflogaeth yn unig ar y sylfaen o newid sylweddol yn y cyfansawdd hwn. Nid yw hyn i ddweud fod newidiadau o'r fath ddim yn bosibl, ond mae'n amlwg fod y mathau o'r newidiadau hyn yn digwydd trwy ddatblygiadau mawr ac

os rhywbeth unigryw - mae'r datblygiad WAG yn achos i'w amlygu. I'r graddau bod y rhain yn ragfynegol ac wedi eu cynnwys yn y rhagolygon sydd hefyd yn bwynt dadleuol ac yn amlwg lle nad ydynt wedi eu cynnwys yna mae dadl y Cyngor i'r perwyl hwn yn dod yn gyfredol; mae tueddiad amser o ragolygon CE ar gyfer Gwasanaethau Llywodraeth (GS) wedi ei ddangos isod i brofi hyn ar gyfer Conwy.

Tueddiadau Cyflogaeth yn GS Conwy:



Ffynhonnell : CE 2010

- 3.3 Byddai'n ymddangos yma o'r dadansoddiad hwn nad yw'r rhagolwg yn wir yn cynnwys effaith symud WAG o Lanelwy i Gyffordd Llandudno, er bod amseriad y newid ychydig yn gynt na ragwelwyd. Mae hyn yn gysur ar un lefel o ran bod y rhagolygon wedi cynnwys beth sydd, wedi'r cyfan, yn newid sylweddol yn yr economi lleol. Mae hyn wedyn yn ymddangos i wrthbrofi honiad y Cyngor mewn perthynas â chymudo. Fodd bynnag, dim ond lleoliad y swyddi mae'r rhagolygon yn ei ddatgelu wrthym - nid yw'n dweud wrthym beth sy'n digwydd i'r patrymau cymudo. Mwy na hynny mae'r asesiad tir cyflogaeth yn dweud wrthym fod effaith y prosiect hwn yn ddigon cyfyngedig o ran dyraniad tir cyffredinol gan fod colledion swyddi mewn mannau eraill yn creu gofod. Mae'r effaith net yn alw cyfyngedig tu hwnt i lefel dybiannol. Mae hyn yn enghreifftio'r materion o gwmpas gorddibyniaeth ar gysylltu newid cyflogaeth i ddyraniadau tai o ran mae'n ddadleuol prun a'i peidio a yw'r newid cyflogaeth mawr gan WAG yn creu cynnydd

mewn galw am dai chwaith. Nid ydynt yn unffurf o gwbl. Wedi dweud hynny gallem grynhoi yma bod y tybiaethau cymudo yn symud yn rhannol o blaid llai o allgymudo yng Nghonwy a mwy yn Ninbych/ Sir Y Fflint etc, er ei bod hi'n anodd dweud os bydd hynny yn dod i gyfanswm o 600 o bobl heb gynnal gwaith arolygu llawer mwy manwl. Fodd bynnag, mae hyn yn amlygu'r pwynt ei bod hi'n anodd rhedeg yn erbyn y rhagolygon a ddarparwyd o ran creu swyddi, ond mae newid mewn patrymau cymudo a gafodd eu dechrau o brosiectau mawr ddigwydd ar lefel micro, a gellir eu colli o fewn dadansoddiad cyffredinol a chamarwain o ran y cyswllt i'r galw am dai. Yn ddiweddar mae ceisiadau pellach yn y dyfodol yn cael eu disgwyl i ddod i'r amlwg a allai ddechrau newidiadau tebyg, er efallai nid ar y raddfa a wneir gan brosiect WAG.

- 3.4 Fodd bynnag, y prif bwyntiau o'r dadansoddiad hwn ydi bod y newid cyflogaeth a ragwelir trwy'r rhagolygon yn gyfystyr efo'r hyn sy'n hysbys ar y ddaear - mae'r siart uchod yn cyfeirio atynt. Mae'r asesiad diwygiedig yn awgrymu bod y galw net am dir cyflogaeth yn ddibwys hyd yn oed wedi ystyried y prosiect WAG. Gallai cymudo net newid ond ychydig neu ddim effaith gaiff hyn ar ganlyniadau cyflogaeth net yma oherwydd mae'r newidiadau eisoes wedi eu cynnwys yn y rhagolygon. Mae polisi i newid patrymau cymudo yn ganmoladwy ac yn iawn ond fel saif pethau ar hyn o bryd, nid yw'r ffactorau hyn yn gyson. Mae angen sioc fawr ar gyfer newid sylweddol a thrwy ddiffiniad nid yw hyn yn digwydd bob dydd - fel arall fyddai'n peidio â bod yn sioc. Hefyd er mwyn iddo 'weithio' mae angen i nifer o amrywiadau allweddol eraill fod yn gefnogol (e.e. pellter rhesymol rhwng y safle llywyddu a rhoi). Gellir cefnogi newidiadau mewn patrymau cymudo ond ar yr ymyl o ran gweithio o adref etc, ond nid yw mor hawdd gwneud hynny ar y raddfa a awgrymir trwy'r prosiect WAG er enghraifft. Nid yw adleoli yn digwydd o flaen newidiadau mewn galw am dai, er unwaith eto os mai cymudo yw'r ffactor newid, yna mae yn awgrymu bod yr elfen dai hefyd yn aros yn gyson.¹² Hefyd sefydlir y datgymalu rhwng y cynnydd mawr mewn cyflogaeth yng Nghonwy trwy'r prosiect WAG ond heb newid cymesur mewn galw tanseiliol am dai yma, oherwydd y ffactor newid allweddol ydi cymudo. Trafodir hyn ymhellach isod.

¹² Hynny yw o fewn y farchnad fewnol yng Nghonwy.

4. Cydberthynas Cyflogaeth a Thai

- 4.1 Ar gyfer pwrpasau cynllunio, mae yna, a bu yna erioed gyswllt amlwg rhwng dyraniad tai a chyflogaeth. Fodd bynnag nid yw'r cyswllt hwn byth yn gyswllt un i un; er enghraifft mae'r cymhlethdodau sy'n gysylltiedig gyda dewis (h.y. bydd asiantaethau rhesymol yn mynd ar ôl cyfraddau dychwelebion uwch) ac effeithlonrwydd cludiant yn caniatáu patrymau cymudo i dorri'n effeithiol y cyswllt rhwng yr amrywiadau hyn. Y mater mawr i ystyried ydi prun o'r ddau amrywiad sy'n ddibynnol ar ei gilydd; hynny yw, o ran termau econometreg pa un (os o gwbl) o'r ddau amrywiad sy'n arddangos y nodweddion mewndarddol a pha un yw'r amrywiad eglurhaol? Neu ydi'r amrywiadau hyn yn cael eu 'gyrru' gan nodweddion/ amrywiadau. O'r adolygiad llenyddiaeth (cyfyngedig) a wnaethpwyd ar gyfer yr astudiaeth hon felly ychydig iawn o waith a wnaethpwyd ar y pwynt penodol hwn - yn wir mae yn faes ymchwil 'tir glas' – a'r hynny a wnaed, mae'n amlygu'r ffeithiau hyn sef nad yw'r berthynas yn glir nac yn unffurf. Mae astudiaeth ddiweddar a wnaethpwyd gan yr NLP yn amlygu bod:

“The relationship between housing and economic development is complex and multi-faceted, and it is very difficult and potentially dangerous to draw conclusions based on simple metric relationships. While employment land and associated changes to the scale and profile of the sub-regional economy will impact on housing demand to some degree, there is often a non-linear, indirect spatial link between employment opportunities and housing demand. The housing trade-offs made by households (location vs. type) are multiple and of course not all housing demand is directly related to employment.” (The Housing Implications of Employment Land in the Peterborough Sub-Region – NLP Awst 2009).

- 4.2 Mae hyn yn crynhoi'r sefyllfa yn daclus; rydym yn credu bod hyn yn ganlyniad cyffredinol o ran ei bod yn berthnasol yn gyffredinol ac nid yn symptomatig i'r ardal benodol sy'n cael ei ystyried yn yr astudiaeth NLP. **Oni bai fod tystiolaeth gasgliadol ar gael sy'n awgrymu bod y farchnad yng Nghonwy yn gweithio yn wahanol iawn** yna'r tebygolrwydd ydi fod yr amlinionedd yn dal yma hefyd. Mae'n dilyn felly tra bo cyswllt wedi ei amlygu rhwng y ddau amrywiad ni ddylai hwn fod yn benderfynedig o ran cynllunio. Felly mae trafodaethau gyda'r prif

ymgynghorwr eiddo GVA Grimley yn amlygu ei bod hi'n arfer safonol i asesu gofynion cyflogaeth a dyheadau fel agwedd sylfaen gyntaf i ddatblygu LDP ac yna dod o hyd i ateb sy'n gyfaddawd ar gyfer yr eiddo/ dyrannu tai sydd yn ffitio ochr yn ochr â chyflogaeth ac yn wir gofynion cynllunio a pholisi arall (e.e. tai fforddiadwy etc). Mae'r paradocs rhwng y prosiect WAG a'r tebygolrwydd o ran y galw am dai hefyd yn berthnasol. Fodd bynnag yn amlwg mae yna bob amser broblem o raddfa. Hynny yw, ni all y gwahaniaeth rhwng y ddau amrywiad fod fel nad ydynt yn gwneud unrhyw synnwyr nac yn afrealistig ac mae hyn - yn absenoldeb canllaw clir a thystiolaeth empirig - yn fater o feirniadaeth.

5. Casgliad

5.1 Mae ail asesiad o'r dyraniad tir cyflogaeth ar gyfer LDP Conwy, gan ystyried y data a rhagolygon newydd diweddaraf, yn awgrymu bod effaith y dirwasgiad yn creu marweidd-dra tymor canolig yn economi Conwy yn enwedig o ran cyfleoedd swyddi. Wedi dweud hynny, bydd yna drosiant o swyddi ac yn ei hun bydd hyn yn creu galw newydd am dir er ei bod hi'n glir o'r gwaith hwn y bydd galw newydd net hwnnw am dir i gyd ond yn ddibwys. Mae'r astudiaeth hon yn sefydlu byddai dyraniad tybiannol o dir cyflogaeth yn mynd tuag at gyfradd mabwysiadu cyfartalog tymor hir tanseiliol o 1ha y flwyddyn. Byddai targed cyfanswm stoc tir cyflogaeth o 65ha yn ymddangos yn gall gydag oddeutu c. 50ha¹³ wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad parhaus (h.y. stoc tymor byr, canolig a hir); yr 15ha yn gysylltiedig gyda stoc wrth gefn/ wedi'i gwblhau. Mae angen adolygu rôl Tir Llwyd yn y dyraniad tir cyfredol yng ngoleuni ei risg posibl i'r cyflenwad yn y dyfodol. Mae angen lwfans ar gyfer stoc wrth gefn / stoc wrth gefn y gellir ei ddarparu llawer mwy neu newid y dyraniad cynllunio lle bod 20ha neu fwy o dir a ddyrennir i Tir Llwyd yn cael ei 'ddadalltudio' i safleoedd eraill mwy priodol y gellir ei darparu.

5.2 Mae effaith cymudo ar ddyraniad tir cyflogaeth yn gamarweiniol o fewn y cyd-destun yma. Ffocws y gwaith yw sefydlu'r galw am dir cyflogaeth a lle gwyddys am brosiectau yna mae'r rhain wedi eu cynnwys o fewn y rhagolygon - mewn unrhyw achos, mae effeithiau cymudo o fewn y gwir asesiad galw yn oddefol o ran cyflogaeth. Prif ddiddordeb cymudo ydi lle mae'n effeithio ar y cydberthynas rhwng y dyraniad tai a chyflogaeth. Yn achos prosiect WAG yna mae'r datgymalu

¹³ Mae'n cynnwys 5ha ar gyfer yr elfen dybiannol.

rhwng y ddau amrywiad yn cael ei henghreiffio - caiff cynnydd mawr mewn cyflogaeth leol ei gynsod i greu effaith bach iawn yn nhermau tai oherwydd disgwylir i'r amrywiad allweddol fod yn ostyngiad sylweddol o bosibl mewn allgymudo. Yn nhermau cynllunio ar sail y berthynas llinol gyffredinol rhwng cyflogaeth a thai mae ar ei orau yn amryfus. Felly dylai hyn adael sgôp ar gyfer y Cyngor i ddefnyddio ei ben a'i bastwn ei hun lle mae cyfleoedd cyflogaeth pwysig yn codi (gan gynnwys y rheini gyda manteision cymudo) heb achosi rhagfarn anawdurdodedig yn erbyn cydweithredu gofynion tai honedig. Mae hyn yn bwysig i'r Cyngor o gofio'r hinsawdd economaidd cyfredol a'r dyhead i newid pethau yng Nghonwy a'i wneud yn fwy o gwmpas busnes i gynorthwyo cynnal/ denu pobl ifanc i'r ardal.