

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



PAPUR CEFNDIR 21 DIWYGIEDIG - CYFLWYNO

Asesiad o'r Gallu i Ddarparu Safleoedd

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
fyddech 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.**

Cynnwys

Tudalen

1. Cyflwyniad	4
1.1 Arolwg	4
1.2 Cyflwyno'r CDLI	5
2. Gofynion Datblygu a'r Safleoedd a Gyflwynwyd	5
2.1 Gofynion Datblygu dros Oes y Cynllun	5
2.2 Yr Angen am Dir Gyflogaeth	7
2.3 Safleoedd Tai a Chyflogaeth a Gyflwynwyd	8
3. Asesiadau Safle Cam Un	20
3.1 Dwysedd a Chapasiti	20
3.2 Meini Prawf Asesu Safleoedd	20
4. Asesiadau Safle Cam Dau	33
4.1. Crynodeb o'r Meini Prawf ar gyfer Asesu Safleoedd	33
4.2 Polisi Cenedlaethol	33
4.3 Cyfyngiadau Amhgylcheddol a Ffisegol	35
4.4 Pwyntiau Cynaliadwyedd	40
4.5 Asesiad Amcanion Gofodol	41
4.6 Materion yng Nghonwy	44
4.7 Cyfyngiadau ar Gapasiti	49
4.8 Methodoleg LANDMAP	49
4.9 Canlyniadau Asesiadau Safle Cam 2	50
4.10 Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Abergele, Tywyn a Bae Cinmel	51
4.11 Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Bae Colwyn, Hen Golwyn, Mochdre a Llandrillo yn Rhos	71
4.12 Llandudno, Cyffordd Llandudno a Chonwy	90
4.13 Llanfairfechan and Penmaenmawr	119
4.14 Llanrwst	134
Prif Bentreffi Haen 1	146
4.15 Ardal y Strategaeth Datblygu Gwledig	146
Prif Bentreffi Haen 2	156
5. Asesiadau Safleoedd Eraill	170
5.1 Cyflwyniad	170
5.2 R6 / R7 / MS25 - Gwaith Alwminiwm Dolgarrog	170
5.3 MS12 - Gorsaf Drenau Llandudno	171
5.4 E7 – Harbwr Foryd	171
5.5 CR4 / MS11 - Pafiliwn y Pier, Llandudno	172
6. Canlyniadau	172
Atodiad 1	173
Atodiad 2	188

1. Cyflwyniad

1.1 Arolwg

1.1.1 Dyma un o nifer o bapurau cefndir sy'n cyd-fynd â'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) diwygiedig, i'w archwilio gan y cyhoedd. Mae'r adroddiad hwn yn nodi'r broses a ddilynir i asesu safleoedd a gyflwynwyd, a elwir yn 'safleoedd posibl', gyda'r potensial o'u cynnwys yn y CDLI. Mae safleoedd wedi cael eu cyflwyno ar gyfer nifer o ddefnyddiau tir ac wedi bod yn destun proses asesu fanwl. Pwrpas y broses yw canfod y safleoedd mwyaf addas i'w cynnwys yn y CDLI er mwyn bodloni'r anghenion a nodwyd am safleoedd ac iddynt ddefnydd preswyl, cyflogaeth a chymysg.

1.1.2 Mae mwyafrif y safleoedd a gyflwynwyd gan dirfeddianwyr, asiantwyr ac aelodau o'r cyhoedd wedi cael eu hystyried ar gyfer defnydd preswyl a chyflogaeth. Mae rhai safleoedd hefyd wedi cael eu cyflwyno ar gyfer defnydd cymysg sy'n cynnwys cyflogaeth a thai, yn ogystal â mathau eraill o ddefnydd. Mae'r papur cefndir hwn yn ymdrin â'r safleoedd tai a chyflogaeth posibl. Fodd bynnag, ceir crynodeb o'r gallu i ddarparu mathau eraill o ddefnydd, gan gynnwys isadeiledd cludiant allweddol, yn adran pump. Am wybodaeth ynghylch asesu safleoedd, a'r gallu i ddarparu rhandiroedd, claddfeydd a chyfleusterau gwastraff ac ailgylchu, gweler papurau cefndir 25, 32 a 26, yn ôl eu trefn.

1.1.3 Ceir rhestr o'r holl safleoedd a gyflwynwyd, gan gynnwys eu cyfeiriau unigol yn adran 2 y ddogfen hon. Mae cynlluniau safle cyfatebol ar gael ar wefan y Cyngor www.conwy.gov.uk/ldp

1.1.4 Pwrpas y papur hwn yw dangos bod proses asesu glir a didwyll wedi cael ei chynnal er mwyn nodi safleoedd posibl i'w dyrannu. Yn adran dau yr adroddiad hwn, rhestrir y gofynion datblygu dros oes y Cynllun, a ffynonellau'r safleoedd posibl, gan gynnwys rhestr o'r safleoedd a gyflwynwyd fesul ardal. Yn adran tri, eglurir cam cyntaf yr asesiad safleoedd. Pwrpas y cam hwn yw hepgor safleoedd nad ydynt yn cydymffurfio â strategaeth y CDLI. Mae'r safleoedd a basiodd drwy gam un wedi cael eu hanfon at ymgylgoreion i'w hasesu'n fanylach, ac

mae rhestr o'r safleoedd hyn i'w chael yn adran pedwar. Mae'r safleoedd a ffafirir i'w dyrannu yn y CDLI wedi'u cyflwyno mewn tablau asesu manwl ar ddiwedd adran pedwar. Rhydd adran pump grynodeb o ddefnyddiau safle eraill yn y CDLI. Ceir crynodeb o asesiadau safleoedd yn atodiad un ac mae atodiad dau yn cynnwys tablau asesiadau safleoedd y ffefrir.

1.2 Cyflwyno'r CDLI

1.2.1 Diweddarwyd y papur hwn yn ystod proses y CDLI, ac mae'r fersiwn hon a gyflwynir yn disodli fersiynau blaenorol. Ynndi, trafodir yr adolygiad o ddyraniadau ac argaeledd safleoedd ar ôl derbyn Safleoedd Eraill a gynigiwyd gan y rhai a gyflwynodd sylwadau wrth i'r Cynllun gael ei Archwilio gan y Cyhoedd. Yn fras, mae'r cynnwys a'r broses asesu safleoedd yn parhau i fod yr un peth ond mae rhai o'r categorïau a bennwyd wedi newid o ganlyniad i'r cam Safleoedd Eraill ac yn sgil diweddarau'r sylfaen o dystiolaeth.

1.2.2 Dylid darllen y broses a'r detholiad o safleoedd a amlinellir yn y papur hwn ochr yn ochr â'r Cynllun Datblygu Graddol BP/30 diwygiedig sy'n nodi'r gofynion o ran graddoli'r dyraniadau safle a gynigir a'r BP/37 diwygiedig sy'n nodi'r Opsiynau Dosbarthu Twf a arweiniodd at strategaeth y CDLI. Mae BP/37 hefyd yn cynnwys crynodeb o'r cyfyngiadau ar ddefnydd tir ar draws ardal y CDLI sydd yn effeithio ar y broses o ddewis safleoedd a nodir yn y papur hwn.

2. Gofynion Datblygu a'r Safleoedd a Gyflwynwyd

2.1 Gofynion Datblygu dros Oes y Cynllun

2.1.1 Mae'r CDLI yn lasbrint ar gyfer datblygu yn y dyfodol ar draws ardal y cynllun (hynny yw, ardal y Fwrdeistref Sirol ac eithrio Parc Cenedlaethol Eryri). Mae'r sylfaen o dystiolaeth, sydd wedi'i chynnwys yn y CDLI, a'r papurau cefndir cysylltiedig, yn nodi'r gofynion am dir ar gyfer tai a chyflogaeth dros oes y Cynllun (2007 i 2022). Isod, ceir amlinelliad o'r gofynion o ran tai yn Nhabl 1, ac o ran cyflogaeth yn Nhabl 2.

Tabl 1: Gofyniad Tai

2010		Cwblhadau	Ymrwymadau	Hap safleoedd	Dyraniadau	CYFANSYMIAU
TREFOL	Llanfairfechan / Penmaenmawr	106	83	94	52	335
	Conwy, Llandudno, Cyffordd Llandudno	295	570	497	335	1697
	Bae Colwyn, Mochdre	319	248	410	535	1512
	Abergele, Tywyn, Bae Cinmel	126	97	110	800	1133
	Llanrwst	28	0	67	200	295
	Cyfanswm Trefol	874	998	1178	1922	4972
GWLEDIG	Prif Haen 1	16	65	50	235	366
	Prif Haen 2	45	0	120	170	335
	Pentrefi Llai	12	0	38	0	50
	Pentrefannau	11	0	36	0	47
	Cefn Gwlad Agored	10	0	41	0	51
	Cyfanswm Gwledig	94	65	285	405	849
CYFANSYMIAU		968	1063	1463	2327	5821
		Strategaeth Cartrefi Gwag				509
		Moderneiddio Ysgolion				199
		CYFANSWM				6529
		Gofyniad wrth gefn				665
		GOFYNIAD TAI CYFFREDINOL				7194

Tabl 2: Gofyniad Cyflogaeth

Safleoedd	Math o Ddefnydd	Adeiladwyd ers 2007	Ymrwymedig (heb eu datblygu)
ARDAL Y STRATEGAETH DATBLYGU TREFOL			
Parc Masnach Mochdre, Mochdre	B1, B2 a B8 (B2 a B8 yn bennaf)	5.5	0
Hotpoint, Narrow Lane, Cyffordd Llandudno	B1	3.7	0
Llandudno 'ar-lein', Conwy Road, Cyffordd Llandudno	B1 & B2		3.2
Parc Busnes Abergele	B1	2.0	0

Lynx express, Penrhyn Avenue, Links Rd, Llandrillo yn Rhos	B1	0	0.13
Uned 1, Parc Busnes Morfa Conwy, Conwy	B1 a B2	0.2	0
Tir ar Ffordd Maelgwyn, Cyffordd Llandudno	B1, B2 a B8	0.3	0
Hen Laethdy, Ffordd yr Orsaf, Mochdre	B1 a B8	0	0.7
Ty Gwyn, Llanrwst	B1, B2 & B8		1.54
Is-gyfanswm		11.7 hectar	10.57 hectar
Cyfanswm y cyflenwad cyfredol yn yr ardal drefol		22.27 hectar	
Y cyfanswm sydd ei angen ar gyfer y newid a ragfynegir yn y boblogaeth		17.5 hectar	
Y cyfanswm sydd ei angen i gyfrannu at lefelau allgymudo		15.5 hectar	
Dyraniadau tir newydd sydd eu hangen yn yr Ardal Drefol		10.73 hectar	
ARDAL Y STRATEGAETH DATBLYGU GWLEDIG			
Amh.	Amh.	0	0
Is-gyfanswm		0.00	0.00
Y cyfanswm sydd ei angen ar gyfer y newid a ragfynegir yn y boblogaeth		3 hectar	

2.1.2 Ychwanegir darpariaeth bellach wrth gefn o 15% at y cyflenwad cyflogaeth, fel ystyriaeth ar gyfer unrhyw broblemau a allai godi dros oes y Cynllun.

2.2 Yr Angen am Dir Gyflogaeth

2.2.1 Mae'n glir fod gwaith adeiladu safleoedd ers 2007 wedi arwain at orgyflenwad sylweddol yng nghamau cyntaf y Cynllun, sydd wedi arwain at dangyflenwi dros weddill oes y Cynllun. Bydd yn hollbwysig monitro'r safleoedd adeiledig a ddefnyddir, a chymryd camau priodol.

2.2.2 Mae'n hanfodol bod y tir hwn yn cael ei ddarparu mewn lleoliadau hygrych, a bod modd ei ddarparu dros oes y Cynllun. Gan hyn, er y tybir bod modd darparu rhai safleoedd cyflogaeth dros oes y cynllun, nid ydynt yn ofynnol yn rhan o'r cyflenwad i'r dyfodol dros oes y cynllun, oherwydd lefel y galw. Ar hyn o bryd, mae'r Cyngor hefyd yn creu Cynllun Asedau Busnes er mwyn canfod ac asesu tir cyflogaeth posibl o fewn ardal y Cynllun.

2.3 **Safleoedd Tai a Chyflogaeth a Gyflwynwyd**

2.3.1 Er mwyn goleuo'r CDLI a chasglu safleoedd priodol i ddiwallu anghenion datblygu a ddynodwyd o fewn ardal y Cynllun, o fis Rhagfyr 2006 hyd fis Ebrill 2007 gofynnodd y Cyngor i dirfeddianwyr, Cynghorwyr, asiantwyr a swyddogion awgrymu safleoedd i ddiwallu'r anghenion hynny. Cyflwynwyd safleoedd hefyd wrth ymgynghori ar y Cynllun fel opsiynau eraill neu ystyriaethau ychwanegol yn lle'r dyraniadau a gynigiwyd; mae'r rhain wedi cael eu hasesu a'u cynnwys yn y ddogfen hon. Mae asesiad o'r safleoedd ymrwymedig (y rhai hynny a chanddynt eisoes ganiatâd cynllunio) hefyd wedi cael ei gynnal er mwyn sicrhau bod modd darparu'r CDLI; mae'r wybodaeth hon wedi'i chynnwys yn y Cynllun Darparu Dros Gyfnod (Papur Cefndir 30).

2.3.2 Gyda'i gilydd, mae'r ffynonellau cyflenwi posibl canlynol wedi cael eu hystyried, gan gynnwys:

- Safleoedd preswyl newydd a nodwyd gan yr awdurdod lleol ac/neu o ganlyniad i alw am safleoedd naill ai yn 2006/2007 neu safleoedd a gyflwynwyd wrth i'r CDLI gael ei archwilio gan y cyhoedd (safleoedd posibl).
- Safleoedd sydd wedi'u dyrannu ar gyfer tai yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn a Chynllun Ardal Llandudno a Chonwy, ond sy'n dal heb eu datblygu a heb ganiatâd cynllunio ar gyfer tai.
- Safleoedd sydd wedi'u dyrannu ar gyfer tai yn nrafft presennol y Cynllun Datblygu Unedol (CDU), ond sy'n dal heb eu datblygu, a heb ganiatâd cynllunio ar gyfer tai.
- Safleoedd a nodwyd drwy'r Cyflenwad Tir ar gyfer Tai (Papur Cefndir 4), lle cyfrifwyd ffigur ar gyfer hap-safleoedd (nifer yr anheddau sy'n debygol o gael eu datblygu ar safleoedd heb eu dyrannu dros oes y CDLI).

2.3.3 Nodwyd cyfeirif ar gyfer yr holl safleoedd a gyflwynwyd. Rhoddwyd rhif tri digid i'r holl safleoedd a gyflwynwyd i'w hystyried ar gyfer tai, yn y drefn y cawsant eu cyflwyno. Rhoddwyd cyfeirnod i'r safleoedd a gyflwynwyd at

ddefnydd cyflogaeth ar sail eu lleoliad - E ar gyfer safleoedd yn nwyrain y sir, gan gynnwys Abergele, Tywyn a Bae Cinmel; C ar gyfer safleoedd yn ardal Bae Colwyn; CR ar gyfer safleoedd yn Llandudno, Cyffordd Llandudno, Conwy a Bae Penrhyn (defnyddiwyd CR oherwydd gelwid yr ardal hon yn flaenorol yn is-ardal y Creuddyn); W ar gyfer safleoedd yng ngorllewin y sir, gan gynnwys Penmaenmawr a Llanfairfechan; ac R ar gyfer yr holl safleoedd yn ardal y strategaeth datblygu gwledig. Roedd rhai safleoedd heb ddefnydd penodol hysbys, ac fe ddyrannwyd un neu ddau o'r cyfeirnodau uchod iddynt, tra cafodd safleoedd eraill eu dosbarthu'n rhai amrywiol, a rhoddwyd y cyfeirnod MS iddynt. Mae gan rai safleoedd fwy nag un cyfeirnod, lle cawsant eu cyflwyno mewn camau amrywiol ym mhroses y CDLI.

- 2.3.4 Yn Nhabl 3 ar y dudalen nesaf, rhestrir yr holl safleoedd a gyflwynwyd fesul ardal. Yn adran nesaf yr adroddiad hwn, eglurir cam cyntaf yr asesiadau safle.

Tabl 3: Safleoedd Tai, Cyflogaeth ac Amrywiol a gyflwynwyd yn Ardal y Strategaeth Datblygu Trefol

Abergele, Tywyn a Bae Cinnel (yn cynnwys Pensarn)			
Abergele / Pensarn			
78	Llanfair Road, Abergele	481 (SR90)	Parc Busnes Abergele
79 (SR73)	Tandderwen Farm, Abergele	495	Hen garej Slaters, Abergele
80 (SR73)	I'r de o Ffordd Llan Sain Siôr, Abergele	E1	Dwyrain Abergele
81 (SR89)	Tir oddi ar Ffordd Llan Sain Siôr, Abergele (252 hefyd)	E2	Parc Busnes Gogledd Cymru, Abergele
82 (SR89)	Tir oddi ar Rhuddlan Road, Abergele, (252 hefyd)	E3 (SR72)	De Ddwyrain Abergele
84	Maes Carafanau Lyndale, Pensarn	E17	Hen Safle Iard Lo, Pensarn
245	I'r gogledd o Ffordd Towyn, Belgrano / Pensarn (249 hefyd)	E26	Tir i'r gorllewin o Barc Busnes Gogledd Cymru, Abergele
258	Oddi ar Tan y Gopa Road, Abergele	E28	Tir i'r gogledd o Westy'r Kinnel Manor, Abergele
472 (SR91)	Tir ac Adeiladau ar Peel Street, Abergele	MS20 (SR74)	Tir i'r de o Siambr Wen, Abergele
473 (SR92)	Hen Ddepo ATS, Abergele	525	De ddwyrain Abergele (yn cynnwys safleoedd 510, 81/82, E3, 79/80, 78 ac MS20)
510	Yn gyfagos ag 81/82, Cae chwarae oddi ar Rhuddlan Road		
Twyn / Bae Cinnel			
106	Towyn Way East, Tywyn	256	Y tu ôl i Rosedene a Holmlea, Bae Cinnel
113	Oddi ar Rodfa'r Morfa, Bae Cinnel	405	Tir sy'n gyfagos â Thir Prins, Bae Cinnel
128 (SR69)	Oddi ar Towyn Way West, Tywyn (253, 257 a 401 hefyd)	422	Tir ar Gors Road / Towyn Way East
182	Tir i'r dwyrain o Barc Hanes, Bae Cinnel (220 hefyd)	423	Parc Hanes, Bae Cinnel
188	Tir oddi ar Green Avenue, Bae Cinnel (408 hefyd)	426	Tir oddi ar Gwellyn Avenue, Bae Cinnel
203	Ar ben Gwellyn Avenue, Bae Cinnel	E7	Harbwr y Foryd
248	I'r de o Gae Nant, St Asaph Avenue, Bae Cinnel (399 hefyd)	E8	Tir Llwyd (E8a hefyd)
249 (SR131)	Hen safle Interleisure a thir sydd gerllaw, Tywyn (E6, E21 hefyd)	E13	Tir yng Ngofer, Tywyn
250	Kinnel Crescent, Bae Cinnel	E14	Tir i'r de o Dir Llwyd
251	Gors Farm, Tywyn	E27	Tir ar Clwyd Bank, Bae Cinnel
255	Tir sy'n gyfagos â Langford, Bae Cinnel		

Bae Colwyn, Hen Golwyn, Mochdre a Llandrillo yn Rhos			
Bae Colwyn			
64	Tir oddi ar Ffordd Triban, Bae Colwyn Uchaf (351 hefyd)	352	I'r de o Llanrwst Road, Bae Colwyn Uchaf
67	Glyn Farm, Bae Colwyn (347, 353 hefyd)	354	Yn terfynu efo 27, Seafiel Road, Bae Colwyn
69	Parciau Farm, Bae Colwyn	355	Hafod y Bryn, Honeysuckle Lane, Bae Colwyn Uchaf
101	I'r de o Fryn Cadno, Bae Colwyn (442 hefyd)	356	Y tu ôl i 140-150, Llanrwst Road, Bae Colwyn Uchaf
143	Hafodty Lane, Bae Colwyn Uchaf	483	I'r de orllewin o Glyn Farm, Bae Colwyn
173	106-118, Ffordd Abergele, Bae Colwyn	487	Nant Eirias, Bae Colwyn
202	Gyferbyn â Pathacres, Honeysuckle Lane, Bae Colwyn (357 hefyd)	488	Hen Westy Edelweiss, Bae Colwyn
214	Tir sy'n terfynu efo Ffordd Conwy / Llanrwst Road, Bae Colwyn	489	Maes Parcio Lansdowne, Bae Colwyn (C13 hefyd)
217	Cyfnewidfa BT, Gregory Avenue, Bae Colwyn	490	Cornel Greenfield Road a Lawson Road, Bae Colwyn
247 (SR23)	Swyddfeydd y Llywodraeth, Dinerth Road, Bae Colwyn (C11 hefyd)	491	Douglas Road, Bae Colwyn
342	Tir ym Mharc Gwyliau Nant y Glyn, Bae Colwyn (hefyd 442)		
Hen Golwyn			
70	Tir oddi ar Meadowbank, Hen Golwyn (142 a 349 hefyd)	350	Yn terfynu efo Meithrinfa Tyn y Llan, Llanellian Road, Hen Golwyn
74 (SR42)	Tir oddi ar Dolwen Road, Hen Golwyn (335 hefyd)	360 (SR54)	Tir yn Peulwys Farm, Peulwys Lane, Hen Golwyn
131	Clwb Golff Hen Golwyn (359 hefyd)	494	Ysgol y Graig, Hen Golwyn
170	Tir ar Highlands Road, Hen Golwyn	496	Ty Mawr, Hen Golwyn (hefyd C7)
171	Tir sydd gyferbyn â Chwarel Raynes, Ffordd Abergele, Hen Golwyn	498	Cae SH8776, Dolwen Road (SR169)
246	I'r de o Peulwys Lane, Hen Golwyn	502	Tir oddi ar Llysfaen Road (SR251)
333	Tir rhwng Llanellian Road a Nant y Ffynnon, Hen Golwyn	C7	Tŷ Mawr Farm, Peulwys, Hen Golwyn
344 (SR110)	Tir sydd gyferbyn â Bryn Rodyn, Dolwen Road, Hen Golwyn		
Mochdre			
209	I'r gogledd a'r gorllewin o Pen-y-Binc Farm, The Old Highway (334 hefyd)	522b	Tir cyfagos i Dir Chwaraeon

345	Tir y tu ôl i Gower Road	522c	Tir cyferbyn i Laethdy Mochdre
346	Tir y tu ôl i Faes Carafanau Seren y Dyffryn (MS10 hefyd)	C5 / 522a (SR105)	Safle rhwng yr A55 a'r A547 9 Safle rhwng Dolwyd a Mochdre
358 (SR107)	Tir oddi ar Chapel Street	C16 (SR106)	Safle i'r de o Hen Ffordd Gonwy (CR41 hefyd)
471 (SR75)	Safle Llaethdy Mochdre	CR36	Ti'r i'r de a'r gorllewin o Quinton Hazell
Llandrillo yn Rhos			
71	Tir yn Dinerth Hall Farm, Llandrillo yn Rhos (348 hefyd)	341	Tir ar Everard Road, Llandrillo yn Rhos
145	Depo Lynx, Rhodfa Penrhyn, Llandrillo yn Rhos (340 ac C10 hefyd)	523	Hen Dy Eglwys
213	Yn Gyfagos â Choleg Llandrillo, Llandrillo yn Rhos	524	Hen Neuadd Dawns, Penrhyn Avenue a Maes Parcio
339	Tir yn The Laundry, Church Road, Llandrillo yn Rhos		
Llandudno, Cyffordd Llandudno a Chonwy			
Llandudno			
34	Tir y tu ôl i Hillside, Craigside (146 a 324 hefyd)	364	Yn terfynu efo Craigside Manor a Lumpley Lodge, Craigside
116 (SR85)	Nant y Gamar Road (413 a 479 hefyd)	412	Yn gyfagos â Kings Avenue
117	Oddi ar Cwm Howard Lane (210 hefyd)	415	Iard Sgrap, Maesdu Road
118	Yn gyfagos â Wyncroft Farm (118 hefyd)	434	Plas yn Dre, Gloddaeth Avenue
119	Queen's Road (yn gyfagos â'r Ganolfan Feddygol) (CR29 hefyd)	CR4	Pafiliwn y Pier (MS11 hefyd)
122	Oddi ar Queen's Road (yn gyfagos â'r gylchfan) (414 hefyd)	CR34	Hen Iard Nwyddau'r Rheilffordd, Augusta Street
133 (SR50)	Tan yr Allt, Tan y Bryn Road	CR38	Tir oddi ar Trinity Crescent
134	Hen gyrtiau tennis, Lloyd St (411 hefyd)	CR42 (SR86)	Tir ar Conwy Road
241	Y Ganolfan Ieuenctid, Trinity Avenue	MS12	Yr Orsaf Reilffordd
311	Beaver Lodge	MS13	Colwyn Road
363	Yn terfynu efo Bryn Berain, Bryn y Bia Road, Craigside		
Cyffordd Llandudno			
14	Tir y tu ôl i Woodlands	486	Safle Sgaffaldiau
176	Esgyryn (CR15, CR31 ac CR33 hefyd)	CR14	Hotpoint 'Llandudno ar-lein'
310	Tan y Fron Road (361 hefyd)	CR16	I'r gogledd Ddwyrain o hen iard nwyddau

320	Marl Farm	CR18 (SR102)	Rhwng yr A55 a'r rheilffordd (CR32 hefyd)
362	Yn terfynu efo 6, River View Terrace	CR30	Yr Hen Waith Brics
410	Albini House	CR40 (SR47)	Tir ar gornel Glan Conwy, Cyffordd Llandudno
438	Dwyrain y Stryd Fawr	R21 (SR103)	Yn gyfagos â Gwaith Trin Carthion Ganol, Glan Conwy (R41 ac CR43 hefyd)
439	Clwb Cymdeithasol / Ieuenctid	CR44 (SR104)	Tir yn gyfagos â Gwesty Afon Conwy
440	Y Neuadd Goffa		
Conwy			
4 (SR43)	Tir oddi ar Henryd Road	319	Tir yn Nhyn yr Ardd
16	Tir oddi ar Isgoed	323	Bangor Road (409 hefyd)
17 (SR62)	Bodhyfryd, Llanrwst Road	365	I'r gorllewin o Gae Cregin, Gyffin
19 (SR133)	Tir i'r gogledd o Sychnant Pass Road (OS1241 & 2448)	368	Tir oddi ar Fryn Castell
20 (SR36)	Tir sy'n gyfagos â Pharc Sychnant (321 hefyd)	419	62, Cadnant Park
164 (SR44)	I'r gogledd o Lark Hill, Sychnant Pass Road	452	Tir oddi ar Penmaen Road
185 (SR35)	OS 3454, I'r gogledd o Sychnant Pass Road	511	Ty Mawr, Gyffin
211	I'r gorllewin o Dŷ Mawr, Henryd Road, Gyffin	CR7	Clwb Pêl Droed Conwy Unedig
223	I'r dwyrain o Henryd Road, Gyffin	CR12	Bodlondeb
308	Yn terfynu efo Maes Carafanau Bryn Gynog	CR37	Tir ym Morfa Conwy
318	I'r gogledd o Fryn Bychan		
Deganwy / Llanrhos			
3 (SR55)	Tir sy'n gyfagos â Conway Road, Llanrhos (468 hefyd)	417	Gloddaeth Lane, Llanrhos
8 (SR02)	Tir rhwng Maes-y-Castell a Hawes Drive, Deganwy	499	Tan y Fron, Deganwy (SR249)
165 (SR46)	Cornel Pentywyn Rd / Marl Lane, Deganwy (367 hefyd)	MS19 (SR63)	Tir oddi ar Pentywyn Road, Deganwy (CR28 hefyd)
Bae Penrhyn / Ochr y Penrhyn			
36 (SR71)	Llanrhos Road, Bae Penrhyn (420 hefyd)	136	Sunningdale Drive, Bae Penrhyn (449 hefyd)
37	Tir rhwng Derwen Lane a Gloddaeth Isaf, Bae Penrhyn	317	Yn terfynu efo Llanrhos Road, Bae Penrhyn
38	Tir oddi ar Derwen Lane, Bae Penrhyn		

Llanfairfechan a Phenmaenmawr			
Llanfairfechan			
30	Tir yn Ysbyty Bryn-y-Neuadd (W1 ac MS8 hefyd)	394	I'r dwyrain o Fern Bank, Penmaenmawr Road
31 / 393	Cyfagos i Glanafon	395	Rhwng Cae America a Ffordd Dinas
35	Park Road	396	Cae America
148	I'r dwyrain o Aber Road (gyferbyn ag Ysbyty Bryn y Neuadd)	397	Yn terfynu efo Awel y Graig, Nant y Felin Road
149 (SR59)	Tir sy'n gyfagos â Pinehurst	398	Yn terfynu efo Crud y Gwynt, Tyddyn Drycin
205 / 328 (SR45 / SR78)	Cyferbyn Bryn y Neuadd	429 (SR134)	Dexter Products, Llannerch Road
225 / 390	Tan-y-Ffordd	435	I'r dwyrain o Gorwel
384 (SR108)	I'r gorllewin o Barc Penmaen	493	Stad Ddiwydiannol Llanfairfechan
385 (SR109)	I'r gogledd o Gorwel	497	Yn gyfagos â safle 205/328 gyferbyn â Bryn y Neuadd
389	I'r dwyrain o Llannerch, Llannerch Road	518	Tir ym Mryn y Neuadd (rhan A)
391	I'r gorllewin o Hafod y Coed, Gwyllt Road	519	Tir ym Mryn y Neuadd (rhan B)
392	I'r dwyrain o'r Gelli, Aber Road	521	Adeilad West Coast, Llannerch Road
Penmaenmawr			
22	Tir rhwng Alexandra Park a Graiglwyd Road	514	Tan y Berllan
23	Mynachlog, Alexandra Road	515	Safle'r Hen Bont Bwyso
26 / 331 / 480 (SR87)	Tir oddi ar Ffordd y Cwm	516	Hen Safle Garej, Bangor Road
135	Ffordd Conwy	517	Hen Swyddfeydd y Chwarel, St David's Road
153	Yn gyfagos â Threwen, Ffordd Hen Conwy	526	Parc Plas Mawr
382 (SR88)	Tir cyferbyn â Tyddyn Bach	W3	Y tu ôl i Roncol (W4 hefyd)
383	I'r dwyrain o Dyffryn, Ffordd Conwy	W7	Yn gyfagos â'r rheilffordd, oddi ar Ffordd Conwy
386	Y tu ôl i Deras y Môr, Station Road	W9	Tŷ Mawr
387	ERJ Products Ltd, Brynmor Terrace	W11	Timefactor Chemicals
388	Garej Victoria, Bangor Road	W14	Tir sy'n gyfagos â'r A55
428	Gwysfa, Ffordd Hen Conwy	W15	School Lane
436	I'r de o Graiglwyd Road	MS6	Tir oddi ar Cemlyn Park
507 (SR313)	Red Gables	MS7	Promenâd Penmaenmawr

508 (SR314)	Tir Roncol, Ffordd y Gilfach		
Llanrwst			
47	Tir y tu ôl i Drem Arfon	463 (SR19)	Safle J i'r Gogledd o Lanrwst
151	I'r gogledd o Blas yn Dre, Ffordd yr Orsaf (425 hefyd)	503	Canolfan y RAF, Ffordd Llanddoged, Llanrwst (SR309)
197	Ffordd Newydd / Fyny'r Allt	504	Y Farchnad Wartheg, Llanrwst (SR310)
260 (SR16)	Fron Ganol, Ffordd Tan yr Ysgol (R33 hefyd)	505	Y Lladd-dy, Llanrwst (SR311)
287	Bryn Hyfryd, Ffordd Tan yr Ysgol	506	Adeilad Dolanog (SR312)
294	I'r dwyrain o Faes Tawel (492 hefyd)	R1	Yn gyfagos â Thŷ Gwyn
455 (SR10)	Safle A i'r gogledd o Lanrwst	R2	Tŷ Gwyn (R35 hefyd)
456 (SR11)	Safle B i'r dwyrain o Lanrwst	R3	Ysgol Dyffryn
457 (SR12)	Safle C i'r gogledd ddwyrain o Lanrwst	R25	Tyddyn Hen
458 (SR13)	Safle D i'r dwyrain o Lanrwst	R26	I'r gorllewin o Meadow Vale
459 (SR14)	Safle E yn gyfagos â Bryn Hyfryd	R34	Ffordd Parri / Ffordd Talybont
460 (SR15)	Safle F i'r gogledd orllewin o Lanrwst	R36	I'r gogledd o Bont Cae Melwr
461 (SR17)	Safle H yn gyfagos â'r rheilffordd	MS21 (SR79)	Estyniad mynwent Llanrwst
462 (SR18/81)	Safle I i'r gogledd orllewin o Lanrwst (198, 276 hefyd)		

Tabl 4: Safleoedd Tai, Cyflogaeth ac Amrywiol wedi eu awgrymu yn Ardal y Strategaeth Datblygu Gwledig Prif Bentreffi Haen 1

Llanddulas			
126	Oddi ar Ffordd yr Orsaf	403	Tir i'r de o'r felin
212	Oddi ar Pencoed Road / Llindir Road (406 hefyd)	404	Tŷ a thai allan wrth y felin
400	Tir sy'n gyfagos ag Eglwys Sant Cynbryd.	482 (SR137)	Tir cyferbyn â Llindir
402	Tir oddi ar Rodfa Pencoed	E16	Chwarel Llanddulas (E25, A, B ac C hefyd)

Dwygyfylchi			
53 (SR135)	Tir i'r dwyrain o Faes-y-Llan	329	I'r dwyrain o Olygfa Sychnant
56	Tir oddi ar Ysguborwen Road (gweler 157 hefyd)	500	Tir ym Maes y Llan (SR253)
58	Tir sy'n gyfagos ag Ysgol Capelulo	MS9	Gorsaf Betrol Orme View
Llysfaen			
86	Oddi ar Drem-y-Don	219	Oddi ar Berth y Glyd Road
87	Yn gyfagos â'r hen Reithordy	227 (SR101)	Yn gyfagos â Chwarel Llanddulas, Pentregwyddel Road (337 hefyd)
144	Tir sy'n terfynu efo Plas Farm	338 (SR130)	Tir ym Mryn Heulog, oddi ar Trawscoed Road
159	Yn gyfagos â Rhianfa, Bwlch y Gwynt Road (336 hefyd)	343	Tir yn London House, Bron y Llan Road
160	I'r gogledd o Ysgol Cynfran, Dolwen Road	443	Tir yn Fron Goch, Bwlch y Gwynt Road
172 (SR94)	Daniel's Depot, Clobryn Road (C14, 474 hefyd)	464 (SR37)	Tir sy'n gyfagos â therfyn anheddiad Bae Colwyn ger Chwarel Raynes
199	Tir ym Mod Hyfryd	465 (SR38)	Tir (safle 2a) i'r gorllewin o Lysfaen, ger Chwarel Raynes
200	Tir sydd gyferbyn â Bod Hyfryd	466 (SR39)	Llysfaen, ger Chwarel Raynes
201 (SR60)	Tir sy'n terfynu efo Tŷ Mawr Farm (gweler hefyd C15)	484	Y tu ôl i 4 Rhodfa Lwyd
204	Tir sy'n terfynu efo Erw Llewelyn	509	Tir yng Nghopa'r Bryn, Llysfaen (SR203)
206	Tir sy'n terfynu efo Pant y Carw	512	Ger Pen y Graig
215 (SR61)	Tir ar Geulan Road / Bwlch y Gwynt Road	513	Wrth ymyl Geulan, Llysfaen
Glan Conwy			
41	Top Llan Road (374 hefyd)	302 (SR112)	I'r dwyrain o Gefn Gwyn
42	Tal y Fan	303 (SR113)	I'r dwyrain o Fryn Rhys
44	Tyn Twell Uchaf	305 (SR115)	I'r dwyrain o Faes Hyfryd
262 (SR114)	I'r de a'r gorllewin o Fryn Rhys (304 hefyd)	306 (SR116)	I'r de o Tŷ Du Road

270 (SR53)	Top Llan Road / Llanrwst Road (43 hefyd)	307	The Old Rectory (R37 hefyd)
271	Woodstock, Llanrwst Road	378	Iard Gychod Fernwood
301 (SR111)	I'r gorllewin o The Pines		
Prif Bentrefi Haen 2			
Betws yn Rhos			
91	Tir rhwng Ffordd Abergele a Ffordd Llanelwy (284 hefyd)	224 (SR67)	I'r gorllewin o Westy'r Ffarm (477 hefyd)
92	Ffordd y Mynydd (187, 274 hefyd)	478 (SR70)	Tir i'r de o Dolwen Road (Safle B)
93 (SR65)	Tir oddi ar Dolwen Road (269 a 476 hefyd)		
Cerrigydrudion			
97 (SR41)	Yn gyfagos â Chwm Eithin (285 hefyd)	431	I'r gogledd o Faes y Ffynnon
175 (SR128)	Trem Eryri	437	Yn terfynu efo Gwylanedd
281	I'r gogledd ddwyrain o'r ysgol	R5	Oddi ar y B5105
332	I'r gorllewin o'r Rheithordy (453 hefyd)	R42	Saracen's Head
Dolgarrog			
221 (SR57)	Tan y Ffordd (470 hefyd)	R6	Aluminium Corporation (R7 ac MS25 hefyd)
222 (SR58)	I'r de o Fryn Morfa	R47	Y Neuadd Goffa
Eglwysbach			
60	Tir oddi ar Heol Martin	163 (SR98)	Gyferbyn ag Ysgol Gynradd Eglwysbach
62	Tir oddi ar Faes Llan (278 hefyd)	377	O.S. 5637
Llanfairtalhaiarn			
6	Gyferbyn â'r ysgol gynradd	109 (SR127)	Yn gyfagos â'r ysgol
85	Glasfryn	373	Wrth ymyl Bryn Kenrick
90	Glan Elwy (451 hefyd)	454 (SR03)	Tir oddi ar Smithy Hill
Llangernyw			
98	I'r gorllewin o'r A548 (286 hefyd)	370	Y Cae Criced (95, R17 hefyd)
195	Iard y Stag (372 ac R44 hefyd)	371	Yr Hen Efail
277	Yn gyfagos â Choed Digain (94 hefyd)	427	Annedd Wen

369	Rhos y Mawn	430 (SR136)	Eglwysbach Road (218 hefyd)
Llansannan			
261	I'r gorllewin o Faes Aled (R27 hefyd)	R28	Cae 0068
263	I'r de o Fron Bugad	R29	Cae 0057 (292 hefyd)
264	I'r dwyrain o Aled View	R30	0078 (293 hefyd)
288	Yn gyfagos â Chysgod y Graig	R39	Hen gwt y sgowtiaid
289	I'r gogledd o Llansannan	R40	Yn gyfagos â'r Gwaith Trin Dŵr
469 (SR56)	Tir i'r de o Lain Hiraethog		
Trefriw			
441	Tir oddi ar Gower Road		
Tal-y-Bont / Castell			
59	Tir oddi ar Hendy, Tal-y-Bont	501	Tir y tu ôl i Hendy, Tal y Bont (SR248)
105 (SR24)	Y Blanhigfa yng Nghastell		
Pentrefi Bychain			
125	Yn gyfagos ag Oakwood, Glanwydden (416 hefyd)	309	I'r dwyrain o Ysgol Llangelynnin, Henryd
190	OS 2728, Bryn Pydew (444 hefyd)	313	Tir i'r de o'r Ysgol, Pentrefoelas
192	Tir i'r gogledd o Ysgol Gynradd Llanefydd	314	Tir i'r gogledd o'r B5113, Pentrefoelas
196	Yn terfynu efo'r Ficerdy, Llanefydd	315	I'r gogledd o Fryn Ysgol, Pentrefoelas
208	Tir i'r gogledd o Odre'r Graig, Llanefydd	316	I'r de o'r B5113, Pentrefoelas
216	I'r de o Fryn y Pîn, Ty'n y Groes	418	Yr ysgol farchogaeth, Glanwydden
226	Gyferbyn ag Ysgol Llangelynnin, Henryd	421	Tir ym Modtegwel, Llansan Siôr
232	Tir i'r dwyrain o Lety'r Wennol, Llanefydd	467 (SR51)	Tir yn Groes, Groes
244	I'r dwyrain o Ddol Acar, Rhyd y Foel	475 (SR64)	Bryn y Pîn, Ty'n y Groes
265	Iard yr Eglwys, Llanelian	485	I'r de o Odre'r Graig, Llanefydd
266	Bryn Eglwys, Llanelian	520	Tir yn Nhy'n y Groes
267	I'r dwyrain o Ysgol Llanddoded	R10	Yr Hen Fart, Tal y Cafn
268	Ffordd Bryn Saith, Llanddoded	R38	I'r gorllewin o'r rhandiroedd, Pentrefoelas

272	I'r de o Blas Celynnin, Henryd	R45	Furnace Farm, Tal y Cafn
275	I'r gorllewin o Erw Faen, Llanefydd	R46	Yr Efail, Pentrefoelas
280	Cae'r Swyddfa Bost, Ty'n y Groes	E19	Bodtegwel Terrace, Llansan Siôr
283	Yn terfynu efo Bryn Stanley, Henryd	MS23 (SR95)	Tir yng Nglasfryn, Ty'n y Groes
298	I'r gorllewin o Lys Alaw, Llanefydd		
Pentrefannau			
141	Bodtegwel, ger Abergele	299	I'r gorllewin o Gadair Dinmael, Dinmael
273	Plas Isa, Bryn-Rhyd-yr-Arian	300	I'r gogledd o Dyn y Wern, Dinmael
279	I'r dwyrain o'r ysgol, Rhydgaled, Groes	330	I'r gorllewin o Fodlondeb, Capelulo
295	I'r de o Haulfryn, Melin-y-Coed	375	I'r dwyrain o'r Eglwys, Gwytherin
296	I'r gogledd o Gapel Bethel, Melin-y-Coed	376	I'r gorllewin o Dafarn y Lion, Gwytherin
297	I'r gogledd a'r dwyrain o Faes Grugoer, Tan-y-Fron	380	Yn terfynu efo pont Rhyd-yr-Arian, Bryn Rhyd-yr-Arian
Cefn Gwlad Agored			
282	Planhigfa Dolwyd, Dolwyd	R43	Neuadd Hafodunos, Llangernyw
254	I'r dwyrain o Fythynnod Gofer Farm	E15	Ystâd Cinmel, Dwyrain Abergele (E20 hefyd)
259	Bryn Rodyn, Graig	E18	Tir gyferbyn â Llwyni Lodge, Abergele
325	I'r gorllewin o Lwyn-y-Coed, Tal-y-bont (MS14 hefyd)	E24	Tir i'r gogledd o Ofer, Tywyn (A a B)
326	I'r gogledd o Ben y Garth, Castell (MS15 hefyd)	CR21	I'r dwyrain o'r A470, Cyffordd Llandudno
327	I'r gogledd o Dyn Terfyn, Castell (MS5 hefyd)	CR35	Tir sy'n gyfagos ag Eglwys Sant Cystennin, Llangystennin
366	Tir i'r de o Fryn Melyn, Bodafon Road, Llandudno	MS16	Coed Crel, Llangernyw
381	Coed Henrennynid, ger Llansannan	MS17	Hendre Ddu, Llangernyw
399	Cae Nant, oddi ar St Asaph Avenue	MS18	Home Farm, Hafodunos, Llangernyw
407	Tir oddi ar Ffordd Llan Sain Siôr, Abergele	MS22 (SR80)	Ffordd Llan Sain Siôr, Abergele (MS24 hefyd)
R31	I'r de ddwyrain o gylchfan y Black Cat (CR40 hefyd)	MS26	Ger Holland Arms, Trofarth
R32	Sportsman's Arms, Hiraethog		

3. Asesiadau Safle Cam Un

3.1 Dwysedd a Chapasiti

3.1.1 Er mwyn dyrannu safleoedd yn y CDLI bydd angen ffigurau dangosol ar gyfer nifer yr anheddau a fydd yn cael eu cynnwys ar bob safle unigol. Bydd nifer o ffactorau'n dylanwadu ar nifer yr anheddau y gellir eu cynnwys ar safle - ceir manylion pellach ynglŷn â'r rhain yn adran pedwar. Yr ymagwedd a gymerir yn y CDLI, wrth gydnabod y cyfyngiadau ar dir yng Nghonwy a'r gofyniad i gadw cymaint o dir ag sy'n ymarferol bosibl yn erbyn y gofyniad tai, yw pennu dwysedd safonol o 30 annedd fesul hectar (afh). Ceir pwyslais ar sicrhau dwyseddau uwch mewn ardaloedd trefol lle bydd safleoedd yn fwy cynaliadwy o ran hygyrchedd. Mae'n bosibl y ceir achosion eithriadol lle caniateir dwyseddau is (llai na 30 afh) er mwyn sicrhau dyluniad ac amwynder boddhaol. Ceir cyfiawnhad pellach yn nhabl 4 isod ac ym mholisi HOU/4 - 'Dwysedd Tai' yn y CDLI.

3.2 Meini Prawf Asesu Safleoedd

3.2.1 Yn Nhabl 5 isod, rhestrir tri maen prawf er mwyn pennu safleoedd cam un. Pwrpas y cam hwn yw canfod safleoedd nad ydynt yn addas i'w dyrannu naill ai gan eu bod yn rhy fach, bod ceisiadau cynllunio blaenorol yn cyfyngu arnynt neu bod arnynt ganiatâd cynllunio, neu nad ydynt yn gydnaws â strategaeth ofodol y CDLI (hierarchaeth anheddau). Drwy ddefnyddio'r cyfyngiadau amlycach hyn i nodi safleoedd anaddas, gellir symud rhestr mwy cryno ymlaen i gam dau lle cynhelir asesiad manylach ar y safleoedd. Unwaith eto, dylid nodi na chwestiynir yr egwyddor o ddatblygu safleoedd yn nhabl 4 nad oes ganddynt ganiatâd cynllunio blaenorol, neu na wrthodwyd caniatâd cynllunio ar eu cyfer yn y gorffennol; yn lle hynny, yr hyn sydd dan ystyriaeth yw addasrwydd y safleoedd i'w dyrannu yn y CDLI.

Tabl 5: Meini Prawf Asesu Cam Un

Meini Prawf Asesu	Pwrpas
Ni symudir ymlaen ag unrhyw	Yn ôl polisi HOU/4 y CDLI, dylai datblygiadau preswyl wneud y defnydd gorau o dir drwy sicrhau isafswm dwysedd o 30 afh ar safleoedd sydd wedi'u dyrannu ac

safleoedd tai llai na 0.3 ha nac unrhyw safleoedd cyflogaeth llai na 0.1 ha.	ar hap-safleoedd mawr (mae'n bosibl y ceir eithriadau i hyn, er enghraifft, datblygu mewn Ardal Gadwraeth). Yn ôl testun ategol Polisi Strategol HOU/1 - 'Diwallu'r Angen am Dai' bydd y CDLI yn dyrannu safleoedd a all gynnwys 10 neu fwy o anheddau. Gan hyn, defnyddir trothwy o 0.3 ha. Ar gyfer safleoedd cyflogaeth a gynigir, defnyddir trothwy o 0.1 ha (1000 metr sgwâr), a dyma'r trothwy ar gyfer monitro safleoedd yn yr Adroddiad Monitro Tir Cyflogaeth (BP/13). Mesurwyd arwynebedd pob safle a gyflwynwyd gan swyddogion. Ni chafodd y safleoedd hynny y canfuwyd eu bod yn is na'r trothwy eu symud ymlaen i'w hystyried ymhellach. Gallai'r safleoedd fod yn addas i'w datblygu, ond nid yw hyn wedi cael ei asesu hyd yma. Gallai safleoedd sydd yn gallu cynnwys llai na 10 o unedau tai barhau i fod yn addas, ond dylid eu trin fel datblygiadau ar hap (hynny yw, safleoedd heb eu dyrannu yn y CDLI, ond a allai gael eu cyflwyno dros oes y Cynllun) ac fe wneir darpariaeth yn y CDLI ar gyfer y ffynhonnell hon o dai, fel y dangosir yn nhabl 1. Gallent gael eu cyflwyno ar ffurf hap-safleoedd a chael eu hasesu yn ôl eu rhinweddau fel safleoedd unigol, pe cyflwynid cais cynllunio.
Hanes Cynllunio Perthnasol	Ers yr alwad gyntaf am safleoedd (Rhagfyr 2006), mae rhai tîrfeddianwyr ac asiantwyr wedi cyflwyno cais am ganiatâd cynllunio ar eu safleoedd perthnasol; mae rhai o'r safleoedd hyn wedi cael eu datblygu yn y cyfamser. Bydd safleoedd y ceir caniatâd cynllunio ar eu cyfer neu lle bo gwaith datblygu wedi cychwyn neu ei gwblhau'n cael eu hepgor yn y cam hwn. Bydd safleoedd y ceir caniatâd cyfredol arnynt wedi'u cynnwys yn ffigurau cyflenwi tai y CDLI (gweler y golofn 'Ymrwymedig' yn nhabl 2). Gall safleoedd eraill fod yn ddyraniadau sydd eisoes yn y cynllun lleol ond sydd hen eu datblygu oherwydd cyfyngiadau arnynt. Lle bo'r safleoedd hyn

	wedi'u hailgyflwyno a'u rhestru yn nhablau 3 a 4, gellir eu dileu yng nghanol un os yw'n annhebygol y bydd modd goresgyn y cyfyngiadau (gweler hefyd BP/5 Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai).
--	---

Strategaeth y CDLI a'r berthynas â'r hierarchaeth aneddiadau	Mae Polisiâu DP/2 - 'Ymagwedd Strategol Drosfwaol' a HOU/1 a Phapur Cefndir 8 - 'Hierarchaeth Aneddiadau a Therfynau Aneddiadau' yn amlinellu'r hierarchaeth aneddiadau a gynigir ar gyfer ardal y Cynllun. Er mwyn cydymffurfio â pholisi lleol a chenedlaethol, ni chaiff unrhyw safleoedd preswyl na chyflogaeth eu dyrannu mewn pentrefi bychain, pentrefannau nac ardaloedd o gefn gwlad. Bydd polisiâu perthnasol yn ymdrin â cheisiadau cynllunio yn yr ardaloedd hyn, a bydd safleoedd a gyflwynwyd sydd yn yr ardaloedd hyn yn cael eu hepgor yn y cam hwn. Mae rhai safleoedd hefyd wedi cael eu hepgor yn y cam hwn gan y byddent yn cynrychioli ehangu sylweddol i gefn gwlad agored a allai amharu ar ddynodiad statudol, er enghraifft, terfyn y Parc Cenedlaethol. Bydd safleoedd graddfa fawr sydd ar wahân i aneddiadau presennol o safbwynt ffisegol, ac nad ydynt yn terfynu efo safleoedd eraill a gyflwynwyd sydd eu hunain yn terfynu efo anheddiad, hefyd yn cael eu dileu yn y cam hwn.
--	---

3.2.2 Caiff safleoedd tai mawr (10 neu fwy o anheddau) a gaiff eu tynnu o'r broses gan fod caniatâd cynllunio'n bodoli arnynt hefyd eu cynnwys yn y Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir Ar gyfer Tai (BP/5) a luniwyd gyda Llywodraeth Cymru yn unol â pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Trafodir y gallu i ddarparu'r safleoedd mawr ymrwymedig hyn hefyd yn y Cynllun Datblygu Graddol (BP/30). Mae safleoedd cyflogaeth ymrwymedig sydd yn fwy na 0.1 ha wedi'u cynnwys yn yr Adroddiad Monitro Tir Cyflogaeth (BP/13).

3.2.3 Nid yw'r holl safleoedd o dan 'Pentrefi Llai', 'Pentrefannau', a 'Cefn Gwlad Agored' ar dudalennau 20-22 wedi cael eu hasesu i'w dyrannu ar gyfer tai na chyflogaeth yn y CDLI, am y rhesymau a nodir yn nhabl 4. Gan hynny, ni chaiff cyfeirnodau'r safleoedd eu hailadrodd yn y tablau canlynol.

Tabl 6: Safleoedd a Aseswyd yng Ngham Un ond a Gafodd eu Hepgor – Ardal y Strategaeth Datblygu Trefol

Cyf. Safle	Lleoliad	Rheswm dros Hepgor
Abergele, Tywyn a Bae Cinnel (yn cynnwys Pensarn)		
Abergele / Pensarn		
258	Oddi ar Tan y Gopa Road, Abergele	Mae'r safle mawr mewn ardal o gefn gwlad agored ac wedi'i wahanu'n ffisegol oddi wrth derfyn presennol yr anheddiad.
E17	Hen Safle Iard Lo, Pensarn	Mae'r safle wedi cael ei ddatblygu.
Tywyn / Bae Cinnel		
113	Oddi ar Rodfa'r Morfa, Bae Cinnel	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd preswyl, ac mae'r gwaith datblygu wedi dechrau.
255	Tir sy'n gyfagos â Langford, Bae Cinnel	Mae'r safle'n llai na 0.3ha
256	Y tu ôl i Rosedene a Holmlea, Bae Cinnel	Mae'r safle wedi'i wahanu oddi wrth derfyn presennol yr anheddiad, yn perfformio'n wael yn y prawf cymalog a hefyd yn bell oddi wrth wasanaethau a chyfleusterau presennol.
Bae Colwyn, Mochdre, Llandrillo yn Rhos a Hen Golwyn		
Bae Colwyn		
69	Parciau Farm, Bae Colwyn	Cafodd y safle hwn ei gynnig yn flaenorol ar gyfer tai yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Gwrthodwyd cais am ddatblygiad preswyl (0/20900) ym 1997. Cynigiwyd y safle ar gyfer defnydd hamdden / man agored i'r cyhoedd yn nrafft CDU Conwy. Yn ôl gwybodaeth gan wasanaethau technegol Llywodraeth Cymru, dangosir rhan orllewinol y safle fel tir gradd 3 ar y map Dosbarthiad Tir Amaethyddol dros dro. Mae'r Cyngor Cefn Gwlad yn gwrthwynebu ei datblygu gan y byddai'n golygu ymwithio'n sylweddol i gefn gwlad agored. Mae hanes y safle hefyd yn ychwanegu at yr ansicrwydd ynglŷn â'r gallu i'w ddarparu; gan hynny, cynigir peidio â'i gynnwys i'w ddatblygu dros oes y Cynllun. Mae hanes y safle'n ychwanegu at yr ansicrwydd ynglŷn â'r posibilrwydd o'i ddarparu; cynigir felly na ddylid ei gynnwys i'w ddatblygu dros oes y Cynllun.
354	Yn terfynu efo 27, Seafeld Road, Bae	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.

	Colwyn	
356	Y tu ôl i 140-150, Llanrwst Road, Bae Colwyn Uchaf	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd preswyl.
Hen Golwyn		
246	I'r de o Peulwys Lane, Hen Golwyn	Mae'r safle wedi cael ei ddatblygu ar gyfer defnydd preswyl.
333	Tir rhwng Llanelian Road a Nant y Ffynnon, Hen Golwyn	Mae'r safle mawr mewn ardal o gefn gwlad agored ac wedi'i wahanu'n ffisegol oddi wrth derfyn presennol yr anheddiad. Mae'r safle ar letem las y cynigir ei chadw yn y CDLI (gweler BP/12).
498	Cae SH8776 Dolwen Road, Hen Golwyn	Gan fod y lleoliad mewn ardal o gefn gwlad agored, ymhell oddi wrth unrhyw aneddiadau, mae'r Cyngor Cefn Gwlad o'r farn fod y cynnig yn groes i strategaeth y CDLI.
350	Yn terfynu efo Meithrinfa Tyn y Llan, Llanelian Road, Hen Golwyn	Mae'r safle mewn ardal o gefn gwlad agored ac wedi'i wahanu'n ffisegol oddi wrth derfyn presennol yr anheddiad. Mae'r safle ar letem las y cynigir ei chadw yn y CDLI (gweler BP/12). Nid yw'r Cyngor Cefn Gwlad o'r farn fod y safle'n cynrychioli estyniad wedi'i integreiddio'n dda i'r anheddiad, a'i ganlyniad fyddai ymestyn datblygiad hirgul i'r de o Hen Golwyn.
Mochdre		
471 (SR75)	Safle Llaethdy Mochdre, Mochdre	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd cyflogaeth.
522c	Tir yn gyfagos â Llaethdy Mochdre	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd cyflogaeth.
Llandrillo yn Rhos		
145 (340, C10)	Depo Lynx, Penrhyn Avenue, Llandrillo yn Rhos	Mae'r safle wedi cael ei ddatblygu ar gyfer defnydd preswyl.
213	Yn gyfagos â Choleg Llandrillo, Llandrillo yn Rhos	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd hamdden.
339	Tir yn The Laundry, Church Road, Llandrillo yn Rhos	Mae ceisiadau i newid defnydd o gyflogaeth/diwydiant ysgafn i ddefnydd hamdden wedi cael eu cymeradwyo ar y safle ers iddo gael ei gyflwyno i'w ystyried yn y CDLI.
341	Tir ar Everard Road, Llandrillo yn Rhos	Mae'r safle'n llai na 0.3ha
523	Hen Dy Eglwys	Mae'r safle'n llai na 0.3ha
524	Hen Neuadd Dawns, Penrhyn Avenue a Maes Parcio	Mae'r safle'n llai na 0.3ha

Llandudno, Cyffordd Llandudno a Chonwy		
Llandudno		
134 (411)	Hen gyrtiau tennis, Lloyd Street, Llandudno	Byddai datblygu'r safle hwn yn arwain at golli man agored cyhoeddus, y ceir prinder ohonynt yn yr ardal hon. Gwrthodwyd cais am ddatblygiad preswyl (0/26823) ar apêl yn 2003/2004.
311	Beaver Lodge, Llandudno	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd preswyl.
Cyffordd Llandudno		
310 (361)	Tan y Fron Road, Cyffordd Llandudno	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
320	Marl Farm, Cyffordd Llandudno	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ac mae'n cael ei ddatblygu ar gyfer defnydd preswyl.
362	Yn terfynu efo 6, River View Terrace, Cyffordd Llandudno	Mae'r safle'n llai na 0.3ha. Gwrthodwyd cais am ddatblygiad preswyl (0/30000) ar apêl oherwydd pryderon ynghylch mynediad gwael ac amwynder oherwydd y defnydd tir diwydiannol wrth ymyl y safle.
410	Albini House, Cyffordd Llandudno	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ac mae'n cael ei ddatblygu ar gyfer defnydd preswyl
438	Dwyrain y Stryd Fawr, Cyffordd Llandudno	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd adwerthu.
440	Neuadd Goffa, Cyffordd Llandudno	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
486	Safle Sgaffaldiau, Cyffordd Llandudno	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
CR14	Hotpoint 'Llandudno ar-lein'	Cyflenwad cyflogaeth ymrwymedig - gweler BP/13, BP/42 a phennod Cyflogaeth y CDLI.
CR30	Yr Hen Waith Brics, Cyffordd Llandudno	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd masnachol.
R21 (R41, CR43) (SR103)	Yn Gyfagos â Gwaith Trin Gwastraff Ganol, Glan Conwy	Mae'r safle wedi'i wahanu oddi wrth derfyn presennol yr anheddiad, yn perfformio'n wael yn y prawf cymalog a hefyd yn bell oddi wrth wasanaethau a chyfleusterau presennol. Byddai datblygu yn y lleoliad hwn yn achosi mwy o gyfuno rhwng Cyffordd Llandudno a Glan Conwy. Gan hyn, mae'r safle ar letem las y cynigir ei chadw yn y CDLI (gweler BP/12). Nid yw Cyngor Cefn Gwlad Cymru o'r farn fod y dyraniad a gynigir yn cynrychioli estyniad wedi'i integreiddio'n dda i Gyffordd Llandudno.

Conwy		
211	I'r gorllewin o Dŷ Mawr, Henryd Road, Gyffin	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
308	Yn terfynu efo Maes Carafannau Bryn Gynog, Conwy	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
318	I'r gogledd o Fryn Bychan	Mae'r safle wedi'i wahanu'n ffisegol oddi wrth derfyn presennol yr anheddiad. Mae'r safle hwn yn amlwg yn y dirwedd a byddai'n ehangu datblygiad i gefn gwlad agored, tuag at y Parc Cenedlaethol.
365	I'r gorllewin o Gae Cregin, Gyffin	Mae'r safle mewn ardal o gefn gwlad agored ac wedi'i wahanu'n ffisegol oddi wrth derfyn presennol yr anheddiad.
Bae Penrhyn / Ochr y Penrhyn		
36 (420) (SR71)	Llanrhos Road, Bae Penrhyn	Gwrthodwyd caniatâd cynllunio am ddatblygiad preswyl ar y safle hwn ar apêl (cyfeiriadau - 0/33294).
Llanfairfechan a Phenmaenmawr		
Llanfairfechan		
35	Park Road, Llanfairfechan	Gwrthodwyd cais am ddatblygiad preswyl (0/34200) ar apêl yn 2008.
225 (390)	Tan-y-Ffordd, Llanfairfechan	Mae'r safle'n llai na 0.3ha
391	I'r gorllewin o Hafod y Coed, Gwyllt Road, Llanfairfechan	Mae'r safle'n llai na 0.3ha ac wedi'i leoli mewn ardal o gefn gwlad agored.
392	I'r dwyrain o'r Gelli, Aber Road, Llanfairfechan	Mae'r safle'n llai na 0.3ha ac wedi'i leoli mewn ardal o gefn gwlad agored.
394	I'r dwyrain o Fern Bank, Penmaenmawr Road, Llanfairfechan	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd preswyl.
395	Rhwng Cae America a Ffordd Dinas, Llanfairfechan	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd preswyl.
396	Cae America, Llanfairfechan	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd preswyl.
397	Yn terfynu efo Awel y Graig, Nant y Felin Road, Llanfairfechan	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
398	Yn terfynu efo Crud y Gwynt, Tyddyn Drycin, Llanfairfechan	Mae'r safle wedi cael ei ddatblygu ar gyfer defnydd preswyl.
Penmaenmawr		
383	I'r dwyrain o Dyffryn, Ffordd Conwy,	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.

	Penmaenmawr	
386	Y tu ôl i Deras y Môr, Station Road, Penmaenmawr	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
387	ERJ Products Ltd, Brynmor Terrace, Penmaenmawr	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
388	Garej Victoria, High Street, Penmaenmawr	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
428	Gwysfa, Ffordd Hen Conwy, Penmaenmawr	Gwrthodwyd caniatâd cynllunio am ddatblygiad preswyl ddwywaith ar apêl ar gyfer y safle hwn (cyfeiriadau - 0/33910 a 0/35357).
514	Tan y Berllan	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
516	Hen Safle Garej	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
507	Red Gables	Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer ailddatblygu'r hen westy i ddibenion preswyl yn 2007.
508	Tir Roncol, Gilfach Road	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
W3 (W4)	Y tu ôl i Roncol, Penmaenmawr	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd preswyl.
W7	Yn gyfagos â'r rheilffordd, oddi ar Ffordd Conwy, Penmaenmawr	Mae'r safle hwn wedi cael ei ystyried ar gyfer datblygu preswyl yn y CDLI. Gweler cyfeirnod safle 135 i ddibenion asesu.
W11	Timefactor Chemicals, Penmaenmawr	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd preswyl.
W15	School Lane, Penmaenmawr	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd preswyl.
MS7	Promenâd Penmaenmawr	Mae'r ardal ar hyn o bryd yn cael ei defnyddio i ddibenion amwynder. Gallai datblygiad twristiaeth graddfa fechan fod yn dderbyniol, ond dylid ei ystyried drwy'r llwybr ceisiadau cynllunio; ni ystyrir bod y safle hwn yn addas i'w ddyrannu.
Llanrwst		
503	Canolfan RAF, Llanddoged Road	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
505	Y Lladd-dy	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
506	Adeilad Dolanog	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
R2	Ty Gwyn	Cyflenwad cyflogaeth ymrwymedig - gweler BP/13, BP/42 a phennod Cyflogaeth y CDLI.
R25	Tyddyn Hen, Llanrwst	Yn unol â'r ymagwedd hierarchaeth anheddau, ni chynigir unrhyw ddyraniadau yn y lleoliad hwn dros oes y Cynllun.

Tabl 7: Safleoedd a Aseswyd yng Ngham Un ond a Gafodd eu Hepgor – Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig

Prif Bentreffi Haen 1		
Llanddulas		
126	Tir oddi ar Ffordd yr Orsaf, Llanddulas	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd preswyl.
402	Tir ar Rodfa Pencoed, Llanddulas	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
404	Tŷ a thai allan wrth y felin, Llanddulas	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
Dwygyfylchi		
329	I'r dwyrain o Olygfa Sychnant, Dwygyfylchi	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
Llysfaen		
159 (336)	Yn gyfagos â Rhianfa, Bwlch y Gwynt Road, Llysfaen	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
199	Tir ym Modf Hyfryd, Llysfaen	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer datblygu preswyl.
204	Tir sy'n terfynu efo Erw Llewelyn, Llysfaen	Mae'r safle'n llai na 0.3ha. Nid yw'r safle'n cydweddu â'r anheddiad presennol.
215	Tir yn Geulan Road / Bwlch y Gwynt Road	Mae'r safle'n llai na 0.3ha
338 (SR130)	Tir oddi ar Bryn Heulog Road, oddi ar Trawscoed Road, Llysfaen	Mae'r safle'n llai na 0.3ha
343	Tir yn London House, Bron y Llan Road, Llysfaen	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
443	Tir yn Fron Goch, Bwlch y Gwynt Road	Mae'r safle'n rhy fach i'w ddyrannu ar gyfer defnydd preswyl. Fodd bynnag, mae terfyn yr anheddiad ar gyfer y rhan hon wedi cael ei ddiwygio i gynnwys y safle.

464 (SR37)	Tir sydd am y terfyn ag anheddiad Bae Colwyn ger Chwarel Raynes, Llysfaen	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
465 (SR38)	Tir (safle 2a) i'r gorllewin o Lysfaen, ger Chwarel Raynes, Llysfaen	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
466 (SR39)	Llysfaen, ger Chwarel Raynes	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
484	Y tu ôl i 4 Rhodfa Lwyd, Llysfaen	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
509 (SR203)	Tir yng Nghopa'r Bryn	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
512	Ger Pen y Graig, Llysfaen	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
513	Wrth ymyl Geulan, Llysfaen	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
Glan Conwy		
42	Tal y Fan, Glan Conwy	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd preswyl.
271	Woodstock, Llanrwst Road	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd preswyl.
306 (SR116)	I'r de o Tŷ Du Road, Glan Conwy	Mae'r safle wedi'i wahanu oddi wrth derfyn presennol yr anheddiad, a byddai'n golygu ehangu cryn dipyn i gefn gwlad agored. Mae'n perfformio'n wael yn y prawf cymalog a hefyd yn bell oddi wrth wasanaethau a chyfleusterau presennol. Mae gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru bryderon ynghylch graddfa a lleoliad y dyraniad a gynigir sydd, yn ein barn ni, yn golygu y bydd yr amgylchedd adeiledig yn ymwthio'n sylweddol i'r ardal o gefn gwlad i'r de ddwyrain o Lan Conwy.
307 (R37)	The Old Rectory, Glan Conwy	Mae'r safle wedi'i wahanu oddi wrth derfyn presennol yr anheddiad, yn perfformio'n wael yn y prawf cymalog a hefyd yn bell oddi wrth wasanaethau a chyfleusterau presennol. Mae'n safle serth a chanddo fynediad a gwelededd gwael i'r A470. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru o'r farn y bydd datblygiad preswyl yn y lleoliad hwn yn arwain at ddatblygu tameidiog, math o ddatblygiad y dylid ymatal ag ef ym mharagraff 9.3.1 Polisi Cynllunio Cymru.
378	Iard Gychod Fernwood, Glan Conwy	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd preswyl.
Prif Bentreffi Haen 2		
Betws yn Rhos		
478 (SR70)	Safle B, I'r de o Dolwen Road, Betws yn Rhos	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.

Cerrigydrudion		
437	Yn terfynu efo Gwylanedd, Cerrigydrudion	Mae caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer defnydd preswyl.
R42	Saracen's Head, Cerrigydrudion	Cyflwynwyd cais am siales gwyliau ar y safle - o blaid cymeradwyo yn y Pwyllgor Cynllunio, yn amodol ar lofnodi cytundeb S106 i gadw'r siales at ddefnydd gwyliau yn unig. Cyn llofnodi'r cytundeb, tynnodd yr ymgeisydd y cais yn ôl. Oherwydd yr egwyddor o ddatblygu i ddibenion twristiaeth wedi'i sefydlu, a'r ansicrwydd ynghylch unrhyw gynnydd pellach ar y safle, ni ddylid dyrannu'r safle, a dylid ymdrin ag unrhyw gais drwy'r llwybr ceisiadau cynllunio arferol.
Eglwysbach		
62 (278)	Tir oddi ar Faes Llan, Eglwysbach	Gwrthodwyd caniatâd cynllunio am ddatblygiad preswyl ar y safle hwn ar apêl (cyfeiriadau - 0/33383). Mae safleoedd eraill ar gael yn Eglwysbach, ac ystyrir eu bod yn fwy addas i'w symud ymlaen i gam dau. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, byddai'n ofynnol i unrhyw ddatblygiad ddiogelu'r llinell bresennol o goed aeddfed ar ymylon gogleddol a deheuol y safle.
Llanfairtalhaiarn		
373	Ger Bryn Kenrick, Llanfairtalhaiarn	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
Llangernyw		
369	Rhos y Mawn, Llangernyw	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
371	Yr Hen Efail, Llangernyw	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.
427	Annedd Wen, Llangernyw	Mae'r safle hwn mewn ardal o gefn gwlad agored, ymhell o derfyn presennol yr anheddiad.
Llansannan		
288	Yn gyfagos â Chysgod y Graig, Llansannan	Mae'r safle'n llai na 0.3ha.

469	Tir i'r de o Lain Hiraethog	Roedd y safle'n hen ddyraniad tai yn nrafft y Cynllun Datblygu Unedol. Mae arno ganiatâd cynllunio ar gyfer dwy annedd ar hyd y ffyrntiad (0/31110 a 0/36353). Yn ôl gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor, ni fyddai'r mynediad i ran ddeheuol y safle'n ddigonol pe bai 0/36353 yn cael ei weithredu. O ystyried y tebygolrwydd o weithredu yn sgil y caniatâd, ni symudwyd ymlaen â'r safle hwn.
R40	Yn gyfagos â'r Gwaith Trin Dŵr, Llansannan	Mae'r safle'n rhy fach i'w ddyrannu ar gyfer defnydd cyflogaeth.
Trefriw		
441	Tir oddi ar Gower Road, Trefriw	Yn ôl Papur Cefndir 8, ceir cyfyngiadau difrifol ar y graddau y caiff Trefriw ddatblygu ar yr ardal y tu allan i'r Parc Cenedlaethol. Y prif faterion i'w hystyried yw'r risg o lifogydd, topograffeg a chyfyngiadau'n gysylltiedig â therfynau'r sir. Mae'n nodi y bydd angen canfod tai yn y dyfodol y tu allan i ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Conwy ac oddi mewn i'r Parc Cenedlaethol Mae'r safle cyfan bron mewn parth risg llifogydd C1 ac fe geir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio, yn unol â gofynion TAN 15. Am y rhesymau hyn, penderfynwyd dileu'r safle yng ngham un.
Tal y Bont / Castell		
105 (SR24)	Nursery at Castell	Byddai'r safle'n golygu ehangu clwstwr o dai ymhell oddi wrth unrhyw derfyn anheddiad sydd wedi'i ddiffinio, a byddai'n anaddas ar gyfer dyraniad preswyl yn unol â chyfarwyddyd cenedlaethol. O ystyried pa mor agos y mae SoDdGA Morfa Uchaf Dyffryn Conwy, mae gan y Cyngor Cefn Gwlad bryderon ynglŷn â'r effaith andwyol bosibl ar y safle gwarchodedig yn sgil gweithgarwch hamdden amhriodol sy'n debygol o ddeillio o ddatblygiad preswyl. Byddai datblygu'r safle cyfan yn cynrychioli estyniad anghymesur i Castell, ac yn niweidio cymeriad yr anheddiad a'r ardal o'i amgylch.

4. Asesiadau Safle Cam Dau

4.1. Crynodeb o'r Meini Prawf ar gyfer Asesu Safleoedd

4.1.1 Yn y bennod ganlynol, nodir y meini prawf a ddefnyddiwyd i asesu safleoedd yng nghanau dau. Roedd hyn cynnwys asesu safleoedd yn erbyn y polisi cynllunio cenedlaethol, cynnal ymweliadau safle ac ymgynghori â chyrff statudol. Cafodd safleoedd hefyd eu hasesu yn erbyn amcanion gofodol y CDLI a phwyntiau cynaliadwyedd, ar fynediad i gyfleusterau a'r ddarpariaeth o gludiant cyhoeddus. Yn olaf, cafodd y safleoedd mwyaf addas ym mhob anheddiad eu rhoi yn nhrefn blaenoriaeth yn ôl eu haddasrwydd a'r gallu i'w darparu yn unol â strategaeth ofodol y CDLI a'r gofynion o ran tai a chyflogaeth.

4.1.2 Cafodd y safleoedd a gyflwynwyd eu cofnodi ar gronfa ddata electronig. Roedd hyn yn cynnwys pennu cyfeirnod safle a chofnodi manylion, gan gynnwys cyfeiriad y safle, yr hyn a gynigir, y defnydd cyfredol (lle bo'n hysbys), arwynebedd y safle mewn hectarau, yr arenillion a'r dwysedd damcaniaethol (ar sail yr wybodaeth yn adran 3 y papur cefndir hwn a chan ystyried y sylwadau a gafwyd gan ymgynghoreion ynghylch cyfyngiadau a chyfleoedd ar y safle), perchnogaeth (cyhoeddus ac/neu breifat), unrhyw hanes cynllunio perthnasol, statws yn y Cynllun Lleol mabwysiedig (naill ai Cynllun Ardal Llandudno Conwy neu Gynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn, er y cyfeiriwyd at Gynllun Datblygu Unedol Conwy lle teimlwyd bod angen gwneud hynny), a disgrifiad cryno o'r safle.

4.2 Polisi Cenedlaethol

4.2.1 Yn ôl paragraff 9.2.8 ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC), wrth nodi safleoedd i'w dyrannu ar gyfer tai, dylid dilyn trefn chwilio, gan ddechrau drwy ailddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen ac adeiladau mewn aneddiadau, yna ehangu aneddiadau, ac yna datblygiadau newydd o amgylch aneddiadau a chanddynt gysylltiadau cludiant da.

4.2.2 Mae PCC yn rhestru meini prawf ar gyfer penderfynu pa safleoedd i'w dyrannu ar gyfer tai yn y CDLI (paragraff 9.2.9):

- Argaeledd safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen ac adeiladau gwag neu rai nas defnyddir yn llawn, a'u haddasrwydd i'w defnyddio ar gyfer tai;
- Lleoliad safleoedd datblygu posibl a'u hygrychedd o ran swyddi, siopau a gwasanaethau drwy ddulliau teithio heblaw ceir, a'r potensial ar gyfer gwella hygrychedd o'r fath;
- Gallu'r isadeiledd presennol ac arfaethedig, gan gynnwys trafnidiaeth gyhoeddus, dŵr a charthffosiaeth, cyfleustodau eraill ac isadeiledd cymdeithasol (fel ysgolion ac ysbytai) i ymdopi â datblygiadau eraill, a'r gost o ychwanegu mwy o isadeiledd;
- Y gallu i adeiladu cymunedau cynaliadwy i gynnal isadeiledd ffisegol a chymdeithasol newydd, gan gynnwys ystyried yr effaith ar y Gymraeg (gweler Adran 4.12), ac i ddarparu digon o alw i gynnal gwasanaethau a chyfleusterau lleol priodol;
- Cyfyngiadau ffisegol ac amgylcheddol ar ddatblygu tir gan gynnwys, er enghraifft, lefel yr halogiad, sadrwydd y tir a'r risg o lifogydd, gan ystyried y gallai risg o'r fath gynyddu o ganlyniad i'r newid yn yr hinsawdd (gweler Pennod 13), a lleoliad cynefinoedd a rhywogaethau bregus, safleoedd archaeolegol a hanesyddol, a thirweddau (gweler Penodau 5 a 6);
- I ba raddau y byddai tai yn cydweddu â'r defnydd sefydledig o'r tir gerllaw, y gellid effeithio'n andwyol arno petai datblygiad preswyl yn ymledu ato;
- Y potensial i ostwng allyriadau carbon drwy gydleoli â mathau eraill o ddefnydd.

4.2.3 Yn ôl paragraff 9.2.10 PCC, wrth benderfynu ar y drefn ar gyfer dyrannu safleoedd tai a nodwyd yn unol â'r uchod, y rhagdybiaeth fydd y dylid dyrannu safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen neu adeiladau i'w hailddefnyddio neu eu trawsnewid o flaen safleoedd maes glas. Ceir eithriad i'r rheol hon pan fydd safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen yn perfformio mor wael yn erbyn y meini prawf a restrir ym mharagraff 9.2.9, fel bod hynny'n golygu na ellir eu defnyddio ar gyfer tai (dros oes neu gyfnod perthnasol y Cynllun) o flaen safle maes glas neilltuol.

4.2.4 Wrth ddynodi safleoedd cyflogaeth, nodir ym mharagraff 7.2.1 PCC y dylai awdurdodau cynllunio fynd i'r afael â materion fel datblygu fesul cam ac argaeledd isadeiledd yn wyneb yr 'angen' y cytunwyd arno. Dylai awdurdodau cynllunio lleol adolygu'r holl ddyraniadau nad ydynt ar gyfer tai wrth baratoi neu adolygu cynlluniau datblygu, ac ystyried a fyddai defnyddio peth o'r tir ar gyfer datblygiadau tai neu ddefnydd cymysg yn ddefnydd gwell ohono, neu na ddylid ei ddynodi i'w ddatblygu o hynny allan. Yn ôl Paragraff 7.2.2, dylid dethol lleoliadau cyflogaeth allweddol yn ôl egwyddorion datblygu cynaliadwy, gan ffafrio defnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen, agosatrwydd at ddatblygiadau trefol presennol, y gallu i gyrraedd cludiant cyhoeddus a'r rhwydwaith o brif ffyrdd yn rhwydd, a chyfleusterau telathrebu o ansawdd da. Dylid hyrwyddo datblygiadau defnydd cymysg mewn aneddiadau presennol, neu'n terfynu efo'r aneddiadau hynny, lle bo'n briodol (paragraff 7.2.6). Mewn cymunedau gwledig, mae safleoedd datblygu newydd yn debygol o fod yn fach, a dylid eu lleoli fel arfer o fewn terfynau diffiniedig anheddiad, neu'n terfynu efo'r anheddiad, gan ffafrio mannau lle bo darpariaeth o drafnidiaeth gyhoeddus wedi'i sefydlu (paragraff 7.3.2) Ym mharagraff 7.5.1 rhestrir gofynion y cynllun datblygu mewn perthynas â'r economi.

4.3 Cyfyngiadau Amhgylcheddol a Ffisegol

4.3.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru'n cyfeirio at asesu safleoedd er mwyn pennu'r cyfyngiadau ffisegol ac amgylcheddol, gan gynnwys capasiti'r isadeiledd.

4.3.2 Mae'r safleoedd wedi cael eu hasesu yn ôl eu heffaith ar y dirwedd ac ar gefn gwlad (topograffi, lleoli, dosbarthiad tir amaethyddol os yw'n berthnasol), effaith ar gymeriad lleol (drwy ddefnyddio methodoleg LANDMAP), yr effaith ar olygfeydd o'r safle ac o gyfeiriad y safle, yr effaith ar Fioamrywiaeth (ar y safle neu wrth ei ymyl, gan gynnwys cynefinoedd a bywyd gwyllt wedi'u dynodi'n lleol ac yn genedlaethol, a choed, perthi, llwyni neu gysiau dŵr), a'r effaith ar yr amgylchedd hanesyddol (gan gynnwys Ardaloedd Cadwraeth, adeiladau rhestredig ar y safle neu wrth ei ymyl, a nodweddion eraill o ddiddordeb am resymau cadwraeth).

4.3.3 Mae'r materion i'w hasesu'n cynnwys dynodiadau'r safle o ran y risg o lifogydd yn unol â chyfarwyddyd TAN 15 a pharth risg llifogydd Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, yn ogystal â hanes hysbys o lifogydd a chysiau dŵr, cyfyngiadau ar berchnogaeth y safle a allai effeithio ar argaeledd a darparu dros gyfnod, halogiad tir neu amodau tir a fyddai'n amharu'n ddifrifol ar y weithred o gyflwyno safle, unrhyw weddillion archaeolegol a nodir, cyfyngiadau ar briffyrdd gan gynnwys mynediad a chapasiti'r rhwydwaith lleol, a'r capasiti o ran cyflenwadau dŵr, nwy a charthion.

4.3.4 Cafodd safleoedd eu hasesu drwy gynnal ymweliad safle ac astudiaeth pen bwrdd, ac anfonwyd y safleoedd at yr ymgynghoreion er mwyn cael sylwadau. Yn y cam hwn, ystyriwyd hefyd y cwmpas ar gyfer mesurau lliniaru a allai fod yn gymorth i ddwyn safle(oedd) ymlaen. Lle na chafwyd unrhyw sylwadau, roedd yn rhesymol tybio nad oedd unrhyw broblem yn gysylltiedig â'r agwedd dan sylw (yr eithriad i hyn oedd ymatebion CADW - gweler tabl 8 isod).

Tabl 8: Rhestr Ymgynghoreion, Cylchoedd Gwaith a Sylwadau Cyffredinol a Gafwyd

Ymgynghoreion	Cylch Gwaith	Sylwadau Cyffredinol a Gafwyd
Is-adran Tystiolaeth Cynaliadwyedd a'r Amgylchedd Llywodraeth Cymru	Dosbarthu tir amaethyddol	Darparwyd ymatebion yn unol â TAN 6 Atodiad B1, darparu gwybodaeth am ansawdd tir amaethyddol. Nid yw'n ymwneud â na ffaeleddau'r datblygiad.
Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru	Risg o lifogydd a materion yn gysylltiedig â chyflwr y tir	Dylid dylunio darpariaeth ar gyfer draenio dŵr wyneb gan roi ystyriaeth i addasrwydd System Draenio Drefol Gynaliadwy er mwyn gwaredu a lleihau dŵr wyneb. Mae hyn yn unol â TAN 15 a dylid ei weithredu ar gyfer pob safle a ddyrennir waeth beth fo'r risg o lifogydd yn gysylltiedig â'r dyraniad. O dan Ddeddf Adnoddau

		Dŵr 1991, a Deddf Draenio Tir 1991, mae angen caniatâd ymlaen llaw gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru ar gyfer gwaith penodol. Mae'r Asiantaeth yn ymatal rhag creu ceuffosydd ar sail cadwraeth, ac am resymau eraill, ac fel arfer ni roddir caniatâd ar gyfer gwaith o'r fath ond ar gyfer croesfannau mynediad. Os gallai defnydd blaenorol o'r safle fod wedi arwain at halogi'r pridd, yr isbridd ac/neu'r dŵr daear, bydd yn ofynnol cynnal ymchwiliad safle cyn datblygu.
--	--	---

Gwasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor	Risg o lifogydd a materion yn gysylltiedig â thir wedi'i halogi	Mae'r ymatebion ar gyfer y safleoedd yn trafod TAN 15 a pharthau risg llifogydd Asiantaeth yr Amgylchedd, materion yn gysylltiedig â chyrsiau dŵr a'r arfordir a sylwadau cyffredinol.
Cyngor Cefn Gwlad Cymru	Materion tirwedd a bioamrywiaeth	Gwnaed sylwadau yng nghyd-destun rôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru fel cynghorydd statudol i'r Llywodraeth ar faterion sy'n ymwneud â threftadaeth naturiol Cymru a'i dyfroedd mewndirol, ac fel ymgynghorai statudol o dan reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (CDLI) (Cymru) 2005.
CADW	Dibenion Cadwraeth a'r Amgylchedd Hanesyddol	Oherwydd nifer y ceisiadau a gafwyd, mae Uned Cofnodion CADW wedi gorfod penderfynu peidio rhoi sylwadau ar ddarpar safleoedd.
Gwasanaeth Cefn Gwlad y Cyngor	Materion Bioamrywiaeth	Ceir perthi ar derfynau nifer o safleoedd a byddai disgwyl i friffiau a cheisiadau datblygu gadw nodweddion o'r fath, ac eithrio lle bydd yn rhaid cael gwared â pherthi er mwyn galluogi mynediad, a hyd yn oed mewn achosion o'r fath dylid ystyried trawsleoli o fewn y safle. Mae gan yr holl goed aeddfed werth o ran bioamrywiaeth a dylid eu cadw hwythau hefyd.
Gwasanaeth Cadwraeth y Cyngor	Effeithiau dynodiadau Tirwedd ac Amgylchedd Hanesyddol	Darparwyd sylwadau'n ymwneud yn benodol â safleoedd.
Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd	Materion archeolegol ar gyfer yr ardal o Gonwy sydd ym	Darparwyd sylwadau'n ymwneud yn benodol â safleoedd.

Powys	Mwrdeistref Colwyn gynt	
Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd	Materion archeolegol ar gyfer yr ardal o Gonwy sydd ym Mwrdeistref Aberconwy gynt	Darparwyd sylwadau'n ymwneud yn benodol â safleoedd.
Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor	Materion mynediad a phriffyrdd	Darparwyd sylwadau'n ymwneud yn benodol â safleoedd.
Tîm Trafnidiaeth Llywodraeth Cynulliad Cymru	Materion mynediad a chapasiti ar gyfer safleoedd sy'n terfynu efo naill ai'r A55 neu gefnffyrdd yr A470.	Yn gwneud sylwadau fel awdurdod priffyrdd y rhwydwaith cefnffyrdd.
Dŵr Cymru Welsh Water (DCWW)	Capasiti dŵr, capasiti carthffosiaeth	Mae'r sylwadau'n ymwneud yn bennaf â chyflenwi dŵr a draenio dŵr budr. Nid yw DCWW wedi cyflwyno unrhyw sylwadau ynghylch derbyn dŵr wyneb i'r system garthffosiaeth gyhoeddus yn unol ag amcanion cynaliadwyedd Llywodraeth Cymru. Disgwylir i ddatblygwyr sefydlu datrysiadau cynaliadwy, h.y. SDCau ar gyfer draenio dŵr wyneb.
Wales and West Utilities	Materion yn gysylltiedig ag isadeiledd y llinell nwy	Darparwyd sylwadau'n ymwneud yn benodol â safleoedd.
Adran Addysg y Cyngor	Yr effaith ar ddarpariaeth gwasanaethau	Ystyried safleoedd ac effeithiau yng nghydestun y Prosiect Moderneiddio Ysgolion Cynradd. Nid oedd unrhyw benderfyniadau wedi'u gwneud, ac ni nodwyd unrhyw

	addysg	ddewisiadau wrth ymgynghori.
Gwasanaeth Strategaeth Tai y Cyngor	Sylwadau'n ymwneud â materion tai strategol	Dim gwrthwynebiad i safleoedd a ddyrennir yn y CDLI.

4.4 Pwyntiau Cynaliadwyedd

4.4.1 Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru, ffefrir datblygu mewn lleoliadau cynaliadwy a hygyrch ar dir a ddatblygwyd o'r blaen yn lle ar safleoedd maes glas. Wrth ddarparu i ddiwallu anghenion tai Conwy, ni fydd yn ymarferol i ddarparu'r holl anheddau sydd eu hangen ar dir a ddatblygwyd o'r blaen, felly bydd angen colli rhai safleoedd maes glas a gwneud mân addasiadau i letemau glas er mwyn sicrhau bod modd darparu'r cynllun. Mae BP/37 yn darparu gwybodaeth bellach am gyfyngiadau ar ddefnydd y tir yn ardal y Cynllun.

4.4.2 O ran cynaliadwyedd a hygyrchedd, cafodd safleoedd eu hasesu yn ôl pa mor agos a hygyrch yr oeddynt i'r siopau, y gwasanaethau a'r cyfleusterau meddygol ac addysg a oedd ar gael yn lleol, yn ôl y cyfleoedd am gyflogaeth leol, a mynediad at gyfleusterau cludiant cynaliadwy. Mae'r holl wybodaeth yma'n seiliedig ar yr anheddiad, gan gynnwys gwybodaeth o'r BP/8. Mae mynediad at aneddiadau eraill, yn enwedig rhai sy'n uwch yn yr hierarchaeth, yn ffactor pwysig a hefyd wedi'i restru.

4.4.3 Mae safleoedd cam dau wedi cael eu hasesu yn erbyn meini prawf cynaliadwyedd sydd wedi'i gynnwys yn Atodiad 6 y Safonau Maes Parcio yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, sy'n cyd-fynd â'r CDLI. Er rhwyddineb wrth gyfeirio, mae'r wybodaeth wedi'i chopïo i dabl 9 isod.

Tabl 9: Darpariaeth a Mynediad at Gludiant Cynaliadwy

Meini Prawf Cynaliadwyedd	Uchafswm Pellter Cerdded	Pwyntiau Cynaliadwyedd Sengl
Cyfleusterau Lleol Mae cyfleusterau lleol yn cynnwys siop fwyd, swyddfa bost, cyfleuster iechyd, ysgol ac ati. Bydd mynediad at ddau o'r rhain o fewn yr un pellter cerdded yn rhoi sgôr o bwyntiau sengl, ond bydd	200m 400m 800m	3 phwynt 2 bwynt 1 pwynt

mynediad at fwy na dau o'r rhain yn dyblu'r sgôr o bwyntiau.		
Cludiant Cyhoeddus Mynediad at arhosfa fws neu orsaf reilffordd	300m 400m 800m	3 phwynt 2 bwynt 1 pwynt
Llwybr Seiclo	200m	1 pwynt
	Amllder	
Amllder Cludiant Cyhoeddus Gwasanaeth bysus neu reilffordd o fewn pellter cerdded o 800m sy'n gweithredu'n gyson rhwng 7am a 7pm. Dylid didynnu un pwynt am wasanaeth nad yw'n ymestyn i'r amseroedd hyn.	5 munud 20 munud 30 munud	3 phwynt 2 bwynt 1 pwynt

4.4.4 Felly, sgôr pwyntiau cynaliadwyedd annedd o fewn 400m i ysgol a swyddfa bost (1 X 2 bwynt = 2bwynt), o fewn 300m o arhosfa fws (3 phwynt) gydag amllder gwasanaeth bob 15 munud, ond dim ond rhwng 8am a 6 pm (2 bwynt – 1 pwynt = 1 pwynt) fyddai cyfanswm o 6 phwynt.

4.5 Asesiad Amcanion Gofodol

4.5.1 Ceir 16 o amcanion gofodol yn y CDLI. Dyma nhw:

SO1: Darparu ar gyfer lefelau cynaliadwy o dwf mewn poblogaeth

SO2: Hyrwyddo adfywiad cynhwysfawr Bae Colwyn, Abergele, Tywyn a Bae Cinmel i ehangu gweithgarwch economaidd, mynd i'r afael ag eithrio cymdeithasol a lleihau amddifadedd drwy'r Fenter Ardal Adfywio Strategol.

SO3: Darparu tir a datblygu cyflenwad amrywiol o dai i gyfrannu at anghenion, gan gynnwys tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac i fodloni angen Sipsiwn a Theithwyr, ar raddfa sy'n gyson â gallu gwahanol ardaloedd a chymunedau i dyfu.

- SO4: Nodi a diogelu tir i gyfrannu at fodloni anghenion y gymuned am fwy o swyddi a mwy o ffyniant economaidd, a lefelau llai o allgymudo, gan ganolbwyntio'n arbennig ar gyfleoedd cyflogaeth gwerth uwch a datblygu sgiliau oddi amgylch, ac yng nghanolfannau strategol Conwy, Llandudno, Cyffordd Llandudno a Bae Colwyn ac yn lleoliad hygyrch a chynaliadwy Abergele.
- SO5: Annog cryfhau ac arallgyfeirio'r economi wledig pan fod hynny'n gydnaws â buddiannau lleol, o ran yr economi, y gymuned a'r amgylchedd.
- SO6: Datblygu cyrchfannau canol tref bywiog ar gyfer siopa, busnes a masnach, diwylliant, adloniant a hamdden drwy ddiogelu a gwella bywiogrwydd, hyfywedd ac apêl Llandudno fel canolfan adwerthu isranbarthol strategol, ac adfywio canol tref Bae Colwyn, a chanolfannau siopa eraill allweddol.
- SO7: Canolbwyntio datblygiad ar hyd rhwydweithiau isadeiledd presennol ac arfaethedig ac, yn arbennig, mewn mannau sy'n gyfleus i gerddwyr, seiclwyr a chludiant cyhoeddus.
- SO8: Cynorthwyo twristiaeth drwy ddiogelu a gwella atyniadau a llety arfordirol a gwledig i ymwelwyr, a manteisio mwy ar y potensial i ddatblygu, cryfhau ac annog diwydiant twristiaeth sy'n para drwy'r flwyddyn gron;
- SO9: Annog patrymau symud effeithlon a chydabod y rôl strategol y bydd yr A55, a choridoriau rheilffyrdd yn ei chwarae wrth fodloni anghenion datblygu Ardal y Cynllun, a rhoi sylw arbennig i leoliadau datblygu sy'n gyfleus i gerddwyr ac ar gyfer cerdded a seiclo yng Nghonwy er mwyn cynorthwyo i ostwng allyriadau CO2 cludiant.
- SO10: Sicrhau y darperir dyluniadau da, cynaliadwy a chynhwysol sy'n cynnwys y cyfle i ddylunio i atal trosedd, i ddatblygu cymunedau

cryf, diogel a chanddynt nodweddion lleol ac annog y boblogaeth iau i aros a dychwelyd i'r ardal.

SO11: Gostwng y defnydd o ynni drwy leoli a dylunio adeiladau'n ofalus a hyrwyddo datblygiadau ynni adnewyddadwy lle mae ganddynt y rhagolygon o fod yn ddeniadol yn economaidd ac yn dderbyniol yn amgylcheddol ac yn gymdeithasol.

SO12: Diogelu a gwella cymeriad ac ymddangosiad arfordir a chefn gwlad heb eu datblygu, safleoedd o bwysigrwydd o ran tirwedd/cadwraeth a nodweddion o ddiddordeb archaeolegol, hanesyddol neu bensaernïol a sicrhau cadwraeth bioamrywiaeth a rhywogaethau gwarchodedig.

SO13: Amddiffyn a gwella hygyrchedd i wasanaethau a chyfleusterau hanfodol, gan gynnwys mannau agored, rhandiroedd, iechyd, addysg a hamdden.

SO14: Hyrwyddo defnydd darbodus o adnoddau drwy leiafu gwastraff a chynorthwyo i ddarparu rhwydwaith integredig o gyfleusterau rheoli gwastraff sy'n gyson ag anghenion yr ardal a'r hierarchaeth gwastraff.

SO15: Cyfrannu at anghenion mwynol rhanbarthol a lleol mewn modd cynaliadwy.

SO16: Sicrhau bod datblygiad yn cefnogi a chynnal lles hirdymor y Gymraeg a chymeriad a chydbwysedd ieithyddol cymunedau o fewn y Fwrdeistref Sirol.

4.5.2 Dyfarnwyd sgôr ar gyfer pob safle addas yn erbyn yr 16 o amcanion, gyda'r canlyniadau'n amrywio rhwng effaith gadarnhaol iawn ac effaith negyddol iawn (++ , + , 0 = niwtral, - , --). Cydnabyddir mai goddrychol yw asesiad o'r fath, ond ei bwrpas yw atgyfnerthu'r cysylltiadau rhwng amcanion y Cynllun a'u sicrhau drwy ddyraniadau safle. Mae'r testun

cyfatebol yn amlinellu cyfleoedd i reoli neu liniaru unrhyw effeithiau negyddol posibl, a allai, gydag amser, wella'r sgorau (gallai hyn fod yn rhan o'r Adroddiad Monitro Blyneddol wrth i safleoedd gael eu cyflwyno).

4.6 Materion yng Nghonwy

4.6.1 Cydnabyddir y nodir rhywfaint o gyfyngiadau ar bob safle a allai effeithio ar y gallu i'w cyflwyno i'w datblygu dros oes y CDLI. Mae hyn yn amrywio rhwng y naill safle a'r llall, a dylai ystyried y meini prawf lleol a chenedlaethol wrth asesu safleoedd, y ceir eglurhad yn eu gylch uchod. Fodd bynnag, mae modd nodi llawer o faterion tir sy'n effeithio ar y gallu i ddarparu safleoedd ar draws ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn Nhabl 10 isod, rhestrir llawer o ddynodiadau defnydd tir a allai effeithio ar leoliad safleoedd sy'n addas i'w datblygu.

Tabl 10: Cyfyngiadau ar Ddefnydd Tir yng Nghonwy

Cyfyngiad / Mater	Disgrifiad	Ardaloedd yr Effeithir Arnynt
Parthau Risg Llifogydd TAN 15	Yn ôl Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a'r Risg o Llifogydd mae	ardaloedd arfordirol Tywyn, Bae Cinmel a Llandudno bron yn gyfan gwbl o fewn parth risg llifogydd C2. Mae parthau C2 eraill yn tueddu i ddilyn y prif afonydd. Mae hyn yn effeithio ar ardaloedd o Gonwy, Cyffordd Llandudno, pen gorllewinol Llanfairfechan, de Mochdre, Tal y Bont, rhannau o Drefriw, y rhan fwyaf o Lanrwst a phentrefi eraill gwledig a chanddynt afonydd. Gweler TAN15 a BP/17 - 'Asesiad Risg Llifogydd Strategol' am fwy o wybodaeth.

Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig	Safleoedd o bwysigrwydd cenedlaethol a gaiff eu hamddiffyn i ddiogelu ystod, ansawdd ac amrywiaeth cynefinoedd, rhywogaethau a nodweddion daearegol. Ceir rhagdybiaeth yn erbyn datblygiad sy'n debygol o ddifrodi SoDdGA.	Tua 49 safle yng Nghonwy. Gwybodaeth pellach ar gael ar safle we Cyngor Cefn Gwlad Cymru www.ccw.gov.uk/default.aspx?lang=cy-gb
Ardaloedd Cadwraeth Arbennig	Safleoedd a gaiff y lefel uchaf o warchodaeth gan Gyfarwydddeb Cynefinoedd yr UE, wedi'u dynodi i gadw cynefinoedd a rhywogaethau sy'n brin neu dan fygythiad o fewn yr UE, a ffurfio rhan o'r rhwydwaith o safleoedd rhyngwladol a elwir yn 'Natura 2000'. Ni ddylai polisïau na dyraniadau safle effeithio ar hygreddedd Ardal Gadwraeth Arbennig.	Y Pum Ardal Cadwraeth Arbennig yn Awdurdod Cynllunio Lleol: Pen y Gogarth, Coedwigoedd Penrhyn Creuddyn, Mwyngloddiau Coedwig Gwydir, Coedwigoedd Dyffryn Elwy a Migneint-Areinig-Dduallt.
Ardal Gwarchodaeth Arbennig	Safleoedd a gaiff y lefel uchaf o warchodaeth gan Gyfarwydddeb Adar yr UE, wedi'u dynodi i sicrhau bod rhywogaethau magu a mudol prin yn goroesi ac atgynhyrchu, ac yn rhan o'r rhwydwaith o	Un Ardal Gwarchodaeth Arbennig yn Awdurdod Cynllunio Lleol Conwy yn Migneint-Areinig-Dduallt.

	safleoedd rhyngwladol a elwir yn 'Natura 2000'. Ni ddylai polisïau na dyraniadau safle gael effaith andwyol ar hygreddedd Ardal Gwarchodaeth Arbennig.	
Ansawdd tir amaethyddol	Yn ôl Paragraff 4.9.1, ni ddylid datblygu tir gradd 1, 2 na 3a onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen na thir ac iddo radd amgylcheddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archaeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol.	Gweler y mapiau unigol. Ni cheir unrhyw dir amaethyddol gradd 1 o fewn ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol, er bod ardaloedd o dir gradd 2 a 3a i'w cael mewn ardaloedd arfordirol, gan gynnwys i'r de ddwyrain o Abergele ac i'r de o Dywyn a Bae Cinmel.
Parc Cenedlaethol Eryri	Gallai safleoedd sy'n terfynu efo neu'n agos at y terfyn â'r Parc Cenedlaethol effeithio ar y lleoliad a'r golygfeydd o'r Parc Cenedlaethol, ac o gyfeiriad y Parc Cenedlaethol.	Mae'r mater hwn wedi cael ei godi gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru ar gyfer rhai safleoedd mawr a fyddai'n golygu ehangu aneddiadau ac ymwthio tuag at derfyn y Parc. Fel y nodwyd yn nhabl 4, mae rhai safleoedd wedi cael eu hepgor yng nghan

		1 am y rhesymau hyn. Ar y cyfan, mae'r mater hwn wedi cael ei godi yn ardaloedd Conwy, Penmaenmawr a Llanfairfechan lle mae llinell y terfyn yn agosach at yr aneddiadau hyn.
Asedau Treftadaeth (Parciau a Gerddi Hanesyddol, Ardaloedd Cadwraeth a Safle Treftadaeth y Byd Conwy)	Bydd ceisiadau datblygu sy'n effeithio ar ased treftadaeth neu ei leoliad yn cadw neu, lle bo'n briodol, yn gwella'r ased hwnnw.	Ceir 25 o barciau a gerddi hanesyddol ledled ardal y Cynllun, fel y dangosir ar fapiau'r cynigion. Ceir 24 o Ardaloedd Cadwraeth o fewn ardal y Cynllun. Gweler y Map Cyfyngiadau a Mapiau'r Cynigion am derfynau dynodedig Ardaloedd Cadwraeth, Parciau a Gerddi Hanesyddol a Safle Treftadaeth y Byd Conwy.
Diogelu Mwynau	Yn yr ardaloedd a amlinellir ar y map, ni roddir caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw ddatblygiad a allai niweidio dichonadwyedd hirdymor cloddio'r adnoddau hynny, boed hynny'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol.	Mae'r ardal arfordirol yn cynnwys y tair chwarel craig galed sydd ar ôl - Penmaenmawr, Raynes yn Llanddulas a Llansan Siôr. Ceir hefyd chwarel fawr segur yn Llanddulas, ger Chwarel Raynes.
Diogelu Tywod a Graean	Ni roddir caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw ddatblygiad o fewn yr Ardal Diogelu Tywod a	Mae'r adnoddau tywod a graean i'r de o Dal y Cafn wedi'u diogelu rhag mathau eraill o ddatblygu.

	Graean a allai niweidio dichonadwyedd cloddio'r adnoddau hyn yn y tymor hir, boed hynny'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol.	
Parthau Clustogi Chwareli	Mae Map y Cynigion yn dynodi Parthau Clustogi i sicrhau na chaniateir datblygu nad yw'n gysylltiedig â mwynau lle gallai hynny lesteirio gwaith chwarel. Mae parth clustogi o 200m wedi'i ddynodi o amgylch pob chwarel.	Chwareli Penmaenmawr, Raynes a Llansan Siôr
Parthau Clustogi Tirlenwi	Parthau clustogi 250m o amgylch safleoedd tirlenwi. Dylid cynnal ymgynghoriad ag Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru a Gwasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor ar gyfer unrhyw ddatblygiad a gynigir yn y parthau hyn.	Llanddulas
Amlinellau 100m ac uwch	Safleoedd a allai fod ar dir uwch ac/neu ar dir sy'n goleddfu a allai effeithio ar olygfeydd a lleoliad ardaloedd o bwysigrwydd tirweddol, gan gynnwys Ardaloedd	Ardaloedd yn union y tu allan i ardaloedd trefol yr arfordir, yn enwedig i'r de orllewin o Abergele, i'r de o Fae Colwyn a Hen Golwyn, i'r dwyrain o Fochdre, i'r de a'r gorllewin o Gonwy, ac i'r

	Cadwraeth ac ardaloedd a ddynodwyd yn eithriadol yn LANDMAP.	de o Benmaenmawr a Llanfairfechan. Nid yw hyn yn arwain at wrthod safleoedd ar unwaith. Fodd bynnag, dylid ei ystyried ar y cyd â materion tirwedd eraill, a gellid ei ddefnyddio fel ffactor wrth wneud penderfyniad ynghylch ardal pan fydd llawer o safleoedd posibl i ddewis o'u plith.
--	--	---

4.7 Cyfyngiadau ar Gapasiti

4.7.1 Mae cyfyngiadau ar gyfleustodau a chapasiti hefyd wedi cael eu nodi yn rhai rhannau o Gonwy, drwy ymgynghoriad â Dŵr Cymru. Mae hyn yn cynnwys capasiti'r rhwydweithiau dŵr budr yn Llandudno, Cyffordd Llandudno, Mochdre, Bae Colwyn a Betws yn Rhos. Darperir gwybodaeth bellach yn adran 5 y CDLI 'Fframwaith Gweithredu a Monitro' ac yn BP/30 - 'Cynllun Darparu Dros Gyfnod'.

4.8 Methodoleg LANDMAP

4.8.1 Cydnabyddir rhai ardaloedd yng Nghonwy, yn enwedig y mewndir gwledig, am ansawdd cymeriad eu tirwedd. Mewn datblygiadau newydd dylid rhoi sylw neilltuol i nodweddion unigryw lleol yr ardaloedd hynny yn y dyluniad yn ogystal â'r deunyddiau. Ymagwedd a fabwysiadwyd yn y CDLI yw defnyddio LANDMAP, adnodd tirwedd Cymru gyfan lle caiff nodweddion ac ansawdd y dirwedd, a'r dylanwadau arni eu mapio, eu cofnodi a'u gwerthuso i greu set ddata sy'n gyson ar raddfa genedlaethol. Ceir pum map yn gysylltiedig â gofod, a setiau data ar y dirwedd ddaearegol, cynefinoedd tirweddau, gweledol a synhwyrdd, y dirwedd hanesyddol a'r dirwedd ddiwylliannol. Defnyddiwyd LANDMAP i ddechrau er mwyn dynodi dwy Ardal Cymeriad Tirwedd sy'n cynnwys nodweddion "eithriadol" (o bwysigrwydd rhyngwladol neu genedlaethol" ac "uchel" (o bwysigrwydd lleol neu o bwysigrwydd i'r wlad). Yn ôl Polisi NTE/5 bydd Datganiad Cymeriad Tirwedd yn ofynnol ar gyfer pob datblygiad y tu allan

i derfynau'r aneddiadau fel y'u diffinnir ar fapiau'r cynigion, ac ar gyfer pob datblygiad sy'n cynnwys mwy na 15 annedd neu sydd 0.5 hectar y tu mewn i derfynau'r aneddiadau. Gellir ymgorffori hyn yn y Datganiad Dylunio a Mynediad neu ei gyflwyno ar ffurf dogfen ar wahân. Fodd bynnag, mae angen gwaith pellach er mwyn dehongli data LANDMAP, a disgwylir y bydd canllawiau cynllunio ategol yn cael eu llunio cyn mabwysiadu'r CDLI er mwyn egluro gofynion polisi NTE/5.

4.9 Canlyniadau Asesiadau Safle Cam 2

4.9.1 Wrth ystyried canlyniadau'r astudiaeth ddesg, yr arolwg safle a'r sylwadau a gafwyd wrth ymgynghori, y cwestiwn yw: a oes gan y safle botensial i'w gynnwys yn y CDLI? Mae crynodeb o addasrwydd y safle wedi'i gynnwys yn yr adran hon. Bydd unrhyw gyfleoedd am waith neu welliannau i'r safle, yn seiliedig ar y sylwadau a gafwyd, wedi'u cynnwys yma.

4.9.2 Cyflwynir canlyniadau asesiadau safle cam dau fesul anheddiad o dan bob ardal yn y strategaeth ofodol. Fel yr eglurwyd yn yr adrannau blaenorol, nid oes unrhyw ddyraniadau wedi'u cynnig yn y pentrefi llai, y pentrefannau nac yng nghefn gwlad agored - bydd polisiâu cynllunio cenedlaethol a lleol yn ymdrin â cheisiadau ar gyfer tai neu ddefnydd cyflogaeth yn yr ardaloedd hyn neu o'u hamgylch yn Ardal y Strategaeth Datblygu Gwledig.

4.9.3 Ar gyfer yr aneddiadau sy'n cynnwys Ardal y Strategaeth Datblygu Trefol a phrif bentrefi haen 1 a 2, mae swyddogion wedi rhoi'r safleoedd cam dau a ffafir yn nhrefn blaenoriaeth yn seiliedig ar y meini prawf safleoedd uchod. Mae hyn yn golygu, ar sail aneddiadau, fod y safleoedd a ffafir fwyaf ac y gellir eu darparu hawsaf wedi'u gosod ar ben y rhestr, ac y dylid eu dyrannu i'w datblygu. Wrth roi safleoedd yn eu trefn yn ôl eu haddasrwydd, bu'n rhaid ystyried strategaeth ofodol y CDLI ar gyfer gofynion a chyfyngiadau ar ddefnydd tir (gweler BP/37 Adroddiad Opsiynau Dosbarthu Twf er mwyn cael manylion y strategaeth ofodol). Mae hyn yn golygu nad yw'r safle ar ben y rhestr o reidrwydd wedi'i ddyrannu mewn rhai aneddiadau, gan fod nifer a lleoliad y dyraniadau

safle wedi'u pennu gan y strategaeth ofodol a'r tir sydd ei angen. At hynny, mewn rhai aneddiadau, mae'n bosibl y bydd angen mwy o safleoedd nag mewn aneddiadau eraill, felly efallai na fydd angen yr holl safleoedd sydd wedi'u rhoi yn nhrefn blaenoriaeth dros oes y cynllun.

4.9.4 Ni chafodd safleoedd eu rhoi yn nhrefn blaenoriaeth os:

- O ystyried yr asesiad o safleoedd eraill yn yr anheddiad yng Ngham 2, a strategaeth ofodol y CDLI, ynghyd â'r sylwadau a gafwyd gan gyrff statudol, mae'n annhebygol y bydd angen y safle dros oes y Cynllun, ac ni ddylid ei ddyrannu am y rhesymau a nodwyd.
- Y safle hwn oedd yr unig un a gyflwynwyd ar gyfer defnydd penodol mewn anheddiad; hynny yw, nad oedd unrhyw safleoedd eraill i'w cymharu ag ef. Nid yw hyn yn golygu y caiff safle ei ddyrannu o reidrwydd. Yn lle hynny, caiff y safle ei asesu yn y dull arferol ond ni chaiff ei roi yn nhrefn blaenoriaeth.

4.9.5 Mae rhoi safleoedd yn nhrefn blaenoriaeth yn gymorth nid yn unig i ddangos y broses asesu sy'n arwain at bennu'r safleoedd mwyaf addas i'w dyrannu; mae hefyd yn dangos y safleoedd nesaf a ffafrir, gan gynnwys y safleoedd wrth gefn, a hefyd y safleoedd sy'n perfformio orau nesaf, rhag ofn y bydd eu hangen wrth adolygu'r cynllun yn y dyfodol. Wrth roi safleoedd yn nhrefn blaenoriaeth cafodd mesurau lliniaru a awgrymwyd gan ymgylgoreion hefyd eu cynnwys.

4.9.6 Yn yr adrannau canlynol ceir dadansoddiad o'r asesiadau cam dau fesul ardal strategaeth ofodol, gan nodi lefel yr anheddiad oddi tanno. Darperir crynodeb o'r broses ar gyfer dewis pob safle yn Atodiad 1. Rhestrir tablau manwl sy'n trafod y gallu i ddarparu safleoedd a ddyrannwyd a safleoedd wrth gefn yn Atodiad 2.

4.10 Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Abergele, Tywyn a Bae Cinmel

4.10.1 Defnyddiwyd yr Adroddiad Opsiynau Dosbarthu Twf (Papur Cefndir 37 – BP/37) i benderfynu faint o dai i'w darparu yn ardal ofodol Abergele, Tywyn a Bae Cinmel, sydd heb newid ers cytuno ar y Strategaeth a Ffefrir ym mis Awst 2007. Yr argymhelliad oedd mabwysiadu'r opsiwn twf

"hybrid", sy'n golygu y dylid lleoli 20% o gyfanswm y twf mewn tai yn aneddiadau Abergele (gan gynnwys Pensarn), Tywyn a Bae Cinmel.

4.10.2 Nid y gyfran hon o dwf yw'r fwyaf yn Ardal y Strategaeth Datblygu Trefol - mae 25% yn cael ei gynnwys ym Mae Colwyn, Hen Golwyn, Mochdre a Llandrillo yn Rhos a 30% yn Llandudno, Cyffordd Llandudno, Conwy, Deganwy/Llanrhos a Bae Penrhyn. Mae pob un o'r tair ardal wedi'u dosbarthu'n ardaloedd trefol yn yr Hierarchaeth Aneddiadau o ganlyniad i'w lefel uchel o hygyrchedd a'u cyfleusterau a gwasanaethau (gweler BP/8 Hierarchaeth Aneddiadau'). Mae hyn yn golygu 1133 o anheddau dros oes y cynllun ar gyfer ardal Abergele, Tywyn a Bae Cinmel. Mae oddeutu 333 o anheddau wedi cael eu darparu ar gyfer yr ardal, neu byddant yn cael eu darparu, drwy gwblhadau, ymrwymadau presennol a hap-safleoedd.

4.10.3 Fel y dangosir yn BP/4 'Astudiaeth Cyflenwad Tir ar gyfer Tai' ac yn BP/5 'Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai', oherwydd cyfyngiadau mae'r cyflenwad o ymrwymadau a hap-safleoedd gryn dipyn yn is nag yn yr ardaloedd eraill trefol. Gan hynny, mae'r angen am ddyraniadau newydd yn fwy sylweddol. Mae angen oddeutu 800 o anheddau mewn dyraniadau, a dylid darparu gofyniad wrth gefn hefyd.

4.10.4 Cafodd yr opsiwn o gael anheddiad newydd ei ystyried i ddechrau, ond o ystyried y tir a oedd ar gael yn gyfagos ag aneddiadau presennol, ac ar ôl dilyn cyngor ym Mholisi Cynllunio Cymru, diystyrwyd yr opsiwn hwnnw (gweler BP/37 Adroddiad Opsiynau Dosbarthu Twf).

4.10.5 Wrth asesu tir a fyddai'n addas i'r ddatblygu, lluniwyd map cyfyngiadau ar gyfer holl ardal y cynllun. Ar adran Abergele, daeth sawl cyfyngiad i'r amlwg. Mae'r dref eisoes wedi'i datblygu i'r gogledd (ardal Pensarn), a'r unig ardal fawr o dir agored yw Parc Pentre Mawr (gweler y Map Cynigion). I'r gogledd ddwyrain, mae dynodiad risg llifogydd C1 yn cyfyngu ar y tir (gweler BP/17 'Asesiad Risg Llifogydd Strategol Conwy' I'r gorllewin, ceir parcdir hanesyddol sy'n gefndir i Gastell Gwrych, adeilad rhestredig gradd I (gweler BP/28 Yr Amgylchedd Hanesyddol) a SoDdGA

(Coedwig Tan y Gopa) (gweler y Map Cynigion). Yr hyn sydd ar ôl yw'r ardal i'r de ac i'r de ddwyrain o'r dref. Pe bai tir yn cael ei ddatblygu i'r de, canlyniad hynny fyddai datblygiad hirgul ar hyd yr A548 (Llanfair Road), ac ni fyddai'n gynaliadwy oherwydd ei bellter oddi wrth ganol y dref a'r gwasanaethau a'r cyfleusterau presennol (gweler BP/8 'Hierarchaeth Aneddiadau'). O ystyried y cyfyngiadau hyn a'r prinder tir llwyd yn y dref, yr unig ardal sy'n ddigon mawr i gynnwys y lefelau twf a nodir uchod yw tir i'r de ddwyrain o Abergele, rhwng Rhuddlan Road/yr A55 a Llanfair Road.

4.10.6 Roedd y tir amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas (BMV) yn ystyriaeth wrth asesu safleoedd yn ardal Abergele. Er mwyn deall y gwahaniaeth rhwng dosbarthiadau yn yr ardal honno, ymgynghorodd y Tîm Polisi Cynllunio â'r adran LICC berthnasol yn ôl yn 2007, ac fe gynhaliwyd astudiaeth fanwl gan arbenigwyr LICC. Diweddarwyd yr astudiaeth hon yn ystod yr ymgynghoriad ar safleoedd posibl ym mis Chwefror 2010. Lle daeth sylwadau i law, cawsant eu hystyried a'u hymgorffori yn yr ymarfer asesu safleoedd y rhoddir crynodeb ohono uchod. Cydnabyddir bod ardaloedd sylweddol o dir o ansawdd gradd 2 a gradd 3a yn nyraniadau'r lleoliad hwn. Mae'r Cyngor wedi osgoi dyrannu safleoedd 79/80 y eu cyfanrwydd oherwydd amwynder, colli ardal o gefn gwlad agored, yr effaith ar gymeriad y dirwedd, colli tir BMV, dichonadwyedd a chynaliadwyedd mynediad priffyrdd. Yr opsiwn a ffafriwyd oedd ymestyn y dyraniad i'r dwyrain o safleoedd 81/82 i gynnwys safleoedd E3 (a rhyddhau E28 fel safle wrth gefn yn unig i ddiwallu angen cyflogaeth na ellir ei ddiwallu ar safleoedd wedi'u dyrannu/presennol). Yn rhan o'r opsiwn hwn, bydd angen datblygu ar dir BMV o hyd. Fe'i ffeifrir, serch hynny, gan fod ei effaith yn llai o ran datblygu mewn ardal o gefn gwlad agored (mae'r safleoedd yn gyfagos â'r A55, a phan fyddant wedi'u datblygu, bydd mynediad gwell ohonynt i ganol y dref a'r cyfleusterau yno.) Roedd Safleoedd 78 ac MS20 ar Llanfair Road wedi cael eu hystyried yn ddyraniadau tai, ond ar ôl ystyried ffigurau cyflenwi tir ar gyfer tai 2010 yn erbyn y gofynion tai cyffredinol, ynghyd a'r gallu i ddarparu safle defnydd cymysg strategol ar safleoedd 81, 82 ac E3, ac ar ran o 79/80 ynghyd â'r safle a awgrymir ym Mharc Busnes Abergele, cafodd safleoedd 78 ac MS20 eu tynnu o'r rhestr dyraniadau. Cedwir Safle 78 fel

safle wrth gefn o hyd, gan mai dyna'r safle sy'n perfformio orau nesaf, i'w gyflwyno yn unol â'r Fframwaith Gweithredu a Monitro a'r manylion yn BP/41, os bydd ei angen dros oes y Cynllun.

4.10.7 I grynhoi, mae risg llifogydd yn cyfyngu'n aruthrol ar y tir yn nwyrain ardal y Cynllun. Abergele yw'r unig anheddiad sy'n ddigon mawr i gynnwys lefel y twf a gynigir. Ceir cyfyngiadau ffisegol ac/neu amgylcheddol ar Abergele ei hun i bob cyfeiriad, ac eithrio i'r de a'r de ddwyrain. Byddai twf i'r de o'r dref yn arwain at ddatblygiad hirgul anghynaliadwy ar hyd yr A548. Gan hynny, yr unig opsiwn yw datblygu tir i'r de ddwyrain o'r dref. Canlyniad hyn yw lleoli'r dyraniadau ar dir BMV. Fodd bynnag, ystyrir bod y datblygiad yn hollbwysig er mwyn cyflawni strategaeth y CDLI, gan nad oes unrhyw leoliad arall addas lle gellir lleoli dyraniadau tai / cyflogaeth.

Tabl 11: Asesiadau Safleoedd Tai Cam 2 – Abergele (gan gynnwys Pensarn)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
Safleoedd 81/82	Cafodd y safle ei ystyried yn flaenorol yn y cynllun lleol mabwysiedig, ond ni chafodd ei ddyrannu oherwydd problemau'n gysylltiedig â phriffyrdd a mynediad. Yn ôl y sylwadau a gafwyd a'r gwaith a gwblhawyd ar gyfer y CDLI (gweler BP/38 Astudiaeth Traffig Abergele) mae'r safle bellach yn addas i'w ddyrannu. Er bod y safle'n faes glas, a rhan ohono yn gae chwarae, mae'n cydweddu'n dda â'r ardal adeiledig bresennol, ac yn rhan o gynnig safle strategol ar gyfer Abergele yn y CDLI. Gellir darparu mannau agored yn rhywle arall ar y safle strategol (gweler BP/30). Yn dilyn sylwadau a gafwyd gan y Gwasanaeth Cefn Gwlad, byddai parth clustogi'n briodol ar hyd y nant. Ni fydd y mynediad presennol i Kinmel Manor yn cynnal y traffig ychwanegol a gynhyrchir, a bydd angen creu mynediad newydd. Bydd angen cyfyngu ar fynediad i'r gornel orllewinol er mwyn sicrhau digon o fwllch oddi wrth y gylchfan ac osgoi gwrthdaro â ffyrdd ymuno ac ymadael yr A55 (yn amodol ar gytundeb â'r Adran Briffyrdd). Mae'r safleoedd bws agosaf y tu hwnt i'r pellter safonol dymunol, a dylid archwilio opsiynau i gyflwyno gwasanaethau bws ar hyd coridor y ffordd gyswllt. Yn ôl Dŵr Cymru Welsh Water, bydd gofyn cael asesiadau modelu hydrolog er mwyn deall unrhyw welliannau posib sydd eu hangen. Fodd bynnag, yn dibynnu ar y llif posib o ddŵr budr, bydd angen penderfynu ar y pwynt cyswllt. Mae carthffosiaeth gyhoeddus yn croesi'r safleoedd datblygu a gynigir, a gallai fod yn ofynnol sefydlu mesurau diogelu naill ar ffurf hawddfaint ac/neu wyriad. Gallai cyflenwad oddi ar y safle fod yn ofynnol, a gellir asesu hyn yn ystod cam y cais cynllunio. Dylid cadw'r hawl tramwy cyhoeddus â pherthi dwbl o'r gogledd i'r de ar yr ochr ddwyreiniol, a hefyd y goedlan fechan yng nghanol y safle a gynigir. Nid oes unrhyw gyfyngiadau'n effeithio ar y safle o ran	Blaenoriaeth 1 (Dyrannu)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	perchnogaeth. Ar y cyfan, ni cheir unrhyw gyfyngiadau sylweddol sy'n effeithio ar y gallu i ddatblygu'r safle hwn, ac ystyrir y gall y safle, ynghyd â safleoedd cyffiniol (rhan 79/80 ac E3) gyflenwi'r gofynion o ran tai dros oes y Cynllun ar gyfer rhan ddwyreiniol ardal y Cynllun. Ystyriwyd Safle 510 (Cae Chwarae, Rhuddlan Road) hefyd wrth asesu safleoedd Abergele. Mae'n terfynu efo safleoedd 81 ac 82, ac nid yw wedi'i ddyrannu yn y CDLI; fodd bynnag, yn unol â pholisi'r CDLI, os bydd unrhyw ran o'r safle'n cael ei gynnwys yn rhan o'r dyraniad safle defnydd cymysg strategol, dylid darparu man agored yn ei lle mewn rhan arall o'r cynllun. Trafodir hyn yn BP/30 a byddai wedi'i gynnwys mewn unrhyw friff neu brif gynllun datblygu.	
Safleoedd 79/80	Er mai tir maes glas yw'r safle, mae wedi'i leoli mewn canolfan hygyrch, ac yn perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog. Mae angen mynd i'r afael â'r diffyg presennol o ran darpariaeth troedffyrdd (Ffordd Llan Sain Siôr) ac efallai ystyried mwy o welliannau diogelwch ar hyd y llwybr teithio hwnnw fel bo modd cynnwys y defnyddwyr ffordd ychwanegol hyn mewn modd diogel. Mae angen cyfleuster croesi addas i gerddwyr a beicwyr ar yr A547, a dylid ystyried hyn o flaen y ffordd gyswllt gan y byddai o fudd i ddefnyddwyr presennol, waeth beth fo'r cynigion datblygu. Mae'r safleoedd bws agosaf y tu hwnt i'r pellter safonol dymunol, a dylid archwilio opsiynau i gyflwyno gwasanaethau bws ar hyd coridor y ffordd gyswllt. Yn ôl Dŵr Cymru Welsh Water, bydd gofyn cael asesiadau modelu hydrologig er mwyn deall unrhyw welliannau posib sydd eu hangen. Fodd bynnag, yn dibynnu ar y llif posib o ddŵr budr, bydd angen penderfynu ar y pwynt cyswllt. Mae carthffosiaeth gyhoeddus yn croesi'r safleoedd datblygu a gynigir, a gallai fod yn ofynnol sefydlu mesurau diogelu naill ar ffurf hawddfrait	Blaenoriaeth 2 (dyrannu rhan o'r safle)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	ac/neu wyriad. Gallai cyflenwad oddi ar y safle fod yn ofynnol, a gellir asesu hyn yn ystod cam y cais cynllunio. Tir Amaethyddol Dosbarthiad Gradd 3a (Y Tir Gorau a'r Mwyaf Amlbwrpas) yw oddeutu 9.5ha. Gradd 3b yw gweddill y safle. Byddai datblygu'r safle cyfan (cyfeirnod 525) yn achosi mwy o ymwithio i gefn gwlad agored, ac ystyrir y byddai safleoedd 81, 82 ac E3 yn fwy priodol am eu bod yn hygyrch i'r A55. Mae'n debygol y byddai'n rhaid adeiladu ffordd gyswllt i'r ffordd osgoi rhwng cylchfan Abergele a Llanfair Road (i'r de o safleoedd 78 ac MS20) er mwyn datblygu'r safle cyfan 79/80. Gweler BP/38 am fanylion Astudiaeth Gwella Traffig Abergele, yr ystyrir y gellir ei ddarparu'n rhwyddach drwy'r safleoedd a gynigir (gan gynnwys dyrannu safleoedd 79/80 yn rhannol).	
Safle E3	Mae tîm Busnes a Menter y Cyngor yn nodi bod lleoliad y safle yn ddelfrydol ar gyfer defnydd swyddfa B1 ac y byddai'n ategu datblygiad Parc Busnes Gogledd Cymru ar ôl ei gwblhau. Mae Adran Economeg a Thrafnidiaeth Llywodraeth y Cynulliad hefyd yn cefnogi datblygu'r safle ar gyfer defnyddiau B1. Gellid ei gysylltu gyda'r ffordd gysylltu newydd a chreu mynediad mewn cysylltiad â safleoedd 81/82 sy'n ddynodiadau preswyl arfaethedig. Byddai angen Asesiad Trafnidiaeth ar gyfer y datblygiad hwn. Dylid cynnwys gwaith gwerthuso archeolegol priodol wrth ddatblygu'r safle hwn. Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi y bydd angen asesiadau modelu hydrloig er mwyn deall unrhyw welliannau posibl angenrheidiol; fodd bynnag, yn ddibynol ar y llifoedd golwng budr posibl, bydd rhaid penderfynu ar bwynt cysylltu. Mae DCWW hefyd yn nodi y gall y bydd angen prif bibellau dŵr oddi ar y safle ac y gellid asesu'r rhain yn ystod y cam cyflwyno cais cynllunio. O ystyried argaeledd y safle, ei agosrwydd at yr A55 (prawf cymalog) a'r ffaith na cheir	Blaenoriaeth 3 fel safle defnydd cymysg (Dyrannu)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	cyfyngiadau arno o'i asesu yn erbyn safleoedd eraill yn Abergele, dylid cynnwys y safle yn rhan o'r dyraniad safle strategol yn ne ddwyrain Abergele. Ystyrir bod darparu tir cyflogaeth i'r dwyrain o Abergele, gan gymryd rhywfaint o'r cyflenwad o Barc Busnes Abergele yn addas oherwydd bod safle E3 yn fwy hygyrch. Mae Adran Gwasanaethau Amgylchedd a Thechnoleg CCC yn nodi y dangosir y safle ar fap Dosbarthiad Tir Amaethyddol fel DTA gradd 2. Arolygwyd yr ardal i'r dwyrain o Abergele ar lefel rhagarchwiliad ym 1977. Dangosodd hyn fod y safle'n DTA is-radd 3a yn y gogledd a gradd 2 yn y de. Roedd hyn yn rhan o ardal arolwg llawer mwy ac ni wnaethpwyd tyllau taladr y fewn terfynau'r safle presennol. Byddai arolwg ychwanegol a manylach yn angenrheidiol i gadarnhau'r sylwadau uchod. Ystyrir bod y safle'n addas er mwyn darparu cyfran o'r gofynion tai a chyflogaeth yn rhan ddwyreiniol ardal y Cynllun, a dylid ei ystyried yn rhan o'r dyraniad safle strategol y ne ddwyrain Abergele.	
Safle 481 Parc Busnes Abergele	Cyflwynwyd y safle fel dewis arall yn lle dyraniadau a gynigiwyd yn ne ddwyrain Abergele, gan gynnwys y safleoedd ar Llanfair Road. Nid yw Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i ailddyrannu rhan o'r safle ar gyfer tai, ar ôl derbyn Asesiad Cludiant. Gellid cynnwys cyfran o'r tir cyflogaeth ar safle E3 a ystyrir yn fwy hygyrch o'r A55, heb orfod mynd drwy ganol Abergele. Drwy ailddyrannu tir, gellid cynnwys tai wrth ymyl datblygiad tai sy'n bodoli eisoes, gan leihau'r tir a ddefnyddir yn safleoedd Llanfair Road, Abergele yn sgil hynny.	Blaenoriaeth 4 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
Safle 78 Llanfair Road	Er bod y safle'n dir Maes Glas, mae wedi'i leoli mewn canolfan hygyrch ac mae'n perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog. Dylai gwaith o ddatblygu'r safle hwn ganiatáu ar gyfer ardal glustogi sylweddol gerllaw Afon Gele y gwyddys ei bod, ynghyd â'r coetir cyfagos, yn cynnal dyfrgwn (rhywogaeth a warchodir gan Ewrop). Bydd tirlunio priodol hefyd yn bwysig. Mae'r gwerthusiad o safle trafndiaeth a gynhaliwyd ar ran y Cyngor yn awgrymu bod y datblygwr wedi arddangos sut y gellir darparu mynediad addas a diogel i gerbydau oddi ar yr A548. Ymhlith yr awgrymiadau roedd ymestyn yr ardal 30mya dros fwy o bellter i'r de o'r safle i gynnwys y troadau ar yr A548, ynghyd â rhai mesurau ategol. Argymhellir y dylid cynnal asesiad pellach. Dyma safle lle rhagwelir y ceir cryn dipyn o'r tir amaethyddol Gorau neu Fwyaf Amlbwrpas (BMV). Byddai'r ardal, ynghyd â safleoedd 79-82 yn achosi i Abergele ehangu i gefn gwlad agored, heb doriad amlwg i dwf y dre tua'r dwyrain, er y gallai'r A548 a'r A55 weithredu fel toriad. Cynigiwyd y safle'n flaenorol ar gyfer tai yn y CDLI; fodd bynnag, yn sgil dyraniad tai mwy ar y parc busnes (safle 481) ynghyd â dwysedd uwch ar ddyraniadau eraill yn yr anheddiad gellir lleihau maint y dyraniad yn ne ddwyrain Abergele. Fodd bynnag, mae'r safle wedi'i gadw fel safle wrth gefn ar gyfer gofynion tai (gweler BP/41 am fanylion ynghylch tai wrth gefn a rhyddhau safleoedd) ac yn disodli safle cyfagos MS20 i'r de am ei fod yn terfynu efo'r anheddiad presennol, tra bo MS20 wedi'i wahanu'n ffisegol oddi wrth yr anheddiad, a byddai'n ddibynnol ar gyflwyno safle 78.	Blaenoriaeth 5 (Wrth Gefn)
Safle MS20 Tir i'r de	Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae prif afon Gele yn rhedeg ar hyd terfyn dwyrain y	Blaenoriaeth 6

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
o Siambr Wen, Abergele	safle, ac mae ardal C2 fechan yn gysylltiedig ag ef. Dylid hepgor y rhan o'r safle sydd ym mharth llifogydd C2 neu gyflwyno Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol sy'n dangos y gellir rheoli'r risg o lifogydd ar y rhan honno o'r safle i raddau derbyniol. Ystyriwyd y safle cyn hyn i'w gynnwys yn y CDLI; fodd bynnag, yn dilyn meini prawf asesu Polisi Cynllunio Cymru a'r prawf cymalog, ni ddylid ond cyflwyno'r safle i'w ystyried gyda safle 78. Gan fod safle 78 bellach wedi'i gynnig fel safle wrth gefn ar gyfer tai, nid oes angen MS20 bellach, a rhoddir llai o flaenoriaeth iddo na safleoedd eraill; fodd bynnag, bydd y flaenoriaeth a roddir iddo'n destun adolygiad os na ellir goresgyn y cyfyngiadau'n gysylltiedig â safleoedd 495, 472 a 473, a bod angen safle wrth gefn 78 dros oes y Cynllun.	
473 Hen Ddepo ATS, Abergele	Mae'r safle a ddatblygwyd o'r blaen yn sgorio'n dda yn y prawf cymalog; fodd bynnag, mae'n debygol iawn fod y tir wedi'i halogi oherwydd y defnydd blaenorol ohono, a byddai'r costau i'w adfer yn sylweddol . Nid yw'r defnydd presennol ar y safle hwn fel warws a depo gyda wyneb caled a lleoedd parcio awyr agored yn ddefnydd sy'n achosi risg ar hyn o bryd, ond byddai angen cloddio drwy'r caead presennol er mwyn gwneud unrhyw waith ailddatblygu. Byddai hyn yn debygol o agor llwybrau newydd at dir a allai fod wedi'i halogi. Cyn gynted ag y bo'r caead wedi'i agor, bydd angen cael gwared â'r tir sydd wedi'i halogi neu ei reoli, ac yn ôl y profiad a gafwyd gyda gyda gweithfeydd nwy eraill, mae'n bosibl y bydd angen gwneud gwaith adfer sylweddol. Byddai ymchwiliad ymwthiol i'r safle yn cynnig rhai atebion; fodd bynnag, mae hyn yn debygol o fod yn gostus, ac o dan y ddeddfwriaeth berthnasol gellid priodoli'r gost honno i berchnogion presennol y safle. Mae'n annhebygol o fod yn ddichonadwy ar gyfer datblygiad bychan o anheddau oherwydd y costau adfer sylweddol na fyddai modd cael nawdd	Blaenoriaeth 7

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	ychwanegol ar eu cyfer, ee cymorth grant. Byddai'r mynediad i'r briffordd yn addas, yn amodol ar adlinio Gele Avenue. Mae carthffos gyhoeddus yn croesi'r safle, a bydd angen mesurau diogelu wrth ei ddatblygu. Mae'r safle'n terfynu efo ardal gadwraeth lle gallai datblygu sensitif wella'r rhan hon o'r dref. Codwyd pryderon ynghylch colli tir cyflogaeth. Mae'r safle wedi cael ei leoli yn union ar ôl y dyraniadau a'r safleoedd wrth gefn, yn seiliedig ar brawf cymalog Polisi Cynllunio Cymru; fodd bynnag, mae'r gallu i ddarparu'n dibynnu ar ddatrys y materion a nodwyd. Am y rhesymau hyn, ystyrir y gellid dwyn y safle hwn ymlaen fel hap-safle dros oes y Cynllun, ond nid yw'r safle hwn wedi'i ddyrannu oherwydd y diffyg sicrwydd a'r ffaith mai cynnyrch graddfa lai sy'n debygol ar y safle, o gymharu â gofynion tai ardal y strategaeth.	
495 Hen garej Slaters, Abergele	Mae'r safle hwn a ddatblygwyd o'r blaen ar gyrion canol y dref, ac oddi mewn i derfyn yr anheddiad. Ystyrir bod y safle hwn yn rhy fach (oddeutu 20 o anheddau) i ddisodli un o'r safleoedd a ddyrannwyd uchod. Cafwyd pryderon y byddai dyraniad tai yn cyfyngu ar fathau eraill o ddefnydd a fyddai'n gweddu i leoliad ar gyrion canol y dref, fel defnydd masnachol / cymunedol. Dim gwrthwynebiad gan yr Adran Briffyrdd. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol Ceir problemau'n gysylltiedig â halogi ar y safle y mae angen eu datrys cyn dechrau unrhyw ddatblygiad; mae'r gwaith yn cynnwys cymryd samplau pridd a samplau o dyllau turio. Gallai lleoliad y safle hefyd fod yn addas i ddibenion masnachol, a gallai ei ddyrannu ar gyfer tai gyfyngu ar hynny. Byddai hyn hefyd yn golygu mai dim ond ychydig o dai y gellid eu darparu	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	yma e.e. llai na 10 o anheddau. Am y rhesymau hyn, disgwylir y bydd y safle hwn yn cael ei gyflwyno fel hap-safle dros oes y Cynllun.	
472 Tir ac Adeiladau yn Peel Street, Abergele	Dim gwrthwynebiad gan yr Adran Briffyrdd. Yn ôl y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, mae'r safle'n anaddas i'w ddatblygu i ddibenion preswyl ar hyn o bryd: fodd bynnag, mae Asiantaeth yr Amgylchedd yn cynllunio gwaith i liniaru llifogydd ar Afon Gele a fyddai'n lleihau'r risg o ran llifogydd yn y dyfodol. Mae'r safle felly'n anaddas i'w gynnwys yn y CDLI. Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae'r safle o fewn parth C2, o fewn parth llifogydd 2 yr Asiantaeth ac yn rhannol o fewn parth llifogydd 3 Asiantaeth yr Amgylchedd. Oherwydd y defnydd blaenorol ar y safle, yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd, bydd angen ymchwiliad safle cyn i unrhyw ddatblygu ddigwydd er mwyn canfod lefel yr halogi ar y safle a phennu mesurau adfer addas y bydd angen eu cyflawni er mwyn gwneud y safle'n dderbyniol i'w ddatblygu. Mae'n bosibl y gellid dwyn y safle hwn ymlaen fel hap-safle dros oes y cynllun, yn amodol ar gefnogaeth Asiantaeth yr Amgylchedd a CBSC os bydd gwaith i'r amddiffynfeydd llifogydd yn lleihau'r risg o lifogydd yn y lleoliad hwn; fodd bynnag, i ddibenion dyrannu, ystyrir bod y safle'n rhy fach i ddisodli un o'r safleoedd a ddyrannwyd uchod, a byddai'n dal angen iddo fodloni safonau canllaw risg llifogydd TAN 15. Am y rhesymau hyn, nid yw'r safle wedi cael ei roi yn nhrefn blaenoriaeth er iddo berfformio'n dda yn y prawf cymalog.	Anaddas – dim blaenoriaeth
84 Maes Carafannau Lyndale, Pensarn	Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 lle ceir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio. Gan ei fod wedi'i leoli'n union y tu ôl i'r amddiffynfeydd, dim ond	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	datblygiadau llai bregus y dylid eu hystyried, yn hytrach na datblygiadau preswyl.	
245 (249) I'r gogledd o Ffordd Towyn, Belgrano / Pensarn	Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 lle ceir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio. Byddai angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd. Gan ei fod wedi'i leoli'n union y tu ôl i'r amddiffynfeydd, dim ond datblygiadau llai bregus y dylid eu hystyried, yn hytrach na datblygiadau preswyl. Byddai angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd ar raddfa eang cyn cyflwyno cais cynllunio. O ystyried y sylwadau uchod, a'r ffaith na chafwyd caniatâd cynllunio erioed ar y safle ar gyfer datblygiad preswyl, er ei fod wedi'i ddyrannu mewn cynllun lleol, a chan gadw'r materion sy'n gysylltiedig â'r risg o lifogydd mewn cof, byddai'n anaddas i'w ddyrannu unwaith eto.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Tabl 12: Asesiadau Safleoedd Eraill Cam 2 – Abergele (gan gynnwys Pensarn)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
Safle E3 De Ddwyrain Abergele	Ystyriwyd y safle ar gyfer defnydd cymysg tai a chyflogaeth yn rhan o ddyraniad safle strategol de ddwyrain Abergele. Er mai tir maes glas yw'r safle, mae wedi'i leoli mewn canolfan hygyrch, ac yn perfformio'n dda yn y prawf cymalog. Gweler y sylwadau yn y tabl uchod ynghylch addasrwydd y safle.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
Safle E28 Tir i'r gogledd o Westy Kinmel Manor, Abergele	Er bod y safle yn dir glas, fe'i lleolir mewn man hygyrch ac mae'n perfformio'n gyffredinol dda mewn prawf cymalog. Mae gwasanaeth Busnes a Menter y Cyngor yn nodi y gellid cefnogi elfen gyflogaeth ar gyfer cynllun defnydd cymysg (fel a gynigir gyda holl ddynodiadau safleoedd strategol Abergele) ond yn unig petai tir cyflogaeth a ddynodir ar hyn o bryd ar barc Busnes gogledd Cymru yn cael ei adleoli i ddefnydd arall. Dylid ystyried y safle ar gyfer datblygiad tymor hir o ran graddoli CDLI. Yn ôl sylwadau'r Adran Briffyrdd, ni allai'r safle ond mynd rhagddo pe bai tir i'r gorllewin yn cael ei gynnwys i greu mynediad newydd i'r A547 ymhellach oddi wrth y gylchfan. Fel arall, gallai fod yn dderbyniol o ddyrannu'r tir i'r gorllewin a chreu mynediad cyfun newydd i'r A547 ymhellach oddi wrth y gylchfan. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n nodi nad yw'r dynodiad arfaethedig yn debygol o effeithio ar safleoedd statudol o ddiddordeb ecolegol neu ddaearegol. Ymhellach, nid yw unrhyw gynnig yn debygol o effeithio ar rywogaethau gwarchodedig statudol. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor nac Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru. Gan ystyried y sylwadau uchod, yn ogystal a sylwadau yn y golofn flaenorol (yn arbennig y problemau parthed priffyrdd), cynigir cynnwys y safle ar y rhestr wrth gefn. Mae hyn yn golygu	Blaenoriaeth 2 (Wrth Gefn)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	nad yw'r safle wedi cael ei glustnodi ond fe'i rhoddwyd ar restr wrth gefn i'w ystyried pe cyfyd problemau cyflenwedd gyda safleoedd wedi'u clustnodi yn y CDLI. Byddai'r gallu i ddarparu'r safle'n ddibynnol ddwyn safle E3 ymlaen.	
E26 Tir i'r gorllewin o Barc Busnes Gogledd Cymru, Abergele	Mae'r safle ar letem las y cynigir ei chadw yn y CDLI (gweler BP/12). Ystyrir bod safleoedd cyflogaeth eraill yn fwy addas i fodloni'r gofynion o ran defnydd tir.	Anaddas – dim blaenoriaeth
E1 Dwyrain Abergele	Mae'r rhan fwyaf o'r safle wedi'i dynodi'n lletem las yn y cynllun lleol mabwysiedig, ac mae cynnig i gadw'r dynodiad hwn yn y CDLI. (gweler BP/12) Ni cheir unrhyw gynlluniau i ddatblygu'r ffordd newydd ar hyd y safle dros oes y Cynllun. Nid oes angen y safle mawr ar gyfer datblygiad cyflogaeth dros oes y Cynllun, ac ystyrir bod safleoedd eraill yn fwy addas i'r cyflwyno dros oes y Cynllun.	Anaddas – dim blaenoriaeth

4.10.8 Mae'r risg o lifogydd wedi creu goblygiadau sylweddol ar ddyraniadau tir lle ceir defnydd sy'n peryglu, fel defnydd tai. Dosberthir y rhan fwyaf o'r tir sydd ar gael yn Nhywyn a Bae Cinmel yn dir Maes Glas y tu allan i derfyn yr anheddiad ac oddi mewn i ardal risg llifogydd C1. Mae'n amlwg na fyddai tir o'r fath yn llwyddo ym mhrawf cyfiawnhad TAN 15, felly nid yw wedi cael ei ddyrannu ar ôl derbyn cyngor gan Lywodraeth Cymru ac Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru (gweler BP/4 Cyflenwad Tir ar gyfer Tai, BP/17 Asesiad Risg Llifogydd Strategol BP/21 Asesiad o'r Gallu i Ddarparu Safleoedd a BP/37 Adroddiad Opsiynau Dosbarthu Twf). Gan fod tir addas yn brin yn Nhywyn a Bae Cinmel bydd twf yn digwydd yn bennaf yn Abergele, a ystyrir yn lleoliad trefol cynaliadwy a chanddo gysylltiadau cludiant da â'r A55 a'r rhwydwaith trenau ac sy'n cynnwys amrywiaeth o gyfleusterau

cymunedol, e.e. ysgolion, meddygfa, archfarchnad, siopau ac eiddo masnachol amrywiol. Mae hyn yn unol â'r prawf cymalog a'r hierarchaeth aneddiadau (gweler BP/8 'Hierarchaeth Aneddiadau' a Pholisi DP/2).

Tabl 13: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Tywyn a Bae Cinmel

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
106 Towyn Way East, Tywyn	Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu dyrannu'r safle a gynigir gan nad yw Maes Cinmel na Towyn Way East yn ffyrdd mabwysiedig. Mae pryderon hefyd wedi cael eu codi ynglŷn â'r risg o lifogydd yn ardal Tywyn a Bae Cinmel. Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 ac fe geir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio, yn unol â gofynion TAN 15. Ceir risg uchel o lifogydd afonol yn yr ardal hon.	Anaddas – dim blaenoriaeth
128 (401) (SR69) Oddi ar Towyn Way West, Tywyn	Codwyd pryderon ynglŷn â'r risg o lifogydd yn ardal Tywyn a Bae Cinmel. Bydd angen cyflawni gwaith cyfalaf er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â TAN 15. Ceir risg o lifogydd afonol o Afon Gele. Byddai angen Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd er mwyn dyrannu'r safle. Plot maes glas mawr yw'r safle, sy'n cynnwys nifer o gyrsiau dŵr a allai fod yn cynnal rhywogaethau a warchodir; o ganlyniad i hyn byddai arolwg safle'n cael ei argymhell cyn ystyried dyrannu'r safle. Yn ôl cofnodion Cyngor Cefn Gwlad Cymru, mae'r cynnig yn rhan o safle o bwysigrwydd cadwraeth natur lleol, Cors Bori Abergele. O ystyried amcan y CDLI i amddiffyn a gwella'r amgylchedd naturiol, a dyletswydd yr awdurdod i gadw bioamrywiaeth o dan Reoliad 40 yn Neddf Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig 2006, dylai unrhyw gynnig gynnwys gofyniad i gynnwys mesurau lliniaru ac/neu iawndal priodol wrth ddatblygu.	Anaddas – dim blaenoriaeth
182 (220) Tir i'r	Codwyd pryderon ynglŷn â'r risg o lifogydd yn ardal Tywyn a Bae Cinmel. Mae'r safle mewn	Anaddas – dim

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
dwyrain o Barc Hanes, Bae Cinmel	parth risg llifogydd C1 ac fe geir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio, yn unol â gofynion TAN 15. Ceir risg uchel o lifogydd afonol. Nid oes digon o gapasiti yn y cyflenwad dŵr yn y lleoliad hwn chwaith, a byddai angen asesiad modelu hydrolog.	blaenoriaeth
188 (408) Tir oddi ar Green Avenue, Bae Cinmel	Mae'r safle maes glas mawr yn perfformio'n wael yn y prawf safle cymalog ac ymhell o wasanaethau a chyfleusterau presennol. Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 ac fe geir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio, yn unol â gofynion TAN 15.	Anaddas – dim blaenoriaeth
203 Ar ben Gwellyn Avenue, Bae Cinmel	Codwyd pryderon ynglŷn â'r risg o lifogydd yn ardal Tywyn a Bae Cinmel. Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 ac fe geir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio, yn unol â gofynion TAN 15. Ceir risg uchel o lifogydd afonol. Nid oes digon o gapasiti yn y cyflenwad dŵr yn y lleoliad hwn, a byddai angen asesiad modelu hydrolog. Ni cheir unrhyw fynediad uniongyrchol i'r briffordd fabwysiedig chwaith.	Anaddas – dim blaenoriaeth
248 (399) I'r de o Gae Nant, St Asaph Avenue, Bae Cinmel	Mae'r safle maes glas mawr yn perfformio'n wael yn y prawf safle cymalog gan nad yw'n ffinio ar derfyn presennol yr anheddiad, a chan ei fod yn bell o wasanaethau a chyfleusterau presennol. Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 ac fe geir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio, yn unol â gofynion TAN 15.	Anaddas – dim blaenoriaeth
249 (E6, E21) (SR131) Hen safle	Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 ac fe geir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio, yn unol â gofynion TAN 15. Mae lleoliad y safle, yn union y tu ôl i	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
Interleisure a thir sydd gerllaw, Tywyn	amddiffynfeydd rhag llifogydd yr arfordir, yn golygu na ddylid ond ystyried datblygiadau llai bregus, sy'n golygu nad yw datblygiad preswyl yn addas. Nid yw Llywodraeth y Cynulliad o blaid datblygu'r safle i'w ddefnyddio ar gyfer cyflogaeth gan ei fod yn ddyraniad cyflogaeth hirdymor (o Gynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn) nad yw wedi cael ei gyflwyno o ganlyniad i gostau isadeiledd. Mae sylwadau pellach gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru'n awgrymu y byddai'n well cadw'r tir fel parth arfordirol agored.	
250 Kinmel Crescent, Bae Cinmel	Codwyd pryderon ynglŷn â'r risg o lifogydd yn ardal Tywyn a Bae Cinmel. Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 ac fe geir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio, yn unol â gofynion TAN 15. Mae Gwasanaeth Priffyrdd yr awdurdod yn gwrthwynebu dyrannu'r safle a gynigir gan fod yr holl briffyrdd ar y stad heb eu mabwysiadu.	Anaddas – dim blaenoriaeth
251 Gors Farm, Tywyn	Mae'r safle'n perfformio'n wael yn y prawf cymalog, ac nid yw'n cydweddu'n ffisegol â'r anheddiad presennol. Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 ac fe geir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio, yn unol â gofynion TAN 15.	Anaddas – dim blaenoriaeth
405 Tir sy'n gyfagos â Thir Prins, Bae Cinmel	Codwyd pryderon ynglŷn â'r risg o lifogydd yn ardal Tywyn a Bae Cinmel. Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 ac fe geir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio, yn unol â gofynion TAN 15. Argymhellwyd cadw'r safle fel gwarchodfa bywyd gwyllt.	Anaddas – dim blaenoriaeth
422 Tir ar Gors Road	Mae'r safle'n rhan o ddyraniad blaenorol o'r cynllun lleol ac wedi cael ei ddatblygu'n rhannol ar	Anaddas – dim

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
/ Towyn Way East	gyfer defnydd preswyl. Codwyd pryderon ynglŷn â'r risg o lifogydd yn ardal Tywyn a Bae Cinmel. Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 ac fe geir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio, yn unol â gofynion TAN 15.	blaenoriaeth
423 Parc Hanes, Bae Cinmel	Mae'r safle'n ddyraniad blaenorol o'r cynllun lleol ac wedi cael ei ddatblygu'n rhannol ar gyfer defnydd preswyl. Codwyd pryderon ynglŷn â'r risg o lifogydd yn ardal Tywyn a Bae Cinmel. Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 ac fe geir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio, yn unol â gofynion TAN 15.	Anaddas – dim blaenoriaeth
426 Tir oddi ar Gwellyn Avenue, Bae Cinmel	Codwyd pryderon ynglŷn â'r risg o lifogydd yn ardal Tywyn a Bae Cinmel. Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 ac fe geir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio, yn unol â gofynion TAN 15. Yn ôl y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, byddai angen cynnal Asesiad Trylwyr o Ganlyniadau Llifogydd, a allai ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr ymrwymo i ariannu gwelliannau / gwaith cynnal ar yr amddiffynfeydd fel bo modd datblygu. Mae angen mesurau cydnerthu sylweddol. Dim gwrthwynebiad gan yr Adran Briffyrdd.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Tabl 14: Asesiadau Safleoedd Eraill Cam 2 – Tywyn a Bae Cinmel

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
E8 (E8a) Tir Llwyd	Codwyd pryderon ynglŷn â'r risg o lifogydd yn ardal Tywyn a Bae Cinmel. Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 ac fe geir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio, yn unol â gofynion TAN 15. Rhoddir cyfiawnhad dros beidio dyrannu tir yn Nhir Llwyd hefyd yn Atodiad 1 BP/13 Adroddiad Monitro Tir Cyflogaeth.	Anaddas – dim blaenoriaeth
E14 Tir i'r de o Dir Llwyd	Codwyd pryderon ynglŷn â'r risg o lifogydd yn ardal Tywyn a Bae Cinmel. Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 ac fe geir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio, yn unol â gofynion TAN 15. Rhoddir cyfiawnhad dros beidio dyrannu tir yn Nhir Llwyd hefyd yn Atodiad 1 BP/13 Adroddiad Monitro Tir Cyflogaeth.	Anaddas – dim blaenoriaeth
E27 Tir ar Clwyd Bank, Bae Cinmel	Mae'r safle'n gronfa lifogydd ddynodedig, ac fe geir pryderon bioamrywiaeth ynghylch y posibilrwydd o golli cynefin morfa heli a glaswelltir gwlyb sy'n rhan annatod o Aber Afon Clwyd.	Anaddas – dim blaenoriaeth

4.11 Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Bae Colwyn, Hen Golwyn, Mochdre a Llandrillo yn Rhos

4.11.1 Defnyddiwyd yr Adroddiad Opsiynau Dosbarthu Twf (Papur Cefndir 37 - BP/37) i benderfynu faint o dai i'w darparu yn ardal ofodol Bae Colwyn, Hen Golwyn, Mochdre a Llandrillo yn Rhos , sydd heb newid ers cytuno ar y Strategaeth a Ffafir. Yr argymhelliad oedd mabwysiadu'r opsiwn twf "hybrid", sef y dylid lleoli 25% o gyfanswm y twf mewn tai yn yr aneddiadau uchod.

4.11.2 Mae pob un o'r pedwar anheddiad wedi cael eu dosbarthu'n ardaloedd trefol yn yr Hierarchaeth Aneddiadau o ganlyniad i'w lefel uchel o hygyrchedd a'u cyfleusterau a gwasanaethau (gweler BP/8 Hierarchaeth Aneddiadau'). Mae hyn yn golygu 1512 o anheddau dros oes y cynllun. Mae oddeutu 977 o anheddau wedi cael eu darparu, neu byddant yn cael eu darparu, drwy gwblhadau, ymrwymadau presennol a hap-safleoedd.

4.11.3 Daw rhan helaeth o'r cyflenwad tai diweddar yn yr ardaloedd hyn o gynlluniau ailddatblygu, naill ai drwy golli hen westai a thai llety ym Mae Colwyn a Llandrillo yn Rhos (gweler hefyd BP/18 Astudiaeth Prif Ardaloedd Llety Gwyliau) neu isrannu / ailddatblygu tai mawr er mwyn creu fflatiau. Fel y dangoswyd yn BP/4 Astudiaeth Cyflenwad Tir ar gyfer Tai, BP/5 Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai a'r tabl sy'n dangos y gallu i ddarparu safleoedd ymrwymedig yn BP/30 Cynllun Datblygu Graddol, mae'r cyflenwad o ymrwymadau a hap-safleoedd yn uchel o gymharu ag ardaloedd trefol eraill. Gan hynny, mae'r angen am ddyraniadau newydd rhywfaint yn llai. Mae hyn yn golygu y dylid darparu oddeutu 535 o anheddau drwy ddyraniadau tai newydd.

4.11.4 Drwy'r gwaith a wnaed ar Brif Gynllun Bae Colwyn (gweler y Canllaw Cynllunio Atodol, CDLI 10: Prif Gynllun Bae Colwyn a geir ar wahân) nodwyd nifer o safleoedd posibl ar gyfer datblygiad preswyl, ac mae'r rhain wedi cael eu harfarnu ynghyd â safleoedd eraill a gynigiwyd er mwyn canfod y safleoedd mwyaf addas i'w dyrannu. Mae gwaith yn

mynd rhagddo ar y Prif Gynllun, ac mae'r gwaith hwnnw'n debygol o gael ei gwblhau cyn mabwysiadu'r CDLI.

- 4.11.5 Mae'r ardal yn hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio, gyda'r A55 yn mynd heibio pob un o'r pedwar anheddiad, a gorsaf drenau Bae Colwyn wedi'i lleoli yng nghanol y dref, gyda gwasanaeth bob hanner awr ar ddyddiau gwaith. Yng Nghynllun Trafnidiaeth Ranbarthol Gogledd Cymru, nodir cynllun gwella ar gyfer gorsaf drenau Bae Colwyn i ddarparu cyfleusterau cyfnewidfa o flaen yr orsaf. Byddai'r cynllun hwn yn mynd i'r afael â'r diffyg mynediad at drenau. Mae prif ffyrdd eraill yn cynnwys yr A547 sy'n ymestyn at Abergele yn y dwyrain ac at gylchfan y Black Cat / A470 Glan Conwy yn y gorllewin, y B5113 Llanrwst Road a'r B5383 Dolwen Road. Mae Llwybr Beicio Cenedlaethol yn ymestyn ar hyd y promenâd ym Mae Colwyn a Llandrillo yn Rhos ac yn parhau i Fae Penrhyn ar hyd llwybr heb draffig, gan gysylltu â Chyffordd Llandudno ar hyd llwybr ar y ffordd. Mae sawl llwybr bws yn cysylltu'r aneddiadau, ac mae'r rhain wedi'u lleoli'n bennaf ar hyd yr A547, y B5115 a'r B5383.
- 4.11.6 Wrth asesu tir a fyddai'n addas i'r ddatblygu, lluniwyd map cyfyngiadau ar gyfer holl ardal y cynllun (gweler www.conwy.gov.uk/cdli). Nodwyd nifer o ddynodiadau, gan gynnwys Ardaloedd Cadwraeth ym Mae Colwyn, Hen Golwyn a Llandrillo yn Rhos; Gwarchodfeydd Natur Lleol yn Llandrillo yn Rhos (Bryn Euryn), Bae Colwyn (Coedwig Pwllcrochan a chyferbyn ag Ysgol Bod Alaw) a Hen Golwyn (y Glyn); a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ym Mryn Euryn.
- 4.11.7 Ceir risg llifogydd C2 yn rhai ardaloedd, yn enwedig tir i'r gorllewin o Landrillo yn Rhos, rhwng yr anheddiad a Bae Penrhyn, er bod dynodiad lletem las ar y tir hwn hefyd. Yn ôl sylwadau gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru a Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor, gellir gwneud trefniadau priodol i reoli'r risg o lifogydd ar y rhan fwyaf o'r safleoedd, er y bydd angen rhywfaint o waith ychwanegol ar safleoedd yn ardal Llandrillo yn Rhos (gweler isod).

4.11.8 Mae lletemau glas pellach yn parhau ym Mryn Euryn, rhwng Mochdre a Bae Colwyn; rhwng Bryn y Maen a Bae Colwyn; rhwng Llanellian a Hen Golwyn; rhwng Coed Coch Road a Peulwys Lane a rhwng Hen Golwyn a Llysfaen (gweler BP/12 Asesiad o Rwystrau Glas am fanylion pellach). Gan y byddai datblygiadau i'r dyfodol yn naturiol yn ymestyn tua'r de i'r ardaloedd hyn, ac ar hyd y priffyrdd, mae lletemau glas yn parhau i fod yn bwysig er mwyn rheoli datblygiad. Fodd bynnag, ceir cyfyngiadau topograffi ymhellach i'r de tua'r ardal o gefn gwlad agored, a'r risg ychwanegol o greu datblygiadau hirgul ar hyd priffyrdd fel Ffordd Abergele a Llanfair Road. Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, dylid datblygu unrhyw safleoedd sydd ar gael ym Mae Colwyn, Hen Golwyn, Llandrillo yn Rhos a Mochdre (tir a ddatblygwyd o'r blaen yn enwedig) cyn ystyried tir y tu allan i'r aneddiadau hyn.

Tabl 15: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Bae Colwyn

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
488 Lawson Road	Ystyrir mai bychan fydd yr effaith ar y dirwedd ac ar gefn gwlad, gan fod y safle ar dir a ddatblygwyd o'r blaen mewn ardal drefol, ac wedi'i amgylchynu â datblygiadau presennol. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor nac Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Priffyrdd y Cyngor. Cynigir cynnwys y safle hwn ym Mhrif Gynllun Bae Colwyn. Ceir manylion pellach am y defnydd a fwriedir ar y safle yn nogfennau'r Prif Gynllun. Mae argaeledd y safle hwn, sy'n perfformio'n dda yn erbyn y meini prawf cynaliadwyedd a'r prawf cymalog, yn golygu y dylid ei ddyrannu yn y CDLI a'i ddwyn ymlaen cyn safleoedd maes glas lle bo modd.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
217 Cyfnewidfa BT	Mae'r safle hwn yn perfformio'n dda yn erbyn y meini prawf cynaliadwyedd a'r prawf cymalog, felly dylid ei ddyrannu yn y CDLI a'i gyflwyno o flaen safleoedd maes glas lle bo modd. Dim gwrthwynebiad Wasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor. Er y byddai datblygu'r safle'n golygu colli defnydd cyflogaeth presennol, ystyrir ei fod yn addas ar gyfer defnydd preswyl, gan mai adeiladau preswyl a geir yn bennaf yn yr ardal o'i amgylch. Mae datblygu'r safle hefyd yn golygu gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen, ac mae hefyd oddi mewn i derfyn presennol yr anheddiad. Yn ddiweddar, estynodd y meddiannwyr presennol y les, a bydd y safle'n rhydd eto ar ôl 2015. Mae mewn lleoliad da ac yn hygyrch, ac mae ganddo botensial i gynnwys datblygiad dwysedd	Blaenoriaeth 2 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	uchel (dros 50 annedd fesul hectar). Ystyrir bod y safle'n addas i'r ddyrannu'n seiliedig ar y prawf cymalog a'r defnydd sy'n terfynu efo'r safle, a chan nad oes unrhyw gyfyngiadau arno.	
67 / 347 /353 Glyn Farm	Er mai tir maes glas yw'r safle, mae wedi'i leoli ar gyrion canolfan hygyrch, ac yn perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog. Awgrymwyd y safle yn yr ymholiad cyhoeddus i Gynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn, ond ni chafodd ei gynnwys ar y pryd; fodd bynnag, cydnabu'r arolygwr fod potensial i ddatblygu'r safle yn y tymor hirach. Ystyrir y gellir datrys materion priffyrdd (gweler y sylwadau gan y Gwasanaeth Priffyrdd a'r astudiaeth a gomisiynwyd i arfarnu'r safle o safbwynt cludiant). Cydnabuwyd hefyd y byddai'r safle'n achosi rhywfaint o effaith weledol, er mai cymharol fach fyddai'r effaith honno, ac y byddai'n cael effaith ar dai presennol. Un o fanteision Glyn Farm yw ei fod yn agos at ysgolion ac at wasanaethau a chyfleusterau. Ystyriwyd dyrannu'r safle yn y CDLI, ond yn dilyn y sylwadau a gafwyd, ac adolygiad o'r safleoedd a gyflwynwyd, gan gynnwys argaeledd tir a ddatblygwyd o'r blaen yn ardal Bae Colwyn, cynigir cynnwys y safle ar restr o safleoedd wrth gefn. Gan fod y safleoedd uchod a ddatblygwyd o'r blaen ar gael, dylid eu datblygu cyn y safle hwn, yn amodol ar unrhyw gyfyngiadau a ganfyddir o ran eu darparu. Penderfynwyd y byddai safle 67 yn y sefyllfa orau i'w gynnwys ar y rhestr wrth gefn, gan olygu y byddai'n cyfrannu at ffigurau tai'r CDLI fel safle ar y rhestr wrth gefn, i'w gyflwyno ond os ceir problemau'n darparu'r safleoedd a ddyrannwyd.	Blaenoriaeth 3 (Wrth Gefn)
487 Nant Eirias, Colwyn Bay	Dim gwrthwynebiad gan gyrff statudol. Mae'r safle'n cael ei ystyried yn rhan o Uwchgynllun Bae Colwyn. Ceir ansicrwydd ynglŷn â'r rhestr derfynol o safleoedd a gynigir ar gyfer yr Uwchgynllun,	Blaenoriaeth 4

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	felly ni chynigir cynnwys y safle hwn. Fodd bynnag, gallai gael ei gyflwyno fel hap-safle dros oes y Cynllun, yn dibynnu ar ffrâm amser yr Uwchgynllun.	
490 Cornel Greenfield a Lawson Road, Bae Colwyn	Dim gwrthwynebiad gan gyrff statudol. Mae'r safle'n cael ei ystyried yn rhan o Uwchgynllun Bae Colwyn. Ceir ansicrwydd ynglŷn â'r rhestr derfynol o safleoedd a gynigir ar gyfer yr Uwchgynllun, felly ni chynigir cynnwys y safle hwn. Fodd bynnag, gallai gael ei gyflwyno fel hap-safle dros oes y Cynllun, yn dibynnu ar ffrâm amser yr Uwchgynllun.	Blaenoriaeth 5
173 - 106-118, Ffordd Abergele, Bae Colwyn	Byddai datblygu'r safle hwn i ddibenion preswyl yn golygu colli llety i ymwelwyr a defnydd cyflogaeth/masnachol. Mae'r defnydd arall ar y safle eisoes o natur breswyl, felly mae'n debygol mai ychydig o enillion net a geir. Yn lle hyn, dylid ystyried y safle drwy'r broses ceisiadau cynllunio.	Blaenoriaeth 6
489 Maes Parcio Ffordd Lansdown	Cynigiwyd y safle ar gyfer tai yn y CDLI ac ym Mhrif Gynllun Bae Colwyn; fodd bynnag, cafwyd gwrthwynebiad gan wasanaeth Priffyrdd y Cyngor ynghylch colli lle parcio a diffyg cyfle i adleoli. Fodd bynnag, gallai gael ei gyflwyno fel hap-safle dros oes y Cynllun, yn dibynnu ar ffrâm amser y Prif Gynllun, ac ar ddatrys y materion parcio. Am y rhesymau hyn, er bod y safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog, nid yw wedi'i ddyrannu, ac nid yw wedi'i roi yn nhrefn blaenoriaeth.	Anaddas – dim blaenoriaeth
491 Douglas Road	Cynigiwyd y safle ar gyfer tai yn y CDLI ac ym Mhrif Gynllun Bae Colwyn; fodd bynnag, cafwyd gwrthwynebiad gan wasanaeth Priffyrdd y Cyngor ynghylch colli lle parcio a diffyg cyfle i adleoli. Fodd bynnag, gallai gael ei gyflwyno fel hap-safle dros oes y Cynllun, yn dibynnu ar ffrâm amser	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	y Prif Gynllun, ac ar ddatrys y materion parcio. Am y rhesymau hyn, er bod y safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog, nid yw wedi'i ddyrannu, ac nid yw wedi'i roi yn nhrefn blaenoriaeth.	
202 (357) Gyferbyn â Pathacres, Honeysuckle Lane, Bae Colwyn	Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu'r safle gan fod Honeysuckle Lane yn anaddas i'w ddatblygu ymhellach. Yn ôl Gwasanaeth Cefn Gwlad y Cyngor, mae'r safle cyfan yn laswelltir uchel ei werth sydd wedi'i nodi'n safle bywyd gwyllt. Gan hyn, a chan fod y safle wedi'i ddynodi'n lletem las ar hyn o bryd yn y cynllun lleol mabwysiedig, byddai datblygu'r safle hwn yn destun pryder i Gyngor Cefn Gwlad Cymru. Ar ôl adolygu dynodiadau presennol, mae'r Cyngor yn cynnig cadw'r dynodiad lletem las yn y lleoliad hwn (gweler BP/12).	Anaddas – dim blaenoriaeth
64 (351) Tir oddi ar Ffordd Triban, Bae Colwyn Uchaf	Ni ddynodwyd defnydd tir ar gyfer y safle hwn yn y cynllun lleol mabwysiedig. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor, Cyngor Cefn Gwlad Cymru na Dŵr Cymru / Welsh Water (DCWW). Byddai datblygu'r safle'n golygu tresbasu rhywfaint i gefn gwlad agored. Ceir buddiant bioamrywiaeth posibl yn y perthi ar dair ochr, ac yn y goeden aeddfed ar hyd y terfyn canolog. Yn ôl sylwadau gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor, ni fyddai Ffordd Triban yn cydymffurfio â safonau priffyrdd yr Awdurdod pe bai'n cael ei hymestyn. Mae'r safle felly'n anaddas am resymau'n ymwneud â phriffyrdd.	Anaddas – dim blaenoriaeth
143 Hafodty Lane, Bae Colwyn Uchaf	Ceir rhywfaint o fuddiant bioamrywiaeth yn y perthi ar ochr y dwyrain. Fe'i lleolir i'r de o safle 64, a byddai'n golygu tresbasu mwy sylweddol i gefn gwlad agored. Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu'r safle a gynigir gan fod y llwybr mynediad, Hafodty Lane, yn anaddas ar gyfer datblygiadau ychwanegol. Ceir mynediad gwell at safleoedd	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	eraill sydd dan ystyriaeth ym Mae Colwyn, ac maent yn cydweddu'n well â'r anheddiad presennol.	
342 Tir ym Mharc Gwyliau Nant y Glyn, Bae Colwyn	Mae'r safle'n cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen o fewn terfyn anheddiad presennol Bae Colwyn. Nid yw'r Cyngor Cefn Gwlad yn ymwybodol o unrhyw fuddiannau bioamrywiaeth, ond gan fod llawer o goed ar y safle a gerllaw ceir potensial am ystlumod ac/neu foch daear. Dim gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru. Mae gwasanaeth Busnes a Menter y Cyngor yn gwrthwynebu colli'r defnydd twristiaeth presennol hyd nes bo archwiliad llawn wedi'i gynnal o botensial defnydd presennol y safle. Cynhaliwyd astudiaeth mynediad a chludiant ar y safle hwn a argymhellai na ddylid cynnwys y safle yn y CDLI oherwydd y mynediad cyfyngedig i'r safle, sydd wedi'i gyfyngu i'r Old Highway, sy'n gweithredu fel system unffordd gyda cherbydau'n dod at fynedfa'r safle o Ffordd Abergele - yr A547. Mae'r ffordd yn llawer is na'r safon ac ni cheir unrhyw bosibilrwydd o'i gwella oherwydd y cyfyngiadau presennol ar y tir. Yn ogystal â hyn, mae'r llethrau serth sy'n arwain at y safle'n anaddas i bobl ag anableddau, hen bobl, plant a seiclwyr.	Anaddas – dim blaenoriaeth
101 (442) I'r de o Fryn Cadno, Bae Colwyn	Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu'r safle a gynigir oherwydd byddai'r mynediad oddi ar ffordd gul sydd heb ei mabwysiadu, na allai dderbyn y traffig a fyddai'n cael ei gynhyrchu yn sgil maint y datblygiad a gynigir. Mae hyn yn ychwanegol at y ffaith bod y safle ar lethr serth. Cynhaliwyd astudiaeth mynediad a chludiant ar y safle hwn a argymhellai na ddylid cynnwys y safle yn y CDLI oherwydd bod y mynediad i'r safle, i bob pwrpas, wedi'i gyfyngu i Pen y Bryn Road, sef ffordd sydd heb ei mabwysiadu. Mae'r ffordd hon yn llawer is na'r safon a byddai'n rhaid ailadeiladu o leiaf 900m o'i hyd cyn cychwyn unrhyw waith datblygu. Yn ogystal â	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	hyn, hyd yn oed pe bai modd cyflawni'r gwaith hwnnw, byddai natur is-safonol gweddill Pen y Bryn Road yn peri pryder. Yn ôl y Cyngor Cefn Gwlad, byddai angen i ddatblygiad ddangos na cheid unrhyw effaith andwyol yn ei sgil ar y goedlan led-naturiol gyfagos. Am y rhesymau uchod, ni ystyrir bod y safle'n addas i'w gynnwys dros oes y Cynllun, ac nid yw wedi'i roi yn nhrefn blaenoriaeth.	
352 I'r de o Llanrwst Road, Bae Colwyn Uchaf	Ar hyn o bryd, mae'r safle wedi'i ddynodi'n lletem las yn y cynllun lleol presennol. Byddai darparu tai ar y safle hwn yn creu datblygiad hirgul a fyddai'n ymestyn ymhellach tuag at Fryn y Maen. Ar ôl adolygu dynodiadau presennol, mae'r Cyngor yn cynnig cadw'r dynodiad lletem las yn y lleoliad hwn (gweler BP/12).	Anaddas – dim blaenoriaeth
214 Tir sy'n gyfagos â Ffordd Conwy / Llanrwst Road, Bae Colwyn	Ar hyn o bryd, mae'r safle wedi'i ddynodi'n lletem las yn y cynllun lleol presennol, ac yn gweithredu fel ardal glustogi bwysig rhwng Bae Colwyn a Mochdre. Yn ôl Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor, mae'n annhebygol y bydd modd creu gweleddedd derbyniol wrth y mynediad; mae felly'n gwrthwynebu'r safle hwn. Byddai datblygu yn y lleoliad hwn yn achosi mwy o gyfuno rhwng Bae Colwyn a Mochdre. Gan hyn, byddai datblygu'r safle'n destun pryder i Gyngor Cefn Gwlad Cymru. Ar ôl adolygu dynodiadau presennol, mae'r Cyngor yn cynnig cadw'r dynodiad lletem las yn y lleoliad hwn (gweler BP/12).	Anaddas – dim blaenoriaeth
355 Hafod y Bryn, Honeysuckle Lane, Bae Colwyn Uchaf	Mae'r safle wedi'i ddynodi'n lletem las yn y cynllun lleol presennol. Byddai'r safle mawr, sy'n goleddu'n raddol, yn ehangu Bae Colwyn yn sylweddol i gefn gwlad agored. Ni fyddai'r raddfa ddatblygu yn y lleoliad hwn yn cydweddu'n dda â'r anheddiad presennol. Ar ôl adolygu	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	dynodiadau presennol, mae'r Cyngor yn cynnig cadw'r dynodiad lletem las yn y lleoliad hwn (gweler BP/12).	
483 I'r de orllewin o Glyn Farm, Bae Colwyn	Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu'r safle a gynigir. Gallai problemau godi yn sgil effaith gronnus datblygu'r safle hwn, yn ogystal â safle 67/347/353. Gallai'r gyffordd wrth Glyn Avenue/Groes Road fod yn broblem hefyd. Mae'r safle wedi'i wahanu oddi wrth derfyn presennol yr anheddiad, ac mae ei ddatblygu'n dibynnu ar 67/347/353 a gynigir fel safle wrth gefn yn unig. Gan fod safleoedd eraill yn cydweddu'n well o safbwynt ffisegol â'r anheddiad presennol, a bod llai o gyfyngiadau ar y safleoedd hynny, ni chynigir y safle hwn i'w ddatblygu.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Tabl 16: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Hen Golwyn

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
494 Ysgol y Graig	Mae gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor wedi awgrymu nifer o welliannau mewn priffyrdd a mynediad a dylid rhoi sylw i'r rhain mewn cynlluniau safle. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru yn argymhell cynnal arolwg ystlumod yn y cyffiniau cyn datblygu'r safle. Gan fod y safle hwn ar gael, a'i fod yn perfformio'n dda yn erbyn y meini prawf cynaliadwyedd a'r prawf cymalog, dylid ei ddyrannu yn y Cynllun a'i ddwyn ymlaen o flaen safleoedd maes glas lle bo modd.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
496 Tŷ Mawr	Dyraniad a geir eisoes yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn, felly mae'r egwyddor o ddatblygu wedi'i hen sefydlu. Cymeradwywyd cais (cyfeirnod 0/31283) yn y pwyllgor cynllunio ar	Blaenoriaeth 2 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	gyfer 250 o anheddau a man agored cyhoeddus ac iddi arwynebedd o 4.9ha. Fodd bynnag, mae'r cytundeb Adran 106 yn dal heb ei lofnodi hyd yma. Ni chanfuwyd unrhyw gyfyngiadau mawr. Fodd bynnag, gan mai safle maes glas mawr ydyw, dylid ei ryddhau yng nghyfnod olaf y CDLI, felly rhoddir llai o flaenoriaeth iddo na safleoedd erall. At hynny, ar gwblhau'r cytundeb Adran 106, byddai angen cyflwyno rhybudd i'r tirlfeddianwr adael y tir, a fyddai'n golygu na fyddai'r tir ar gael ar unwaith er gwaethaf ei statws cynllunio fel dyraniad blaenorol.	
502 Llysfaen Road	Cyflwynwyd y safle fel safle arall i'w ystyried yn ystod proses y CDLI. Yn ôl Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor, gallai'r safle fod yn addas; fodd bynnag, bydd angen rhan o'r tir o flaen rhif 142 er mwyn sicrhau llain welededd i Llysfaen Road. Mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog, ac yn amodol ar faterion priffyrdd, gellid ei gyflwyno dros oes y Cynllun. Bwriedir cynnwys y safle ar y rhestr o safleoedd wrth gefn. Er hynny, dylai safle 494, fel tir a ddatblygwyd o'r blaen, gael blaenoriaeth ar y safle maes glas hwn ac mae safle 494 yn ddyraniad yn y cynllun datblygu mabwysiedig. Mae hyn yn golygu nad yw'r safle wedi'i ddyrannu, ond ar restr o safleoedd wrth gefn i'w cyflwyno os ceir problemau'n darparu'r safleoedd a ddyrannwyd yn y CDLI.	Blaenoriaeth 3 (Wrth Gefn)
335 Dolwen Road	Safle maes glas yw hwn, sydd y tu allan i unrhyw letem las bresennol. Mae'r safle'n cynnwys ardaloedd coetir ac iddynt werth bioamrywiaeth. Dylid nodi'r ardaloedd hyn yn glir a sicrhau rheolaeth arnynt yn y dyfodol drwy ymrwymïadau cynllunio neu fecanweithiau eraill. Nid oedd Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu'r cais am y tro, yn amodol ar waith i wella'r ffyrdd er mwyn cynnwys traffig ychwanegol. Mae'r flaenoriaeth a roddir i'r safle hwn yn	Blaenoriaeth 4 (Wrth Gefn)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	cydnabod, er y gallai'r safle fod yn addas i'w ddatblygu, nad yw'n safle a ffafrir gan fod safleoedd maes glas (496 a 502) a safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen ar gael, yn unol â'r prawf cymalog. Ni ddylid ond ystyried y safle hwn fel safle wrth gefn, i'w ddwyn ymlaen os ceir problemau wrth ddarparu'r dyraniadau.	
344 Bryn Rodyn	Safle maes glas yw hwn, sydd y tu allan i unrhyw letem las bresennol. Mae terfyn y safle'n cynnwys glaswelltir niwtral lled-naturiol y dylid ei ddiogelu naill ai drwy ei gynnwys yn y man agored cyhoeddus neu drwy drawsleoli ac ailddenyddio'r uwchbridd. Am y tro, nid yw Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu datblygu'r safle, yn amodol ar gwblhau'r gwaith a nodir yn astudiaeth arfarnu'r safle o safbwynt cludiant, gan gynnwys gwella gwasanaethau cludiant cyhoeddus a'r isadeiledd ar hyd Dolwen Road, y posibilrwydd o ymestyn y parth 30mya ymhellach i'r de, ymestyn cyfleusterau i gerddwyr tua'r gogledd, a chyflwyno gorchmynion rheoli parcio ar gyffordd Dolwen Road / Bro Elan. Byddai'n rhaid rheoli darparu'r safle hwn ar y cyd â safleoedd 74 / 335 uchod, pe bai angen y naill safle a'r llall o gwbl, a darparu cynllun datblygu graddol priodol. O ystyried y gostyngiad yn nifer y tai wrth gefn sydd eu hangen, fel y trafodwyd yn adran tai y CDLI, a'r safleoedd sydd ar gael yn unol â'r prawf cymalog, ystyrir nad oes ond angen safle 335 ar Dolwen Road, a hynny ar gyfer tai wrth gefn yn unig. Mae safle 335 yn cydweddu'n well â'r anheddiad o safbwynt ffisegol, a dylid ei ddwyn ymlaen o flaen safle 334.	Blaenoriaeth 5
131 (359) Clwb Golff Hen Golwyn	Mynegwyd pryder ynghylch colli man agored sy'n cyfrannu tuag at gymeriad yr ardal. Cafwyd hefyd bryderon ynglŷn â'r diddordeb bioamrywiaeth gerllaw (gwâl moch daear) a allai effeithio ar	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	yr arwynebedd y gellir ei ddatblygu, ynghyd â'r ffaith y gallai cyfyngiadau perchnogaeth (clwb golff) effeithio ar y gallu i ddarparu'r safle, er y gellid datrys y rhain dros oes y Cynllun. Mae cyfamod ar y rhan fwyaf o'r safle a allai effeithio ar gyflwyno'r safle; fodd bynnag, nid yw'r cyfamod yn cynnwys rhan o'r safle ar hyd terfyn y gorllewin. Ni cheir unrhyw wrthwynebiad gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, na chan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor (byddai angen cynnal asesiad o gyffordd Coed Coch Road / yr A547 pe bai mynediad yn cael ei ddarparu drwy safle 131). Yn ôl y Dosbarthiad Tir Amaethyddol, tir gradd Trefol ydyw yn bennaf, gyda llain gul o dir gradd 3 yn ne'r safle. Cwrs golff yw'r safle cyfan, felly nid oes unrhyw ddefnydd amaethyddol arno. O ystyried yr holl faterion uchod, cynigir cynnwys y safle fel lletem las yn y CDLI (gweler BP/12) er y gellid ystyried rhan lai ar hyd terfyn gorllewinol y safle naill ai'n ddatblygiad ar hap ac/neu yng ngham adolygu'r Cynllun os ceir problemau'n dwyn safleoedd a ddyrannwyd ac/neu safleoedd wrth gefn ymlaen.	
360 (SR54) Tir yn Peulwys Farm, Peulwys Lane, Hen Golwyn	Cynhaliwyd astudiaeth mynediad a chludiant ar y safle hwn a argymhellai na ddylid cynnwys y safle yn y CDLI oherwydd bod y mynediad i'r safle'n gyfyngedig i bob pwrpas wedi'i gyfyngu i ochr ddeheuol y safle, gan fod lled a chymeriad y ffordd o'r gogledd, nad yw'n addas o gwbl i dderbyn traffig ychwanegol, yn peri bod mynediad mewn cerbydau o gyfeiriad y gogledd yn wael iawn. Codwyd pryderon hefyd gan ymgylgoreion eraill ynglŷn â'r ffaith bod y safle'n ehangu i gefn gwlad agored, a'i bod yn debygol y ceir diddordeb o natur bioamrywiaeth. Ni ddynodwyd defnydd tir ar gyfer y safle hwn yn y cynllun lleol mabwysiedig. Mae'n terfynu efo tir preswyl i'r gogledd ar hyd Peulwys Lane sydd wedi cael ei ddatblygu ers ei ddyrannu yn y cynllun lleol.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	Mynegodd Cyngor Cefn Gwlad Cymru hefyd bryderon fod y safle'n ehangu Hen Golwyn i gefn gwlad agored. Mae hyn i'w weld yn amlwg wrth i'r tir godi i'r de o'r safle. Yn ôl gwybodaeth gan wasanaethau technegol Llywodraeth Cymru, dangosir y safle ar y map Dosbarthu Tir Amaethyddol fel tir gradd 3 yn bennaf, ac nid yw dwyrain y safle'n well na 3b oherwydd ei raddiant. Mae'n ddigon tebyg mai tir isradd 3a yw gweddill y safle, o bosib gyda chyfyngiadau arn'n gysylltiedig â lleithder y pridd a'r gallu i'w drin. Am y rhesymau hyn sy'n ymwneud â mynediad a phriffyrdd, ni ystyriwyd y safle ymhellach, a rhoddir llai o flaenoriaeth iddo na llawer o safleoedd sy'n haws eu darparu.	
70 (142, 349) Tir oddi ar Meadowbank, Hen Golwyn	Mae cyfyngiadau ffisegol a bioamrywiaeth yn effeithio ar y safle hwn. Yn ôl sylwadau gwasanaeth priffyrdd y cyngor, mae'n ymddangos nad oes mynediad i gerbydau brys, gan arwain at ffordd bengaead hir sy'n groes i safonau priffyrdd. Ceir hefyd botensial am bryderon ynghylch traffig, gan y byddai'r ffordd yn cael ei defnyddio fel llwybr byr. Mae'r safle felly'n anaddas am resymau'n ymwneud â phriffyrdd. Ceir hefyd ardal sy'n cynnwys Gorchymyn Diogelu Coed ar hyd terfyn y gorllewin (cwrs dŵr) sy'n cyfyngu ar y potensial i ddatblygu ar y safle. Canlyniad datblygu'r safle hwn a safle 74 / 335 fyddai colli coed a choetir sydd o bwysigrwydd lleol, a byddai hynny'n destun pryder i Gyngor Cefn Gwlad Cymru; ar sail yr holl sylwadau a gafwyd, ystyrir bod safle 74 yn fwy addas i'w ddatblygu.	Anaddas – dim blaenoriaeth
170 Tir ar Highlands Road, Hen Golwyn	Mae'r safle wedi'i leoli mewn Parth Clustogi Chwarel - ni ddylid caniatáu unrhyw ddatblygu preswyl o fewn y dynodiad hwn.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
171 Tir sydd gyferbyn â Chwarel Raynes, Ffordd Abergele, Hen Golwyn.	Mae'r safle wedi'i leoli mewn Parth Clustogi Chwarel - ni ddylid caniatáu unrhyw ddatblygu preswyl o fewn y dynodiad hwn.	Anaddas – dim blaenoriaeth
C7 Tŷ Mawr Farm, Peulwys, Hen Golwyn	Mae ardal y safle'n rhan o ddyraniad mwy yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn (tai a man agored cyhoeddus). Mae'r safle'n cael ei ystyried unwaith eto ar gyfer datblygiad tai, a chan fod safle C7 wedi cael ei gynnig ar gyfer cyflogaeth, gan ystyried y gwahanol fathau o ddefnydd sy'n terfynu efo'r safle a'r cynnig o ran tai, mae'r safle'n mynd rhagddo yn y CDLI fel safle i'w ystyried ar gyfer tai yn unig.	Gweler safle 496

Tabl 17: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Mochdre

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
522b Tir Cyfagos i Dir Chwaraeon, Mochdre	Ni fyddai defnydd preswyl yn briodol yn y lleoliad hwn, o ystyried y mathau eraill o ddefnydd ar dir cyffiniol, yn unol ag asesiad Polisi Cynllunio Cymru.	Anaddas – dim blaenoriaeth
358 (SR88) Tir oddi ar Chapel St, Mochdre	Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu dyrannu'r safle a gynigir oherwydd problemau'n gysylltiedig â'r rhwydwaith a lefelu, a'r mynediad gwael sydd i gerddwyr i'r safle. Mae terfyn gorllewin y safle, a fyddai'n debygol o gynnwys unrhyw bwynt mynediad i'r safle, ar hyn o bryd mewn parth risg llifogydd C2, ond nodwyd y gallai cwblhau gwaith lliniaru llifogydd leihau'r risg o lifogydd yn yr ardal hon yn y dyfodol a newid dynodiad y parth. Mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog, ond oherwydd y cyfyngiadau uchod, er ei fod yn un o'r	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	safleoedd ar arno'r lleiaf o gyfyngiadau ym Mochdre, ni ystyrir ei fod yn addas i'w gynnwys yn y CDLI.	
209 (334) I'r gogledd a'r gorllewin o Pen-y-Binc Farm, The Old Highway, Mochdre	Mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog am ei fod yn terfynu efo'r Old Highway, ac i gyfeiriad y gorllewin nid yw ond yn ymestyn mor bell â'r llinell adeiladau. Mae'r safle cyfan yn codi dros 30m o'r gorllewin i'r dwyrain. Mynegwyd pryder gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru ynghylch effaith weledol bosibl y datblygiad, ar lethrau gweddol serth sydd yn codi uwchlaw Mochdre ar ei ochr ddwyreiniol. Ceir pryder ynglŷn â'r posibilrwydd o golli coetir yng nghornel gogleddol y safle, ac mae'r ymyl dwyreiniol yn dir prysg, ac mae i'r naill a'r llall rhywfaint o werth bioamrywiaeth. Mae gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu dyrannu'r safle a gynigir oherwydd bod y mynediad yn anaddas.	Anaddas – dim blaenoriaeth
C5 / 522a (SR105) Safle rhwng yr A55 a'r A547, Mochdre	Mae'r safle ar letem las y cynigir ei chadw yn y CDLI (gweler BP/12). Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru o'r farn y byddai datblygiad preswyl neu gyflogaeth yn y lleoliad hwn yn tanseilio pwrpas y lletem las ac yn groes i'r elfen bwysig hon o'r CDLI. Byddai datblygu'r tir hwn yn arwain at fwy o gyfuno rhwng Mochdre a Chyffordd Llandudno, a fyddai'n difetha natur agored yr ardal. Ystyrir bod safleoedd eraill yn fwy addas ar gyfer tai yn ardal y strategaeth ofodol er mwyn cyflenwi'r hyn sydd yn ofynnol dros oes y Cynllun.	Anaddas – dim blaenoriaeth
345 Tir y tu ôl i Gower Road, Mochdre	Mae'r safle mawr hwn yn cynnwys sawl parcel o dir ac yn rhan o'r lletem las bresennol rhwng Bae Colwyn a Mochdre. Byddai datblygu'r safle mawr hwn yn arwain at fwy o gyfuno rhwng Mochdre a Bae Colwyn ac yn niweidio natur agored yr ardal. O adolygu'r dynodiadau presennol, mae'r Cyngor yn cynnig	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	cadw'r dynodiad lletem las yn y lleoliad hwn (gweler BP/12). Ystyrir bod safleoedd eraill yn fwy addas ar gyfer tai yn ardal y strategaeth ofodol er mwyn cyflenwi'r hyn sy'n ofynnol dros oes y Cynllun.	
346 (MS10) Tir y tu ôl i Faes Carafannau Seren y Dyffryn, Mochdre	Er nad yw'r defnydd o'r tir wedi'i ddynodi ar hyn o bryd, byddai datblygu'r safle mawr amlwg hwn golygu ymestyn i gefn gwlad agored. At hynny, mae'n annhebygol y gallai capasiti'r briffordd a'r rhwydwaith presennol wasanaethu'r datblygiad hwn heb welliannau sylweddol. Mae'r safle'n terfynu efo 209, lle cafwyd gwrthwynebiad gan yr Adran Briffyrdd a phryderon gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru ar sail y dirwedd. Er y gellid ystyried y ddau safle fel cynnig ar y cyd (gan ddarparu mynediad o safle 209 i safle 346), ystyrir, ar ôl asesu'r holl safleoedd posib a gyflwynwyd, fod safleoedd mwy addas ar gael.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Tabl 18: Asesiadau Safleoedd Eraill Cam 2 – Mochdre

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
C16 (CR41) (SR106) Safle i'r de o Hen Ffordd Gonwy, Mochdre	Byddai datblygu'r safle maes glas mawr hwn yn golygu ehangu i gefn gwlad agored. Ceir problemau traffig posibl yn deillio o gapasiti'r rhwydwaith presennol, a byddai angen rhoi ystyriaeth bellach i hyn. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n pryderu ynghylch effaith weledol datblygu'r safle goledol hwn ar gymeriad ac amwynder yr ardal, ac o'r farn fod hynny'n groes i amcanion a strategaeth y CDLI. Fodd bynnag, byddai angen i unrhyw gynnig datblygu ddiogelu'r hawliau tramwy	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	presennol sydd yn croesi'r safle, a byddai angen cynllun tirweddu manwl yn rhan o'r cynnig er mwyn sicrhau cyn lleied o niwed ag sy'n bosibl i harddwch yr ardal. O ystyried yr hierarchaeth aneddiadau a'r gofynion tir cyflogaeth, ystyrir y gellir defnyddio safleoedd mwy addas yn Ardal y Strategaeth Datblygu Trefol i fodloni'r angen am gyflogaeth.	
CR36 Ti'r i'r de a'r gorllewin o Quinton Hazell, Mochdre	Byddai datblygu'r safle maes glas mawr hwn yn golygu ehangu i gefn gwlad agored. Mae'r safle ar letem las y cynigir ei chadw yn y CDLI (gweler BP/12).	Anaddas – dim blaenoriaeth

Tabl 19: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Llandrillo yn Rhos

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
247 Dinerth Road	Safle a ddatblygwyd o'r blaen y dylid ei ddwyn ymlaen i'w ddatblygu cyn safleoedd maes glas. Mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog ac yn y sylwadau a gafwyd, ond codwyd pryderon ynghylch colli defnydd cyflogaeth yn ardal y strategaeth datblygu trefol. Serch hynny, ystyrir bod y safle'n addas i'w ailddatblygu ar gyfer defnydd ar wahân i ddefnydd cyflogaeth, am ei fod mewn ardal sydd yn breswyl yn bennaf. Hefyd, byddai modd datblygu'r safle ar ddwysedd uwch yn unol â pholisïau Polisi Cynllunio Cymru ar ddatblygu mewn ardaloedd trefol a thai.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
71 / 348 Dinerth Hall Farm	Safle maes glas yw hwn ar gyrion yr ardal adeiledig bresennol. Yn dilyn prawf cymalog, mae'r safle hwn yn perfformio'n well nag eraill, am ei fod yn golygu mewnlenni ar dir sy'n cydweddu'n dda â'r anheddiad presennol. Ni fyddai'r safle mawr a gynigiwyd yn cael ei ddatblygu'n llwyr am ei fod yn ymestyn y tu hwnt i'r ardal adeiledig, ac i letem las ddynodedig; byddai'r ardal a gynigir i'w dyrannu'n cwblhau'r llinell adeiladu ar gyfer Llandrillo yn Rhos, gan fod rhan orllewinol y safle'n ymestyn i barth risg llifogydd C2, y cynigir ei ddiwygio ar gyfer y plot mewnlenni hwn, ond ei gadw y tu hwnt i'r llinell adeiladu (Brookfield Drive hyd at Dinerth Hall Farm). Yn ôl casgliadau Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol Conwy, ceir risg isel o lifogydd ar y safle, ac mae'n addas i'w ddatblygu am ei fod oddi mewn i barth llifogydd A, ac nid yw'r newid hinsawdd yn effeithio arno. Yn y cam dylunio manwl, dylid sicrhau bod lefelau gorffenedig y lloriau'n uwch na 6.50m OD.	Blaenoriaeth 2 (Dyrannwyd)

4.12 Llandudno, Cyffordd Llandudno a Chonwy

4.12.1 Defnyddiwyd yr Adroddiad Opsiynau Dosbarthu Twf (Papur Cefndir 37 - BP/37) i benderfynu faint o dai i'w darparu yn ardal ofodol Conwy, Llandudno a Chyffordd Llandudno sydd heb newid ers cytuno ar y Strategaeth a Ffafrir ym mis Awst 2007. Yr argymhelliad oedd mabwysiadu'r opsiwn twf "hybrid", sy'n golygu y dylid lleoli 30% o gyfanswm y twf mewn tai yn aneddiadau Conwy, Llandudno (a Craigside), Cyffordd Llandudno, Deganwy / Llanrhos a Bae Penrhyn / Ochr y Penrhyn.

4.12.2 Mae pob un o'r aneddiadau hyn wedi cael eu dosbarthu'n ardaloedd trefol yn yr Hierarchaeth Aneddiadau o ganlyniad i'w maint, eu lefel uchel o hygyrchedd a'u cyfleusterau a gwasanaethau (gweler BP/8 Hierarchaeth Aneddiadau'.) Mae hyn yn golygu 1697 o anheddau dros oes y cynllun. Mae oddeutu 1362 o anheddau wedi cael eu darparu, neu byddant yn cael eu darparu, drwy gwblhadau, ymrwymadau presennol a hap-safleoedd.

4.12.3 Fel y dangosir yn BP/4 'Astudiaeth Cyflenwad Tir ar gyfer Tai', BP/5 'Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai' a'r tabl sy'n dangos y gallu i ddarparu safleoedd ymrwymedig yn BP/30 'Cynllun Datblygu Graddol', dyma lle ceir y cyflenwad uchaf o ymrwymadau a hap-safleoedd o gymharu ag ardaloedd trefol eraill. Y rheswm pennaf am y lefel uchel o ymrwymadau yw'r caniatâd a roddwyd (a'r cwblhadau sydd ar y gweill) yng Nghyffordd Llandudno ac yn safleoedd Marineland, Victoria Drive/ Marl Lane ac Albini House. Yn Llandudno, darperir y rhan fwyaf o'r cyflenwad tai drwy fflatiau yn sgil cynlluniau ailddatblygu, trawsnewid ac isrannu. Mae'r lefel uchel o ymrwymadau felly'n golygu bod yr angen am ddyraniadau newydd yn gymharol is. Yn ddelfrydol, mae hyn yn golygu y dylid darparu oddeutu 335 o anheddau drwy ddyraniadau tai newydd.

4.12.4 Mae'r ardal yn hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio. Mae'r prif ffyrdd yn cynnwys yr A55 sy'n mynd heibio Conwy a Chyffordd Llandudno, yr A470 sy'n cysylltu â'r A55 i'r gogledd o Landudno, y B5115 sy'n ymestyn o'r A55 at Landrillo yn Rhos drwy Fae Penrhyn a Craigside, ac at y

Promenâd yn Llandudno, yr A546 o'r A55 yng Nghyffordd Llandudno i fyny drwy Ddeganwy i Landudno, a'r A547 Ffordd Conwy sef hen brif ffordd arfordirol Conwy cyn datblygu ffordd gyflym yr A55, sy'n parhau o Fochdre drwy Gyffordd Llandudno ac ar draws Afon Conwy i dref Conwy ei hun. Mae gorsaf drenau Cyffordd Llandudno'n croestorri prif reilffordd yr arfordir a rheilffordd Dyffryn Conwy, ac fe geir gorsafoedd eraill yng Nghonwy, Deganyw a Llandudno. Mae Llwybr Beicio Cenedlaethol 5 yn mynd o Fae Penrhyn i fyny at Graig y Don ac yn parhau eto o Benmorfa Llandudno i lawr ar hyd yr arfordir i Gyffordd Llandudno lle mae'n ymuno â'r Llwybr Cenedlaethol 5 arall sy'n mynd o Fae Penrhyn ar hyd Cystennin Lane / Lôn Pabo ac i Gyffordd Llandudno, lle mae un llwybr yn croesi i Gonwy ac yn parhau ar hyd yr arfordir i Benmaenmawr.

4.12.5 Wrth asesu tir a fyddai'n addas i'r ddatblygu, lluniwyd map cyfyngiadau ar gyfer holl ardal y cynllun (gweler www.conwy.gov.uk/cdll). Mae Llandudno, ac eithrio ardal y gogledd sydd agosaf at y Gogarth, yr ardal i'r de (wrth ymyl yr ysbyty) a'r de ddwyrain yng Nghraig y Don, ym mharth risg llifogydd C1. Mae tir i'r de o'r A55 yng Ngwarchodfa Natur Conwy ac o amgylch cylchfan y Black Cat ym mharth risg llifogydd C1, ac mae rhannau o Gyffordd Llandudno (o amgylch y rheilffordd yn bennaf) a Chonwy (o amgylch y Marina a Phenmaen Road / Whinacres / Morfa Drive, ar hyd Afon Gyffin ac ar hyd Berry Street / Castle Street) ym mharth risg llifogydd C2, a gellid bod angen gwaith asesu ychwanegol yn amodol ar y sylwadau a geir gan yr ymgylgoreion statudol.

4.12.6 Ceir nifer o ddynodiadau defnydd tir ar y Gogarth sy'n diogelu ei werth o ran natur; mae'r rhain yn cynnwys cyfyngiadau topograffigol, parc a gardd hanesyddol, Ardal Cadwraeth Arbennig, Gwarchodfa Natur Leol a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA).

4.12.7 Cafodd y tir rhwng Bae Penrhyn a Llandrillo yn Rhos ei ddynodi'n lletem las dro'n ôl (gweler BP/12 Asesiad o Rwystrau Glas am fanylion pellach); mae'r ardal hon hefyd wedi'i chynnwys mewn parth risg llifogydd C1. Ceir mwy o letemau glas rhwng Deganyw, Cyffordd Llandudno, Llanrhos a Llandudno; a rhwng Cyffordd Llandudno, Mochdre a Glan Conwy. Mae'r

naill letem las a'r llall yn gweithredu fel ardaloedd clustogi gan atal aneddiadau trefol rhag cyfuno a chyfrannu drwy hynny at natur agored yr ardaloedd hyn. Fel y dangosir ar y map o safleoedd posibl ac yn BP/12, awgrymwyd nifer o safleoedd yn yr ardaloedd hyn a fyddai, o'u datblygu dros amser, yn newid cymeriad yr ardaloedd hyn yn sylweddol ac yn ymestyn aneddiadau i gefn gwlad.

4.12.8 Yn y pen draw, cyfyngir ar y rhan fwyaf o'r tir sydd heb ei ddatblygu yn yr ardal ofodol hon naill ai gan ddynodiadau lleol (e.e. lletem las) neu genedlaethol (e.e. SoDdGA, Tirwedd Hanesyddol). Nid yw'r rhan helaeth o'r tir sy'n weddill yn addas i'w ddatblygu yn yr un modd ac i'r un raddfa â'r hyn sy'n addas i'w gynnwys yn y CDLI, er enghraifft, mae priffyrdd yn cyfyngu ar y tir o amgylch Bryn Pydew a Glanwydden, a byddai'r ardaloedd hyn yn sgorio'n wael ym mhrawf cymalog a meini prawf cynaliadwyedd Polisi Cynllunio Cymru wrth ddewis safleoedd. Fel sy'n wir wrth baratoi unrhyw gynllun newydd neu adolygu cynllun mabwysiedig presennol, dylid edrych ar y lletemau glas a'u hadolygu. Mae paragraffau 4.7.12 a 4.7.13 ym Mholisi Cynllunio Cymru'n cynnwys gwybodaeth am ddewis ardaloedd ac am sicrhau bod amrywiaeth ddigonol o dir ar gael i'w ddatblygu sydd mewn lleoliad addas mewn perthynas â'r ymyl trefol presennol a'r lletem las a gynigir.

4.12.9 Mae'r safleoedd a gynigir hefyd yn dynodi galw yn y farchnad i ddatblygu yn Llandudno ac yn yr aneddiadau cyfagos, ond dylid ystyried hyn yng nghyd-destun y cyfyngiadau ar ddatblygu. Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, dylid datblygu unrhyw safleoedd sydd ar gael (h.y. y safleoedd hynny a gynigiwyd neu y nodwyd bod potensial i'w datblygu) yn yr aneddiadau (tir a ddatblygwyd o'r blaen yn enwedig) cyn ystyried tir y tu allan i'r aneddiadau hyn. Dylid adolygu tir a gynigiwyd sydd ar ymylon aneddiadau mewn lletemau glas dynodedig, a dylid ystyried ffactorau fel natur agored yr ardal, topograffi a natur y cyrion trefol (paragraff 4.7.12, Polisi Cynllunio Cymru).

Tabl 20: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Llandudno (yn cynnwys Craigside)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
434 Plas yn Dre	Mae'r safle sy'n eiddo i'r Cyngor wedi cael ei gynnig er ystyriaeth fel datblygiad preswyl i ddarparu fflatiau hunangynhaliol. Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru. Dim gwrthwynebiad gan DCWW. Yn unol ag argymhellion Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol wedi cael ei gynnal ar gyfer y safle hwn. Yng nghasgliadau'r asesiad hwn ar gyfer safle 434, argymhellir ei fod yn addas ar gyfer datblygiad preswyl, ond y byddai angen codi lefelau'r lloriau gorffenedig yn sylweddol. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru hefyd yn nodi ei bod hi'n hanfodol peidio codi unrhyw strwythur / codi'r tir o fewn isafswm o 4m i ymyl y cwrs dŵr. Bydd hyn yn caniatáu gwaith cynnal yn y dyfodol ac yn caniatáu llwybr dros y tir ar gyfer llifogydd pan fydd llif y dŵr yn uchel. Mae'r safle'n cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen o fewn terfyn yr anheddiad, yn agos at ganol Llandudno ac yn hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio. Mae'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog. Dylid darparu'r safle fel mater o flaenoriaeth, a sicrhau ei fod ar gael ar unwaith. SYLWER: Bu'r cais yn destun cais cynllunio am unedau preswyl gofal ychwanegol, caniatwyd (cyf 0/38394).	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
SR85 Nant y Gamar Road	Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Priffyrdd y Cyngor - gellir sicrhau mynediad. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol. Does dim cyfyngiadau bioamrywiaeth / bywyd gwyllt i'w gweld ar y safle. Dim gwrthwynebiad gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd. Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru. Yn ôl DCWW, efallai y bydd angen cynnal asesiad modelu hydrolig er mwyn pennu'r pwynt cyswllt ac / neu unrhyw waith gwella sydd ei angen, a hynny ar draul y datblygwr. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	Cyngor. Mae'r safle'n perthyn i gategori 3a o ran ansawdd tir amaethyddol. Mae'r safle'n cynnwys tir sy'n goleddu'n raddol, wedi'i amgylchynu i'r gogledd a'r gorllewin gan ddatblygiad presennol. Byddai angen lleoli'r mynediad o Nant-y-Gamar Road. Mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog am ei fod yn creu'r argraff o dalgrynnu datblygiad ac yn agos at gyfleusterau presennol.	
122 (414) Oddi ar Queen's Rd, Llandudno (yn gyfagos â'r gylchfan)	Dangosir y safle ar y map dros dro fel tir ALC Gradd 3. Mae'n lled debygol y bydd y safle'n cynnwys tir BMV. Oherwydd y math o bridd a geir ar y safle, disgwylir y bydd yn fosäig o israddau 3a a 3b. Fodd bynnag, mae cyfyngiadau o ran lleithder y pridd yn hollbwysig wrth bennu'r radd ALC, a chyda'r math hwn o bridd, ni ellir ond pennu'r radd ALC drwy gynnal arolwg maes. Dim gwrthwynebiad gan yr Adran Briffyrdd. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol; gallai'r datblygiad gynnig cyfle i wella'r ddarpariaeth draenio bresennol. Mae gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru bryderon ynglŷn â'r effaith andwyol bosibl ar y safle gwarchodedig, sy'n debygol o ddeillio o ddatblygiad preswyl a defnydd hamdden cysylltiedig yn y lleoliad hwn. Byddai'n ofynnol i ddatblygiadau ddangos sut yr aethpwyd ati i osgoi neu liniaru effeithiau andwyol posibl ar y SoDdGA. Ceir hefyd bryderon gan na cheir unrhyw nodweddion ffisegol ar ymylon y safle i'r de nac i'r dwyrain a allai greu terfyn cadarn, y gellid ei amddiffyn, i ymyl yr anheddiad. Byddai angen ardal clustogi tirwedd ar gyfer yr ymylon hyn er mwyn sicrhau cyn lleied ag sy'n bosibl o effaith andwyol ar y dirwedd a chreu terfyn cadarn y gellid ei amddiffyn. Mae'r safle ar letem las y cynigir ei chadw yn y CDLI (Gweler BP/12). Byddai datblygu'r safle mawr amlwg hwn yn golygu ymestyn i gefn gwlad agored, tuag at Barc / Gardd Hanesyddol Gloddaeth (Coleg Dewi Sant). Ystyrir bod safleoedd 434 (tir a ddatblygwyd o'r blaen) ac SR85 (tir maes glas,	Blaenoriaeth 3

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	sy'n cydweddu'n well â'r anheddiad presennol o safbwynt ffisegol, a lle ceir llai o gyfyngiadau o ran tirwedd) yn safleoedd mwy addas i'w dyrannu ar gyfer Llandudno; fodd bynnag, gallai cyfran lai o'r safle, gan ddefnyddio'r gyfran yng ngogledd y safle, sydd yn gyfagos â datblygiad presennol, fod yn fwy priodol yn amodol ar ddarpariaeth tirwedd a chlustogi briodol. Er hynny, mae'r ffigurau diwygiedig ar gyfer y gofyniad tai a'r cyflenwad tai wrth gefn yn golygu nad yw'r safle wedi'i ddyrannu.	
241 Y Ganolfan Ieuenctid, Trinity Avenue, Llandudno	Mae problemau'n ymwneud â pherchnogaeth yn amharu ar y gallu i ddarparu'r safle. Ceir ansicrwydd pellach ynglŷn â'r gallu i ddarparu'r safle gan ei fod mewn parth risg llifogydd C1 lle dylid dangos a ellir rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol ai peidio. Er bod y safle, yn ôl y sylwadau, yn bodloni meini prawf TAN 15, oherwydd y topograffi lleol, ceir problemau o hyd gan fod llwybrau mynediad a dianc yn annerbyniol yn erbyn meini prawf TAN 15. Oherwydd ansicrwydd y materion hyn sy'n effeithio ar y gallu i ddarparu'r safle, ni ystyrir bod y safle'n addas i'w ddyrannu; fodd bynnag, gallai gael ei gyflwyno fel hap ddatblygiad dros gyfnod y Cynllun.	Anaddas – dim blaenoriaeth
119 (CR29) Queen's Road, Llandudno (yn gyfagos â'r Ganolfan Feddygol)	Ceir effaith niweidiol bosibl ar leoliad yr adeilad rhestredig gradd II. Byddai datblygu hefyd yn debygol o effeithio ar leoliad coed pinwydd aeddfed ar derfynau gogleddol a gorllewinol y safle. Gan fod y safle'n agos at SoDdGA Y Creuddyn, mae gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru bryderon ynglŷn â'r effaith andwyol bosibl ar y safle gwarchodedig, sy'n debygol o ddeillio o ddatblygiad preswyl a defnydd hamdden cysylltiedig ar y safle hwn. Bydd yn ofynnol i ddatblygiadau ddangos sut yr aethpwyd ati i osgoi neu liniaru effeithiau andwyol posibl ar y SoDdGA. Ar ôl adolygu'r dynodiadau presennol a'r safleoedd eraill posibl a gynigiwyd yn yr ardal ofodol a allai	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	ddiwallu'r angen o ran tai, cynigir cadw'r lletem las yn yr ardal hon (gweler BP/12).	
412 Yn gyfagos â Kings Avenue, Llandudno	Nid yw'r tir i'r de o 21-30 Ffordd Dulyn yn bodloni meini prawf TAN 15 yn Asesiad Risg Llifogydd Llanw Conwy. Ni ystyrir bod gweddill y safle'n addas i'w ddyrannu oherwydd ei gynllun.	Anaddas – dim blaenoriaeth
415 Iard Sgrap, Maesdu Road, Llandudno	Cafwyd gwrthwynebiad i'r potensial o golli tir cyflogaeth - argymhellwyd y dylid ailddatblygu'r safle ar gyfer defnydd B1/B8 yn hytrach nag at ddefnydd preswyl. Mae'r safle wedi'i leoli mewn parth risg llifogydd C1 lle mae'n rhaid cynnal profion cyfiawnhau TAN 15 er mwyn datblygu, felly ceir ansicrwydd ynghylch a ellir rheoli canlyniadau llifogydd mewn modd effeithiol ai peidio. Mae'n bosibl fod y tir wedi'i halogi o ganlyniad i ddefnydd blaenorol a phresennol, a allai achosi oedi cyn y gellir darparu'r safle. Ystyrir bod safleoedd eraill sy'n fwy addas i'w darparu yn Llandudno dros oes y Cynllun.	Anaddas – dim blaenoriaeth
34 (146, 324) Tir y tu ôl i Hillside, Craigside	Dyma safle maes glas mawr sy'n goleddu o'r gorllewin i'r dwyrain ac sy'n weladwy o ffordd fynediad y B5115 i Landudno. Er bod y safle'n terfynu efo Craigside ar un ochr, mae'n gweithredu fel ardal glustogi rhwng datblygiad presennol yn Craigside a SoDdGA Trwyn y Fwch, ac mae rhan ogleddol y safle ym Mharth yr Arfordir (fel y'i diffinnir mewn polisi cenedlaethol). Mae i'r safle werth o ran tirwedd yn y lleoliad hwn, ac fe gydnabuwyd hyn pan gynigiwyd y safle fel rhwystr glas yn nrafft CDU Conwy. Ar ôl adolygu'r dynodiadau rhwystr / lletem las presennol a'r safleoedd eraill posibl a gynigiwyd yn yr ardal ofodol a allai ddiwallu'r angen o ran tai, cynigir cadw'r lletem las yn yr ardal hon (gweler	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	BP/12).	
364 Yn terfynu efo Craigside Manor a Lumpley Lodge, Craigside	Ynghyd â safle 34, mae'r safle'n ymestyn tuag at Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Trwyn y Fuwch ar ei derfyn dwyreiniol. Gan fod y safle'n agos at SoDdGA Creigiau Rhiwledyn, mae gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru bryderon ynglŷn â'r effaith andwyol bosibl ar y safle gwarchodedig, sy'n debygol o ddeillio o ddatblygiad preswyl a defnydd hamdden cysylltiedig ar y safle hwn a gynigir. Dylai datblygiadau ddangos sut yr aethpwyd ati i osgoi neu liniaru effeithiau andwyol posibl ar y SoDdGA. Ar ôl adolygu'r dynodiadau presennol a'r safleoedd eraill posibl a gyflwynwyd yn yr ardal ofodol a allai ddiwallu'r angen o ran tai, cynigir cadw'r lletem las yn yr ardal hon (gweler BP/12).	Anaddas – dim blaenoriaeth
133 (SR50) Tan yr Allt, Tan y Bryn Rd, Llandudno	Mae rhan fawr o'r safle wedi'i dynodi'n Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Byddai datblygu'r safle hwn yn effeithio ar y SoDdGA ac yn arwain at golli ardal goetir fawr. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, mae'r safle'n cynnal ystlumod, rhywogaeth a warchodir gan Ewrop. Bydd yn ofynnol i ddatblygiad ar y safle gydymffurfio â gofynion Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010, a sicrhau y cynhelir statws cadwraeth ffafriol y rhywogaeth a warchodir. Gallai datblygiad sy'n effeithio ar Neuadd Tan yr Allt a'r coetir cyfagos felly effeithio ar ystlumod. Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu'r safle oherwydd byddai angen lleoli unrhyw fynediad wrth y pwynt mynediad presennol, a diwygio'r mynediad hwnnw; o ystyried graddiant presennol y tir, mae'n anodd pennu a oes modd sicrhau mynediad derbyniol ai peidio. Yn ôl Gwasanaeth Cadwraeth y Cyngor, mae'r safle'n agos at ganolfan restredig St Dunstan, ac mae	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	adeilad Tan yr Allt o ddiddordeb lleol. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol. Oherwydd y cyfyngiadau a nodwyd uchod, nid yw hwn yn un o'r safleoedd a ffafrir ar gyfer tai, ac nid yw wedi'i ddyrannu na'i roi yn nhrefn blaenoriaeth yn y tabl hwn.	
363 Yn terfynu efo Bryn Berain, Bryn y Bia Road, Craigside	Byddai'r safle'n golygu ehangu i gefn gwlad agored i gyfeiriad Bae Penrhyn, ac nid yw'n cydweddu'n dda â'r anheddiad presennol. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, dylai unrhyw ddatblygiad ddiogelu coed aeddfed presennol ar y safle. Ar ôl adolygu'r dynodiadau presennol a'r safleoedd eraill posibl a gyflwynwyd yn yr ardal ofodol a allai ddiwallu'r angen o ran tai, cynigir cadw'r lletem las yn yr ardal hon (gweler BP/12).	Anaddas – dim blaenoriaeth
117 (210) Oddi ar Cwm Howard Lane, Llandudno	Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol nac Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru. Dosberthir y safle hwn yn dir amaethyddol gradd 3. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, ymddengys fod y safle'n ymwthio i gefn gwlad agored i raddau sydd ychydig yn fwy na 'thalgrynnu' Llandudno; ni fyddai Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n cefnogi datblygu'r safle hwn. Defnyddir rhan orllewinol y safle fel rhandiroedd ar hyn o bryd, a dylid cadw'r rhan hon. Byddai datblygu'r ddau gae i'r de o Plas Newydd Close yn ymestyn cyrion Llandudno i gefn gwlad agored. Ni cheir unrhyw fodd fynediad amlwg i ddatblygiad ar y safle hwn, a byddai'r datblygiad yn amlwg gan fod y tir yn codi i'r de. Ar ôl adolygu'r dynodiadau presennol a'r safleoedd eraill posibl a gyflwynwyd yn yr ardal ofodol a	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	allai ddiwallu'r angen o ran tai, cynigir cadw'r lletem las yn yr ardal hon (gweler BP/12).	
118 (312) Yn gyfagos â Wyncroft Farm, Llandudno	Nid yw Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor o'r farn fod y mynediad ar hyd St Hilary's Road yn addas. Mae'r safle ar godiad tir ac mewn lle amlwg, y tu allan i derfyn presennol yr anheddiad. Byddai unrhyw ddatblygu'n golygu ehangu i gefn gwlad agored ac ni fyddai'n cydweddu'n dda â'r anheddiad presennol. Ar ôl adolygu'r dynodiadau presennol a'r safleoedd eraill posibl a gyflwynwyd yn yr ardal ofodol a allai ddiwallu'r angen o ran tai, cynigir cadw'r lletem las yn yr ardal hon (gweler BP/12).	Anaddas – dim blaenoriaeth

Tabl 21: Asesiadau Safleoedd Eraill Cam 2 – Llandudno

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
CR34 Hen Iard Nwyddau	Mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog fel tir a ddatblygwyd o'r blaen sydd oddi mewn i derfyn yr anheddiad. Mae'n rhesymol hygyrch drwy wahanol fathau o gludiant. Mae Llywodraeth Cymru'n cefnogi defnydd B1 a defnydd B2 posibl ar y safle hwn. Mae'r datblygiad ar dir a ddatblygwyd o'r blaen o fewn yr anheddiad. Ystyrir mai bach iawn fyddai'r effaith ar y dirwedd. Mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol wedi cael ei gynnal ar gyfer y safle hwn, ac yn ôl y canlyniadau, mae'r safle'n addas ar gyfer defnydd cyflogaeth, ond byddai angen codi lefelau gorffenedig y lloriau yn sylweddol ar draws rhan helaeth o'r safle.	Dyrannwyd
MS13 Colwyn Road,	Mae'r rhan fwyaf o'r safle'n methu'r meini prawf cyfiawnhau yn TAN 15. Ni argymhellir y	Anaddas-dim

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
Llandudno	datblygiadau diwydiannol, adwerthu a masnachu a gynigir ar gyfer y lleoliad hwn. Ar sail hyn, ac o ystyried natur agored y safle a'i ddynodiad presennol, cynigir y dylid cadw'r safle fel lletem las.	blaenoriaeth
CR38 Tir oddi ar Trinity Crescent, Llandudno	Mae'r safle'n werthfawr o ran tirwedd a bioamrywiaeth. Er mwyn cydnabod hyn, mae'r safle ar letem las y cynigir ei chadw yn y CDLI (gweler BP/12). Ystyrir bod safleoedd cyflogaeth eraill yn fwy addas i fodloni'r gofyn am dir yn Ardal y Strategaeth Datblygu Trefol dros oes y Cynllun.	Anaddas-dim blaenoriaeth

Tabl 22: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Cyffordd Llandudno

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
439 Clwb Cymdeithasol / Ieuenctid	Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru. Yn ôl DCWW, ceir gorlwytho hydrolog yn rhannau o'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus, ac nid oes unrhyw welliannau wedi'u cynllunio o dan Raglen Buddsoddi Cyfalaf bum mlynedd gyfredol DCWW. Ni ragwelir y ceir unrhyw broblemau o ran trin carthion na chyflenwi dŵr. Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, ni ddylid codi unrhyw adeiladau/strwythurau parhaol yn uwch na llinell y geuffos. Yn unol â sylwadau Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi'i gynnal ar gyfer y safle hwn. Yng nghasgliadau'r asesiad hwn o safle 439, argymhellir na ddylid ond datblygu y tu allan i'r amlinell llifogydd hanesyddol, ac y dylid addasu arwynebedd y safle'n unol â hynny. O ganlyniad i hyn, mae'r capasiti o ran datblygu wedi cael ei leihau rhywfaint. Fodd bynnag, yn unol â pholisiau Polisi Cynllunio Cymru ar dai a datblygu trefol, mae datblygiad dwysedd uwch yn addas ar y safle hwn. Mae'r safle'n cynnwys tir a ddatblygwyd o'r blaen o fewn terfyn yr anheddiad, sy'n agos at ganol	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	Llandudno ac yn hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio. Mae'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog. Mae'r safle mewn ardal breswyl a byddai felly'n gweddu i'r math hwn o ddatblygiad.	
176 (CR15, CR31 ac CR33) Esgyryn	Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor; dylid darparu mynediad naill ai heibio i gylchfan yr A470 neu ar hyd ffordd gefn o Narrow Lane. Ni ddylid darparu mynediad uniongyrchol i'r A470. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, ond mae angen datrys materion yn gysylltiedig â chysiau dŵr a dŵr wyneb yn yr ardal. Dosberthir y safle'n dir amaethyddol gradd 3, gyda'r mwyafrif ohono heb fod yn well na gradd 3b oherwydd graddiant y tir. Mae hyn oherwydd y cyfyngiadau posibl yn gysylltiedig â lleithder y pridd a'r gallu i'w drin. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, dylai datblygiadau fod yn sensitif er mwyn osgoi colli'r rhesi o berthi Ailadroddir hyn gan Wasanaeth Cefn Gwlad y Cyngor ac Asiantaeth yr Amgylchedd. Nid yw Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n gwybod am unrhyw fuddiannau o ran rhywogaethau a warchodir. Oherwydd maint a graddfa'r datblygiad a gynigir, mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n gofyn am amod i sicrhau y caiff dŵr wyneb ei leihau ar y safle. Gan fod yn ymwybodol o'r materion llifogydd / draenio y tu ôl i Ronald Avenue, nid yw Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n dymuno gweld unrhyw lif ychwanegol i'r cwrs dŵr ym mhen gogleddol y safle. Ni ddylai'r dyluniad draenio felly gynyddu'r risg o lifogydd i lawr yr afon (oddi ar y safle) - ffynhonnell y broblem yn y rhan o'r cwrs dŵr sydd wedi'i thro'i'n geuffos. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol. Fodd bynnag, mae angen datrys materion cyffredin yn gysylltiedig â'r cwrs dŵr a strategaeth gyffredinol ar gyfer draenio dŵr wyneb. Yn ôl Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd ceir potensial archeolegol ar y safle hwn. Ni	Blaenoriaeth 2 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	fyddai'r ymddiriedolaeth yn gwrthwynebu datblygu, ond efallai y byddai angen rhywfaint o ymyrraeth / mesurau lliniaru archeolegol. Yn ôl DCWW, os caiff y safle ei ddatblygu cyn unrhyw welliannau rheoliadol, gallai fod yn ofynnol i ddatblygwyr ariannu'r gwelliannau hanfodol. Dylid graddoli datblygiad fel bo'n briodol. Mae Gwasanaeth Busnes a Menter y Cyngor yn cefnogi potensial y safle hwn, ar gyfer datblygiad B1 yn bennaf. O ystyried rôl Cyffordd Llandudno yng Nghynllun Gofodol Cymru, ac argaeledd safleoedd yn yr ardal hon, a'r posibilrwydd o ddatblygu mewn lleoliad hygyrch, cynigir dyrannu safle 176 fel dyraniad safle strategol ar gyfer datblygiad tai a chyflogaeth defnydd cymysg.	
14 Woodlands	Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor; gellir sicrhau mynediad. Yn ôl Gwasanaeth Cadwaraeth y Cyngor, mae Neuadd Marl wedi'i rhestru ond yn weddol bell oddi wrth y safle, ac ar dir uwch. Yn ôl chwiliad o'r Cofnod, nid oes unrhyw gofnod o fuddiannau bioamrywiaeth ar y safle hwn. Dim gwrthwynebiad gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd; fodd bynnag, mae'n nodi bod y safle gyferbyn â Neuadd Bodysgallen a pharc a gerddi cysylltiedig y Neuadd honno, sydd wedi'u rhestru, ac na ddylai unrhyw ddatblygiad yn yr ardal honeffeithio'n sylweddol ar y dirwedd bwysig hon. Mae gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru bryderon ynghylch datblygu ochr ogleddol Deganwy / Cyffordd Llandudno ymhellach i gefn gwlad agored. Mynegir pryder hefyd ynghylch agosrwydd y safle at y coetiroedd sy'n amgylchynu Neuadd Bodysgallen, er bod yr A470 yn gwahanu'r safle oddi wrth y rhain. Mae rhan o'r safle ym mharth risg llifogydd C1. Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, ni ddylid	Blaenoriaeth 3 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	cael unrhyw adeiladau, strwythurau na chodi tir o fewn yr ardal risg llifogydd sy'n gyfagos â'r A470. Byddai angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd sy'n dangos na fydd y cynnig yn cynyddu'r risg o lifogydd yn yr ardal neu'n amharu ar drefniadau i liniaru'r risg honno. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol mewn perthynas â'r rhan fwyaf o'r safle; ni fyddai datblygiad preswyl ym mharth C1 ond yn cael ei ganiatáu fel arfer yn amodol ar y profion cyfiawnhau. Yn ôl DCWW, dylid cynnal asesiad modelu hydrologig o'r system garthffosiaeth gyhoeddus ar draul y datblygwr; drwy hyn, gellir pennu'r pwynt cyswllt ac/neu unrhyw waith gwella sydd ei angen. Er gwaethaf pryderon ynghylch datblygu'r safle a'i effaith ar y dirwedd, byddai'n cynrychioli ond ychydig o ymwithio i gefn gwlad agored, yn sgil y defnydd preswyl cyffiniol ac mae rhwystr caled ar ffurf yr A470 yn ffinio â therfyn y safle i'r dwyrain. Ni fyddai datblygiad yn ymestyn i gefn gwlad agored y tu hwnt i'r llinell adeiladu a sefydlwyd gan ddatblygiadau i'r gorllewin. O safbwynt gwledol, ac o ran y dirwedd, ystyrir y byddai'r safle'n cael llai o effaith na safle 367 sydd yn fwy o ran maint, ar Pentywyn Road ymhellach i'r gorllewin. O ystyried y sylwadau hyn, argaeledd a'r gallu i ddarparu safleoedd eraill, a'r gofynion o ran tai ar gyfer ardal y stategaeth ofodol, cynigir y safle ar gyfer tai yn y CDLI.	
165 (SR46) Cornel Ffordd Pentywyn / Marl Lane, Deganwy (hefyd 367)	Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor. Gellir sicrhau mynediad, a dylid ei ddarparu oddi ar Marl Lane, ond bydd angen Asesiad Cludiant er hynny. Hoffai'r Awdurdod Priffyrdd weld gwelliant yn y llinell weld i'r gogledd dros y tir a ddyrennir. Yn ôl chwiliad o'r Cofnod, nid oes unrhyw gofnod o fuddiannau bioamrywiaeth ar y safle hwn. Dim gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, ond maent yn nodi y dylid ymgorffori'r defnydd o	Blaenoriaeth 4

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	systemau draenio trefol cynaliadwy yn y dyluniad lle bo'n briodol. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, ond maent yn gwneud sylwadau ynghylch capasiti'r garthffos gyhoeddus ar Marl Lane (gweler sylwadau DCWW isod). Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru bod y safle mawr yn ei gyfanrwydd yn ymwthio tua'r gogledd i gefn gwlad agored i raddau annymunol, a'i fod yn Lleoliad o Ddiddordeb Hanesyddol y Creuddyn a Chonwy. Dim gwrthwynebiad gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd. Ni cheir unrhyw gofnod o fuddiant bioamrywiaeth yn y lleoliad hwn. Dosberthir y safle hwn yn dir amaethyddol gradd 3. Yn ôl DCWW, mae asesiad modelu hydrolog wedi cael ei gynnal er mwyn canfod yr effaith ar y rhwydwaith o garthffosydd. Dengys y canlyniadau y bydd gwaith sydd eisoes yn cael ei gyflawni yn gwasanaethu'r datblygiad hwn hefyd; fodd bynnag, mae'n debygol y bydd angen diweddarau'r asesiad hwn er mwyn sicrhau dibynadwyedd gan fod y galw ar y rhwydwaith carthffosiaeth yn newid o hyd. Dim problemau o ran cyflenwi dŵr neu drin carthion. Ystyrir y byddai'n amhriodol datblygu'r safle mawr yn ei gyfanrwydd, ac na ddylid ond ystyried yr ardal lai (rhan ddeheuol y safle hyd at y llinell adeiladu bresennol). Roedd y safle wedi cael ei ystyried yn flaenorol fel ffynhonnell bosibl o dai ar y safle wrth gefn; fodd bynnag, mae'r gostyngiad yn y cyflenwad o dai wrth gefn yn golygu nad oes angen y safle bellach. Ystyrir bod effaith weledol safle 14 yn llai, a'i fod yn enghraifft well o dalgrynnu'r anheddiad presennol. Am y rhesymau hyn, mae safle 14 yn cael ei ffafrio ac wedi'i ddyrannu.	

Tabl 23: Asesiadau Safleoedd Eraill Cam 2 – Cyffordd Llandudno

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
CR16 I'r gogledd ddwyrain o gyn iard nwyddau, Cyffordd Llandudno	Yn ôl Gwasanaeth Busnes a Menter y Cyngor, mae'r safle'n destun datblygiad B1 o dan arweiniad y Cyngor, a allai gael ei integreiddio i'r gwaith o ailddatblygu safle CR30 (Gwaith Brics).	Dyrannwyd
CR18 (CR32) (SR102) Rhwng yr A55 a'r rheilffordd, Cyffordd Llandudno	Byddai datblygu yn y lleoliad hwn yn arwain at fwy o gyfuno rhwng Cyffordd Llandudno a Mochdre. Gan hyn, mae'r safle ar letem las y cynigir ei chadw yn y CDLI (gweler BP/12). Yn ôl sylwadau gan Is-adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru, ni ddylid cael unrhyw fynediad uniongyrchol i'r A55, a bydd angen gweithredu mesurau i ddiogelu'r tirweddau presennol ar hyd yr A55, y cytunwyd arno yn yr ymholiad cyhoeddus ar gyfer y ffordd gyflym. Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu'r safle; ceir pryderon ychwanegol am ddiogelwch wrth y gyffordd yn sgil y traffig ychwanegol. Yn ôl Gwasanaeth Busnes a Menter y Cyngor, mae'r safle ar dir isel ac mae iddo faterion technegol sylweddol o ran draenio a chyflwr y tir. At hynny, mae'r safle'n amlwg iawn o'r A55. Mae'r safle yn y parth risg llifogydd C1. Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, byddai angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd bras cyn dyrannu'r safle. Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, bydd yn rhaid cynnal profion cyfiawnhau ar gyfer datblygiadau llai bregus ym mharth C1. Ar sail y sylwadau priffyrdd a'r dirwedd / amgylchedd, ni chynigir cynnwys y safle, ac nid yw wedi'i roi yn nhrefn blaenoriaeth.	Anaddas- dim blaenoriaeth
CR40 (SR47) Tir ar gornel Glan Conwy,	Nid oes unrhyw wrthwynebiad am resymau priffyrdd. Serch hynny, os darperir mynediad oddi ar gylchfan yr A470, bydd angen cynnwys gwaith uwchraddio'r B5381 a chyfuno'r gwaith hwnnw â'r	Anaddas- dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
Cyffordd Llandudno	datblygiad. Os adeileidir mynediad ar wahân, bydd angen iddo fod yn ddigon pell ar hyd yr A547 i osgoi unrhyw wrthdrawiad â thraffig sy'n gadael ac yn ymuno â'r gylchfan (yn amodol ar gytuno â'r awdurdod priffyrdd lleol). Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor; gellir sicrhau mynediad. Mae rhan o'r safle ym mharth risg llifogydd C2. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol. Ceir pryderon am dirwedd a chadwraeth yn gysylltiedig â'r safle hwn. Mae'r safle yn lleoliad hanfodol Bryn y Neuadd, yn agos at ardd y gegin. Cynigiwyd y safle hefyd i'w gynnwys yn lletem las yr ardal hon oherwydd y risg o gyfuno, ac er mwyn cydnabod cymeriad yr ardal. Byddai symud tir a'i ailfodelu ar gyfer unedau cyflogaeth yn achosi cynnydd amlwg yn effaith weledol unrhyw ddatblygiad. Ceid effaith andwyol ar leoliad hanfodol y parcdir, a byddai'r datblygu'n difetha cymeriad y tir pori esgynnol ar ochr y gogledd, a'r lleoliad a'r golygfeydd o lefydd amrywiol o amgylch yr ardal gyfagos. Cynigir felly na ddylid cynnwys y safle yn y CDLI ar gyfer datblygiad cyflogaeth.	
CR44 (SR104) Tir yn gyfagos â Gwesty Afon Conwy	Mae mwyafrif y safle'n lletem las y cynigir ei chadw. Yn ôl Is-adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru, ni ddylid cael unrhyw fynediad uniongyrchol i'r A55, a bydd angen gweithredu mesurau i ddiogelu'r tirweddu presennol ar hyd yr A55, y cytunwyd arno yn yr ymholiad cyhoeddus ar gyfer y ffordd gyflym. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor; gellir sicrhau mynediad. Mae rhan o'r safle ym mharth risg llifogydd C1. Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, os bydd y parth C1 yn cael ei gynnwys oddi mewn i derfyn datblygu'r safle, bydd angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd eang cyn dyrannu'r safle. Nid yw Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n gwrthwynebu'r rhan fwyaf o'r safle; fodd bynnag, bydd yn rhaid cynnal profion cyfiawnhau ar	Anaddas- dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	gyfer datblygiad llai bregus ym mharthau C1 / C2.	

Tabl 24: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Conwy

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
452 Penmaen Road	Mae'r safle'n dir a ddatblygwyd o'r blaen, ac wedi'i leoli mewn canolfan hygyrch, ac yn perfformio'n dda yn y prawf cymalog. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad gan wasanaeth Priffyrdd y Cyngor. Yn ôl sylwadau gan Wasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor gallai'r costau sy'n deillio o'r gwaith i adfer yr halogiad defnydd tir (yn yr achos hwn, nwy methan o'r hen safle tirlenwi gwastraff) beri bod y safle'n annichonadwy, ond y datblygwr sydd i gyfrifo'r gost mewn cynllun busnes. Mae llawer yn dibynnu ar werth y tir hefyd, oherwydd gallai hyn wneud y safle'n fwy dichonadwy yn y dyfodol. Byddai datblygu'r safle felly'n amodol ar gyflawni unrhyw waith sydd ei angen yn dilyn y sylwadau a gafwyd gan Wasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
SR43 (4) Henryd Road, Gyffin	Yn ôl y Gwasanaeth Cefn Gwlad, gwyddys bod Afon Gyffin a'r coetir torlannol cyfagos yn cynnal dyfrgwn, felly dylid cynnwys parth clustogi. Dim gwrthwynebiad gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd. Fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd angen peth ymyrraeth/mesurau lliniaru archeolegol, yn dibynnu ar raddfa'r cynigion, gan fod yr ardal wedi'i lleoli'n fras yn nhreflan ganoloesol Gyffin. Mae Gwasanaeth Cadwraeth y Cyngor o'r farn bod y safle'n briodol os oes prinder tir yn yr ardal. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, byddai angen ystyried y datblygiad hwn yn ofalus, fel	Blaenoriaeth 2 (Wrth Gefn)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	datblygiad sy'n 'talgrynnu' Conwy. Yn ôl chwiliad o'r Cofnod, nid oes unrhyw gofnod o fuddiannau bioamrywiaeth ar y safle hwn. Dim gwrthwynebiad gan DCWW. Mae Gwasanaeth Prifffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu ar sail cynaliadwyedd, gan fod y cysylltiadau i gerddwyr i Gyffin yn wael. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol.	
20 (321) (SR36) Tir sy'n gyfagos â Pharch Sychnant, Conwy	Cynhaliodd ymgynghorwyr astudiaeth mynediad at gludiant ar y safle hwn. Nodir yn yr astudiaeth fod y rhwydwaith ffyrdd presennol yn peri amryw o bryderon ynghylch mynediad, ynghyd â lleiniau gwelededd is-safonol a bylchau yn y ddarpariaeth troedffyrdd. Cynigir nifer o fesurau a fyddai'n gwella diogelwch a'r dewis i deithwyr. Yn flaenorol, gwrthwynebodd Cyngor Cefn Gwlad Cymru ddatblygu'r safle hwn ar sail yr effaith weledol a gosodiad y dirwedd. Er nad yw'r ymateb diweddaraf yn gwrthwynebu'r safle'n benodol, mae'n nodi y dylai fod yn ofynnol i unrhyw ddatblygiad fod yn gymesur â dibenion Parc Cenedlaethol Eryri sy'n gyfagos â'r safle, gan sicrhau bod yr hawl tramwy presennol yn cael ei ddiogelu ar hyd ymylon y gorllewin a'r de. Dylid asesu'r effaith bosibl ar Dirwedd Hanesyddol y Creuddyn a Chonwy. Byddai angen cynnal Asesiad o Bwysigrwydd Effeithiau Datblygu ar Dirwedd Hanesyddol ar gyfer y datblygiad hwn, a byddai angen i unrhyw gynigion osgoi effeithiau andwyol ar y dirwedd hanesyddol. Wedi'i ddangos ar y map dros dro fel Dosbarthiad Tir Amaethyddol Graddfa 4 a Threfol. Yn ôl chwiliad o'r Cofnod, nid oes unrhyw gofnod o fuddiannau bioamrywiaeth ar y safle hwn. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol. Yn ôl Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd, nid oes unrhyw safleoedd archeolegol wedi'u cofnodi o fewn y safle; fodd bynnag, mae ychydig o waith maes wedi cael ei gyflawni yn yr ardal hon, efallai y bydd angen asesiad oherwydd graddfa'r cynnig. Dim gwrthwynebiad gan DCWW. Dim gwrthwynebiad gan yr	Blaenoriaeth 4

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	Adran Briffyrdd - mae'n bosibl y bydd angen tir yn gyfagos â'r safle er mwyn creu mynediad safonol. Byddai angen Gorchymyn Rheoli Traffig newydd hefyd i ymestyn y terfyn cyflymder er mwyn sicrhau bod modd cyflawni'r meini prawf gwelededd. Byddai angen gwaith Adran 278 er mwyn gwella mynediad i gerddwyr. O ystyried y sylwadau uchod a'r gofynion o ran tai, mae'r safle'n sgorio'n gymharol uchel wrth roi safleoedd Conwy yn nhrefn blaenoriaeth; fodd bynnag, ni chynigir dyrannu'r safle hwn yn y CDLI; mae safleoedd eraill yn cydweddu'n well â'r anheddiad ac mae llai o gyfyngu ar y defnydd ohonynt i ddiwallu'r angen am dai.	
16 Tir oddi ar Isgoed, Conwy	Gwrthodwyd caniatâd ar gyfer datblygiad preswyl ar ardal fwy, a oedd yn cynnwys safle 16, yn 2005 (0/29606) am resymau'n ymwneud â pholisi a phriffyrdd. Ers hynny mae safle 16, sydd o faint llai, wedi cael ei ystyried, a dyna pam na chafodd y safle ei hepgor ar unwaith yng nghanam 1. Ceir materion o hyd mewn perthynas â mynediad/bioamrywiaeth; ystyrir bod safleoedd eraill sy'n fwy addas i'w hystyried yn yr ardal hon.	Blaenoriaeth 5
17 (SR62) Bodhyfryd, Llanrwst Road, Conwy	Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu dyrannu'r safle a gynigir, gan fod dibyn serth i'r safle o'r briffordd gul, ac ni cheir troedffordd. Nid oes ychwaith fynediad addas o'r B5106. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a thechnegol. Ceir hefyd Orchymyn Diogelu Coed yn terfynu efo ochr ddwyreiniol y safle.	Anaddas – dim blaenoriaeth
19 (SR133) I'r gogledd o Sychnant	Nid yw Cyngor Cefn Gwlad Cymru o'r farn fod y safle'n cynrychioli estyniad wedi'i integreiddio'n dda i Gonwy. Mae o'r farn y byddai'n arwain at batrwm datblygu tameidiog ac yn golygu bod yr	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
Pass Road, Conwy	amgylchedd adeiledig yn ymwthio'n sylweddol i'r ardal o gefn gwlad agored i'r gorllewin o Gonwy. Er hynny, dylai unrhyw ddatblygiad fod yn gymesur â dibenion Parc Cenedlaethol Eryri gerllaw, a byddai angen i'r datblygiad asesu'r effaith bosibl ar dirwedd hanesyddol y Creuddyn a Chonwy. Byddai ASIDOHL yn ddisgwyliedig ar gyfer unrhyw ddatblygiad sydd ar raddfa mor fawr fel y byddai ei effaith ar y dirwedd hanesyddol yn ehangach nag effaith leol. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol. Mae'r safle mawr hwn yn amlwg yn y dirwedd a byddai'n ehangu datblygiad i gefn gwlad agored, tuag at y Parc Cenedlaethol. Nid yw'n cydweddu'n dda â'r anheddiad presennol. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Prifffyrdd y Cyngor, er y byddai'n ofynnol gwella'r llwybrau cyswllt i gerddwyr.	
164 (SR44) I'r gogledd o Lark Hill, Sychnant Pass Road, Conwy	Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, dylai datblygiad ar y safle hwn fod yn gymesur â dibenion Parc Cenedlaethol Eryri gerllaw a sicrhau bod coed presennol yn cael eu cadw ar ymyl gogleddol y safle er mwyn cadw cysylltedd y cynefina lliniaru unrhyw effaith andwyol ar y dirwedd. Wrth ddatblygu, dylid darparu ar gyfer terfyn amddiffynadwy priodol ar ymyl gogleddol y safle. Bydd angen i unrhyw gynnig asesu'r effaith bosibl ar dirwedd hanesyddol Conwy a'r Creuddyn. Byddai ASIDOHL yn ddisgwyliedig ar gyfer unrhyw ddatblygiad sydd ar raddfa mor fawr fel y byddai ei effaith ar y tirlun hanesyddol yn ehangach nag effaith leol. Ar y cyfan, mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog, ac yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad. Fodd bynnag, mae ar Dirwedd Hanesyddol o Ddiddordeb Eithriadol y Creuddyn a Chonwy, ac fe godwyd pryder ynglŷn â'i agosatrydd at y Parc Cenedlaethol a'r effaith bosibl ar y dirwedd o'i amgylch. Ceir safleoedd sy'n fwy addas i'w datblygu yn yr ardal.	Anaddas – dim blaenoriaeth
185 (SR35) OS 3454,	Mae'r safle hwn yn amlwg yn y dirwedd a byddai'n ehangu datblygiad i gefn gwlad agored, tuag	Anaddas – dim

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
I'r gogledd o Sychnant Pass Road, Conwy	at y Parc Cenedlaethol. Nid yw'n cydweddu'n dda â'r anheddiad presennol. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor, ond gallai mynediad ar wahân i'r mynediad sydd ei angen i safle 164 fod yn broblemus. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol. Nid yw Cyngor Cefn Gwlad Cymru o'r farn fod y safle'n cynrychioli estyniad wedi'i integreiddio'n dda i Gonwy. Mae o'r farn mai canlyniad datblygu'r safle fyddai ymwthio sylweddol i'r ardal o gefn gwlad agored i'r gorllewin o Gonwy. Er hynny, dylai unrhyw ddatblygiad fod yn gymesur â dibenion Parc Cenedlaethol Eryri gerllaw, a byddai angen i'r datblygiad asesu'r effaith bosibl ar dirwedd hanesyddol y Creuddyn a Chonwy. Byddai ASIDOHL yn ddisgwyliedig ar gyfer unrhyw ddatblygiad sydd ar raddfa mor fawr fel y byddai ei effaith ar y tirlun hanesyddol yn ehangach nag effaith leol. Mae safleoedd eraill yn cydweddu'n well â therfyn anheddiad Conwy a dylid eu dwyn ymlaen cyn y safle hwn.	blaenoriaeth
511 Tŷ Mawr, Gyffin	Mae'r safle o fewn parth C2 ac ym mharthau llifogydd 2 a 3. Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, dylai terfyn yr anheddiad eithrio'r safle oni ellir dangos bod modd rheoli'r risg o lifogydd i raddau derbyniol, drwy gynnal asesiad strategol. Mae'n debygol na fyddai'r safle'n addas ar gyfer deg annedd, oherwydd maint y safle, felly byddai'r safle'n cael ei drin fel hap-ddatblygiad.	Anaddas – dim blaenoriaeth
223 I'r dwyrain o Henryd Road, Gyffin, Conwy	Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu dyrannu'r safle a gynigir, gan nad oes cyswllt i gerddwyr i Gyffin, ac mae lled Henryd Road yn is na'r safon, a'r ffordd wedi'i halinio'n wael er mwyn cael mynediad ati. Gwrthwynebiadau pellach ar sail yr effaith ar fioamrywiaeth leol (a'r potensial i'w cholli) ac ymwthio i gefn gwlad agored.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
319 Tir yn Nhyn yr Ardd, Conwy	Byddai datblygu'r safle hwn yn debygol o effeithio ar leoliad Safle Treftadaeth y Byd; mae'r ardal yn parhau i fod o natur agored hyd at waliau'r dref. Mae rhan o'r safle mewn parth risg llifogydd C2; ni ddylid lleoli unrhyw ddatblygiadau preswyl yn yr ardal hon. Gan na cheir asesiad eang sy'n dangos y gellir rheoli canlyniadau llifogydd mewn modd effeithiol, mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n gwrthwynebu dyrannu'r safle hwn. Er bod modd sicrhau mynediad, cyfyngir ar addasrwydd y safle o safbwynt Priffyrdd, oherwydd lefelau'r graddiant. Dim gwrthwynebiad gan Dŵr Cymru Welsh Water. Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru.	Anaddas – dim blaenoriaeth
323 (409) Bangor Road, Conwy	Safle a ddatblygwyd o'r blaen a ystyriwyd i'w ailddatblygu er mwyn creu fflatiau preswyl at ddefnydd twristiaeth. Dim gwrthwynebiad gan DCWW. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor. Dim gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru. Yn ôl Gwasanaeth Busnes a Menter y Cyngor, byddai angen profi'r diffyg galw am lety i ymwelwyr er mwyn datblygu'r safle hwn i ddibenion preswyl; mae potensial mawr i'r safle hwn, sydd wrth y fynedfa i Gonwy, a dylid ei ddiogelu. Mae'r safle'n terfynu efo ardal sy'n cynnwys Gorchymyn Diogelu Coed ar hyd ei derfyn deheuol ac mae am y terfyn â'r Parc Cenedlaethol ar ran o'i derfyn gorllewinol. Codwyd pryderon ynghylch y diddordeb posibl mewn bioamrywiaeth a sensitifrwydd ailddatblygu yma. O ystyried y sylwadau uchod, ystyrir bod safleoedd sy'n fwy addas i symud ymlaen â hwy yn yr ardal.	Anaddas – dim blaenoriaeth
368 Tir oddi ar Fryn Castell, Conwy	Mae'r terfyn ar gyfer lleoliad hanfodol Safle Treftadaeth y Byd Conwy yn rhedeg yn llorweddol drwy'r safle. Ni ddylid cael unrhyw ddatblygu o fewn y terfyn er mwyn parchu'r lleoliad; fodd	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	bynnag, ystyrir hefyd y dylid osgoi datblygu gweddill y safle, gan ei fod mor agos at y terfyn. Ystyrir bod safleoedd y tu allan i'r terfyn dynodedig, a heb fod yn ffinio ag ef, sy'n fwy addas i symud ymlaen â hwy.	
419 62, Cadnant Park, Conwy	Ystyrir bod y mynediad i'r safle'n anaddas. Mae Gorchymyn Cadw Coed yn rhedeg ar hyd y tu mewn i derfyn deheuol y safle. Mae'r Gwasanaethau Priffyrdd yn gwrthwynebu'r mynediad i Barc Cadnant; ni ellid ond sicrhau mynediad addas pe bai'r safle'n cael ei gyfuno ag 164 (gweler y sylwadau uchod ar gyfer 164).	Anaddas – dim blaenoriaeth

Tabl 25: Asesiadau Safleoedd Eraill Cam 2 – Conwy

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
CR7 Clwb Pêl Droed Conwy Unedig	Mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog a gallai fod yn estyniad addas i'r datblygiad cyflogaeth presennol ym Mharc Caer Seion. Dau brif fater sy'n effeithio ar y gallu i ddarparu'r safle yw'r cyflenwad a'r galw am gyflogaeth yn Ardal y Strategaeth Datblygu Trefol (sydd eisoes wedi'u cynnwys yn y dyraniadau strategol yng Nghyffordd Llandudno, Parc Busnes Gogledd Cymru yn Abergele a Chaeau Bodlondeb yng Nghonwy) a'r angen i ganfod safle addas i adleoli'r clwb pêl droed presennol a allai effeithio ar y gallu i gyflwyno'r safle i'w ddatblygu.	Y Safle a ffefrir os bydd angen mwy o dir mewn adolygiadau pellach
CR37 Tir ym Morfa Conwy	Mae'r safle cyfan o fewn parth risg llifogydd C2. Mae'r safle'n bwysig oherwydd bioamrywiaeth a'r dirwedd. Yn ôl Gwasanaeth Busnes a Menter y Cyngor, ceir potensial ar y safle hwn am ddatblygiad sy'n gysylltiedig â'r sector morol.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Tabl 26: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Deganwy / Llanrhos

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
8 (SR02) Tir rhwng Maes-y-Castell a Hawes Drive, Deganwy	Ystyrir y safle hwn yn anaddas oherwydd natur y dirwedd, gan fod y tir ar oledf ac yn agos at y Fardre. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, ond byddai ymdrin â dŵr ffo yn fater allweddol wrth ddatblygu. Cynigir cadw'r safle yn y lletem las yn dilyn adolygiad o defynau dynodiadau presennol; Gweler BP/12 am fanylion.	Anaddas – dim blaenoriaeth
3 (468) (SR55) Tir sy'n Gyfagos â Conway Road, Llanrhos	Mae gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru bryderon ynghylch maint a lleoliad y dyraniad a gynigir, a ystyrir yn estyniad anghymesur ac amhriodol i Lanrhos. At hynny, mae'r dyraniad a gynigir wedi'i leoli o fewn ardal a gynigir fel Lletem Las yn y CDLI, sy'n ceisio cadw cymeriad agored yr ardal, ac atal Deganwy, Llandudno a Llanrhos rhag cyfuno. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru o'r farn y byddai datblygiad preswyl yn y lleoliad hwn yn tanseilio pwrpas y lletem las ac yn groes i'r elfen bwysig hon yn y CDLI diwygiedig. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor. Yn ôl Gwasanaeth Cadwraeth y Cyngor, mae'r safle gyferbyn ag Eglwys St Hilary sy'n rhestredig. Mae'r safle ar letem las y cynigir ei chadw yn y CDLI (gweler BP/12). Byddai'n golygu ehangu'r anheddiad i raddau amhriodol, gan achosi i Lanrhos a Llandudno gyfuno.	Anaddas – dim blaenoriaeth
75 Tir yn Bryn Lupus Road, Deganwy	Mae'r safle ar letem las y cynigir ei chadw yn y CDLI (Gweler BP/12). Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru o'r farn y byddai datblygiad preswyl yn y lleoliad hwn yn tanseilio pwrpas y lletem las ac yn groes i'r elfen bwysig hon o'r CDLI. Byddai'n estyniad amhriodol i'r anheddiad a fyddai'n arwain at gyfuno Llanrhos a Deganwy.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
417 Gloddaeth Lane, Llanrhos	Mae'r safle ar letem las y cynigir ei chadw yn y CDLI (gweler BP/12). Nid yw'r safle'n cydweddu'n dda â'r anheddiad presennol o safbwynt ffisegol. Ceir hefyd nifer o Orchmynion Diogelu Coed ar hyd terfynau'r gogledd a'r gorllewin.	Anaddas – dim blaenoriaeth
499 Tir oddi ar Tan y Fron, Deganwy	Gan fod y safle'n agos at SoDdGA Chwareli a Glaswelltir Deganwy, mae gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru bryderon ynglŷn â'r effaith andwyol bosibl ar y safle dynodedig cenedlaethol yn sgil gweithgarwch hamdden amhriodol sy'n debygol o ddeillio o ddatblygiad preswyl ar y safle hwn a gynigir. Byddai angen i ddatblygiadau ddangos sut yr aethpwyd ati i osgoi neu liniaru effeithiau andwyol posibl ar y SoDdGA. Dynodir y safle hwn yn fan chwarae, ac fe geir prinder mannau agored (gan gynnwys mannau chwarae) yn Neganwy. Nid yw'r safle felly'n cael ei gyflwyno ar gyfer tai.	Anaddas – dim blaenoriaeth
MS19 (CR28) (SR63) Tir oddi ar Pentywyn Road, Deganwy	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor, er na ddylid caniatáu mynediad ar hyd Bwlch Farm Road gan nad yw'r gyffordd yn ddigon safonol. Mae'n bosibl y bydd angen ymgorffori'r dramwyfa bresennol i'r safle er mwyn sicrhau gwelededd derbyniol. Yn ôl Gwasanaeth Cadwraeth y Cyngor, mae prif adeilad Fugro Robertson yn rhestredig; mae'n bosibl na effeithir ar osodiad blaen y safle'n sylweddol, ond byddai angen ymchwiliad pellach i ffurf y tir. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, ond mae angen cynnal ymchwiliad pellach o'r ddarpariaeth draenio yn yr ardal er mwyn sicrhau na chaiff problemau presennol eu gwaethygu. Mae'r safle'n perthyn i gategori 3a o ran ansawdd tir amaethyddol. Y cyfyngiad mwyaf tebygol o ran ansawdd tir amaethyddol yw lleithder y pridd, a chan hynny, mae'n annhebygol y ceir tir BMV ar y safle.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	Yn ôl Gwasanaeth Busnes a Menter y Cyngor, byddai cynigion ar y safle mawr hwn yn cael effaith andwyol ar osodiad a photensial Ty'n-y-Coed (adeilad Fugro Robertson) ac yn cyfyngu ar y potensial i ehangu rhywfaint ar y safle hwnnw. Dylid canolbwyntio buddsoddiad o'r fath ar safleoedd sy'n gyfagos â'r A55 / â Chyffordd Llandudno / â Bae Colwyn / â Chonwy. Mae'r holl safle mawr hwn ar letem las y cynigir ei chadw yn y CDLI (gweler BP/12). Byddai'n estyniad amhriodol i'r anheddiad a fyddai'n arwain at gyfuno Llanrhos a Deganwy. O ddatblygu'r tir hwn, ceid risg o gyfuno aneddiadau cyffiniol. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru o'r farn y byddai datblygiad preswyl yn y lleoliad hwn yn tanseilio pwrpas y lletem las ac yn groes i'r elfen bwysig hon o'r CDLI. Am y rhesymau hyn, mae'r safle wedi cael ei ddileu o gam un.	

Tabl 27: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Bae Penrhyn / Ochr y Penrhyn

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
449 Plas Penrhyn	Yn ôl Gwasanaeth Cadwraeth y Cyngor, mae Neuadd Penrhyn yn rhestredig (gradd II*). Mae angen gofalu i sicrhau na cheir effaith andwyol ar osodiad y neuadd a'r grŵp o adeiladau eraill rhestredig Dim gwrthwynebiad i'r dyraniad. Yn ôl Gwasanaeth Cefn Gwlad y Cyngor, ceir rhywfaint o werth bioamrywiaeth yn y coed ar hyd terfyn y de. Yn ôl Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd ceir potensial archeolegol ar y safle; dim gwrthwynebiad i ddatblygu'r safle, ond efallai y bydd angen ymyrraeth / mesurau lliniaru. Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru; mae'r safle yn Nhirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Creuddyn a Chonwy, ond mae'r effaith yn debygol o fod ar raddfa fwy na lleol. Dim gwrthwynebiad gan DCWW.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
37/38 Tir oddi ar Derwen Lane, Bae Penrhyn	Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor; mae angen gwelliannau i Derwen Lane; mynediad posibl o safle 38. Cynhaliwyd astudiaeth mynediad cludiant gan ymgynghorwyr ar gyfer y safle hwn. Nodir yn yr astudiaeth honno fod safon dda o hygyrchedd yn yr ardal ar hyn o bryd, drwy amrywiaeth o ddulliau teithio, ond mae'r ddarpariaeth parcio y tu allan i ysgolion cyfagos yn broblem, ac yn amharu ar y gallu i gael mynediad diogel i'r ardal ar ddechrau / ar ddiwedd y diwrnod ysgol. Mae'r mesurau gwella a awgrymir yn cynnwys darparu maes parcio i'w ddefnyddio gan ymwelwyr â'r ysgolion, rhywfaint o waith i ledu'r ffordd ac addasu cyffordd Derwen Lane a Llanrhos Road. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, gallai datblygu'r safle hwn arwain at bwysau hamdden cynyddol ar y SoDdGA / ACA cyfagos lle ceir eisoes weithgareddau hamdden annymunol. Cynghorir Cyngor Cefn Gwlad Cymru y dylid cynnal asesiad o'r effeithiau sylweddol posibl ar yr ACA; heb asesiad o'r fath, byddai Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n gwrthwynebu'r safle hwn. Dim gwrthwynebiad gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd; dim safleoedd archeolegol wedi'u cofnodi o fewn y plot. Ni chanfuwyd unrhyw gyfyngiadau o ran bioamrywiaeth / bywyd gwyllt; Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Cefn Gwlad y Cyngor. Mae'r safle wedi'i ddosbarthu'n ALC gradd 3. Mae'n lled-debygol y gallai'r safle gynnwys tir BMV, o'i arolygu'n fanwl. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol. Oherwydd maint a graddfa'r datblygiad a gynigir, mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n gofyn am amod i sicrhau bod y trefniadau dŵr wyneb yn dderbyniol ac nad ydynt yn cynyddu'r risg o lifogydd yn unrhyw ran arall o'r dalgylch. Mae'n hanfodol na chaiff unrhyw strwythur ei godi, ac na chodir y tir o fewn 4m o leiaf i ymyl y cyrsiau dŵr ar y safle.	Blaenoriaeth 2 (Wrth Gefn)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	Yn ôl DCWW, ceir gorlwytho hydrologig yn rhannau o'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. Petai'r safle'n cael ei ddatblygu cyn unrhyw welliannau rheoleiddio (carthffosiaeth), gall y bydd yn ofynol i ddatblygwyr ariannu gwelliannau hanfodol. Dylid graddoli datblygiad fel bo'n briodol.	
317 Yn terfynu efo Llanrhos Road, Bae Penrhyn	Byddai'r safle maes glas yn ymestyn datblygiad tuag at aneddiadau Llandrillo yn Rhos i'r dwyrain a thuag at Lanwydden i'r de. Nid yw'n cydweddu'n dda o safbwynt ffisegol â Bae Penrhyn yn hyn o beth, gan ffinio â therfyn yr anheddiad (ar Llanrhos Road) ar un ochr yn unig. Byddai datblygu'r safle hwn yn erydu'r bwlch rhwng amryw o wahanol aneddiadau, a byddai hyn yn niweidiol i'r cymeriad agored a gwledig y tu hwnt i derfyn Llanrhos road Ar ôl adolygu'r dynodiadau presennol a'r safleoedd eraill posibl a gyflwynwyd yn yr ardal ofodol a allai ddiwallu'r angen o ran tai, cynigir cadw'r lletem las yn yr ardal hon (gweler BP/12). Gweler hefyd y sylwadau ar gyfer safle 36 uchod sy'n terfynu efo safle 317. O ystyried y gofynion o ran tai ar gyfer ardal y strategaeth ofodol a'r ffaith bod safleoedd eraill ar gael, yn ogystal â pholisi cenedlaethol ar letemau glas, a'r adolygiad yn BP/12, mae'r safle wedi cael ei dynnu o gam un.	Anaddas – dim blaenoriaeth

4.13 Llanfairfechan and Penmaenmawr

4.13.1 Defnyddiwyd yr Adroddiad Opsiynau Dosbarthu Twf (Papur Cefndir 37 - BP/37) i benderfynu faint o dai i'w darparu yn ardal ofodol Llanfairfechan a Phenmaenmawr, sydd heb newid ers cytuno ar y Strategaeth a Ffafrir ym mis Awst 2007. Yr argymhelliad oedd mabwysiadu'r opsiwn twf "hybrid", sef y dylid lleoli 5% o gyfanswm y twf mewn tai yn aneddiadau Llanfairfechan a Phenmaenmawr.

4.13.2 Mae pob un o'r aneddiadau hyn wedi cael eu dosbarthu'n ardaloedd trefol yn yr Hierarchaeth Aneddiadau o ganlyniad i'w lefel uchel o hygyrchedd a'u cyfleusterau a gwasanaethau (gweler BP/8 Hierarchaeth Aneddiadau'). Mae hyn yn golygu 335 o anheddau dros oes y cynllun. Mae oddeutu 283 o anheddau wedi cael eu darparu, neu byddant yn cael eu darparu, drwy gwblhadau, ymrwymadau presennol a hap-safleoedd.

4.13.3 Mae'r A55 yn mynd heibio'r naill anheddiad a'r llall, gyda phwyntiau mynediad ar ben uchaf ac isaf Penmaenmawr a mynediad o ogledd Llanfairfechan. Mae Ffordd Conwy / Ffordd Bangor yn dal i basio drwy'r aneddiadau, ond mae rhannau ohoni wedi'u disodli gan yr A55 ar lwybr yr arfordir. Mae gan reilffordd arfordir Gogledd Cymru arosfannau yn y naill anheddiad a'r llall gyda gwasanaethau mynych i Gaerdydd a Chaerdydd ar ddiwrnodiau gwaith. Mae Llwybr Beicio 5 yn mynd ar hyd yr arfordir o Benmaenmawr (mae ar gau dros dro rhwng Conwy a Phenmaenmawr, gyda llwybr lleol arall ar gael) i Lanfairfechan ar hyd Ffordd Bangor / Penmaenmawr Road / Aber Road i Abergwyngregyn a Bangor.

4.13.4 Wrth asesu tir a fyddai'n addas i'r ddatblygu, lluniwyd map cyfyngiadau ar gyfer holl ardal y cynllun (gweler www.conwy.gov.uk/cdll). Mae Penmaenmawr y tu allan i barthau risg llifogydd C1 ac C2. Fodd bynnag, mae rhan helaeth o Lanfairfechan, gan gynnwys tir i'r gorllewin o Penmaenmawr Road ac ar hyd Afon Llanfairfechan, ym mharth risg llifogydd C2.

4.13.5 Ceir lletem las rhwng Dwygyfylchi a Phenmaenmawr a gynigiwyd yn fersiynau drafft Cynllun Lleol Aberconwy a Chynllun Datblygu Unedol

Conwy. Yn BP/12 ceir manylion yr asesiad o letemau glas a oedd yn rhan o'r broses o baratoi'r cynllun. Mae Llanfairfechan a Phenmaenmawr, y naill a'r llall, yn nodedig am eu hanes a'u datblygiad cysylltiedig; adlewyrchir hyn yn nifer yr Ardaloedd Cadwraeth yn yr ardal ofodol hon. Ceir pedair Ardal Gadwraeth ar wahân ym Mhenmaenmawr (Penmaenan, Pen-y-Cae, St. David's Road a Bell Cottages a chanol y dref) a dwy yn Llanfairfechan (canol y dref a The Close). Mae tri safle wedi cael eu cyflwyno o fewn Ardal Gadwraeth Pen-y-Cae, dau yn nynodiad canol y dref, dau yn Ardal Gadwraeth The Close a dau (un yn rhannol) o fewn dynodiad canol tref Llanfairfechan.

4.13.6 Mae rhan helaeth o'r tir rhwng Llanfairfechan a Phenmaenmawr wedi'i ddiogelu fel Gwarchodfa Craig Galed, gyda pharth clustogi'r chwarel yn ei hamgylchynu ac yn ymestyn at ardal Penmaenan ym Mhenmaenmawr; dim ond un safle a gyflwynwyd yn y parth hwn (W9).

4.13.7 Mae'r dynodiadau amgylcheddol yn yr ardal ofodol hon ymhell oddi wrth yr aneddiadau presennol, ac felly'n annhebygol o effeithio ar y safleoedd posibl a gyflwynwyd.

Tabl 28: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Llanfairfechan

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
429 Dexters Products	Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol na Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor. Mae'n dir a ddatblygwyd o'r blaen o fewn terfyn yr anheddiad presennol, ac mae'n sgorio'n dda yn y prawf cymalog. Ni cheir unrhyw wrthwynebiad gan yr ymgylchoreion statudol. Mae'r ffaith bod y safle hwn ar gael, a gyflwynwyd fel safle arall i'w ystyried, wedi galluogi safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen (ynghyd â safleoedd 521 a 31/393) i gael eu cyflwyno o flaen safleoedd maes glas. Mae hyn yn unol â phrawf cymalog Polisi Cynllunio Cymru.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
521 Adeilad West Coast	Cyflwynwyd y safle wrth ymgynghori. Mae'n dir a ddatblygwyd o'r blaen o fewn terfyn yr anheddiad presennol, ac mae'n sgorio'n dda yn y prawf cymalog. Ni cheir unrhyw wrthwynebiad gan yr ymgylchoreion statudol; fodd bynnag, yn ôl Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor, mae'n bosibl y bydd angen adleoli'r pwynt mynediad er mwyn creu mynediad safonol, ond fel arall mae'r safle'n addas. Mae'r ffaith bod y safle hwn ar gael, a gyflwynwyd fel safle arall i'w ystyried, wedi galluogi cyflwyno safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen (ynghyd â safleoedd 429 a 31/393) o flaen safleoedd maes glas. Mae hyn yn unol â phrawf cymalog Polisi Cynllunio Cymru.	Blaenoriaeth 2 (Dyrannwyd)
31/393 Yn gyfagos â Glanafon	Tir a ddatblygwyd o'r blaen oddi mewn i derfyn yr anheddiad presennol, yn terfynu efo o fewn Penmaenmawr Road ac mae safle bws yn gwasanaethu'r rhan fwyaf o derfyn y de. Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor o'r farn ei bod hi'n bosibl y ceir mynediad derbyniol o Penmaenmawr Road; mae gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn datgan uchafswm graddiant ar gyfer y ffordd o 1 mewn 20 ar gyfer y 10m cyntaf ac 1 mewn 10 ar ôl hynny, ar gyfer priffordd y	Blaenoriaeth 3 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	gellir ei mabwysiadu. Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru. Dim gwrthwynebiad gan DCWW. Mae rhan o'r safle (ar hyd terfyn y gogledd) o fewn parth risg llifogydd C2; Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru yn gwrthwynebu datblygu preswyl yn yr ardal C2, heb gynnal asesiad derbyniol neu ddiwygio amlinelliad y safle fel bod yr ardal hon yn cael ei hepgor. Mae'r Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol hefyd yn codi'r mater hwn, ond heb wrthwynebu datblygu gweddill y safle. Ar hyn o bryd, ceir problemau perchnogaeth yn gysylltiedig â hawliad am denantiaeth amaethyddol a allai olygu oedi cyn bod y safle ar gael. Mae'r perchnogion felly wedi nodi ei bod hi'n bosibl na fydd y safle ar gael tan gyfnod olaf y cynllun, felly dylid ei ryddhau'n raddol yn unol â hynny. Ar y cyfan, mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog (tir a ddatblygwyd o'r blaen, lleoliad da, hygrych); fodd bynnag, ceir problemau posibl o ran cyflenwi. Er hynny, ystyrir bod y rhan o'r safle sydd y tu allan i barth risg llifogydd C2 yn addas i'w chynnwys yn y CDLI, a gellir monitro'r safle yn flynyddol er mwyn pennu a oes modd ei gyflwyno ynghynt dros oes y Cynllun. Mae'r ffaith bod y safle hwn ar gael wedi galluogi cyflwyno safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen (ynghyd â safleoedd 429 a 521) o flaen safleoedd maes glas. Mae hyn yn unol â phrawf cymalog Polisi Cynllunio Cymru.	
384 I'r gorllewin o Barc Penmaen	Mae'r safle maes glas yn agos iawn at gylchfan Llanfairfechan ar yr A55 wrth fynediad yr anheddiad. Mae dwy ffordd yn terfynu efo'r safle, gyda thir yn codi o Penmaenmawr Road ar derfyn y gorllewin i Barc Penmaen ar hyd terfyn y dwyrain. Mae terfyn de orllewin y safle yn ffinio ag Ardal Gadwraeth Llanfairfechan. Yn ôl Is-adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru, nodwyd cynnig i wella'r A55 wrth gyffordd 15	Blaenoriaeth 4 (Wrth Gefn)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	(Llanfairfechan) yn nrafft y Cynllun Trafnidiaeth Cenedlaethol a gyhoeddwyd i ymgynghori arno yn 2009. Mae'n bosibl y gallai'r cynnig effeithio ar y safle hwn, ond ni fydd modd pennu'r union effeithiau hyd nes cyhoeddi'r Cynllun Trafnidiaeth Cenedlaethol. Nid oes gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor unrhyw wrthwynebiad, ac mae'n awgrymu y dylid lleoli'r mynediad oddi ar Penmaenmawr Road. Yn ôl chwiliad o'r Cofnod, mae terfyn y safle'n cynnwys ardal goetir fechan a choed aeddfed unigol ac iddynt werth bioamrywiaeth, y byddai angen eu diogelu. Defnyddir y cae hefyd fel ardal borthi gan y gylfinir ar lanw uchel, ac yn rhan o'r camau i liniaru colli'r ardal hon dylid sicrhau a gwella llecyn arall o dir i'w ddefnyddio fel ardal borthi. Mae'r safle y tu allan i'r parth risg llifogydd; nid oes unrhyw wrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol. Dim gwrthwynebiad gan DCWW. Nid oes unrhyw gyfyngiadau'n effeithio ar gyflenwi'r safle o ran perchnogaeth. Er mai tir maes glas yw'r safle, mae'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog gan y byddai'n cynrychioli mewnlenni rhesymegol yn yr anheddiad, gan fod tai yn ei amgylchynu i dri chyfeiriad, a chan fod terfyn gorllewinol y safle'n ffinio â Llwybr Beicio 5, gyda safleoedd bws ar ei hyd. Ni fyddai datblygu'r safle ond yn golygu ymestyn hyd at y llinell ddatblygu bresennol (Y Ddôl ar gornel de ddwyrain y safle), ac ni fyddai'n effeithio ar Barc Penmaen gan nad yw'n rhan annatod o'r parcdir yn Wern Isaf. I'r gwrthwyneb, byddai safle cyfagos 385 yn cael effaith andwyol ar osodiad yr adeilad rhestredig a'r parcdir y soniwyd amdanynt yn flaenorol, ac ni argymhellir y safle hwn ychwaith ar sail priffyrdd.	
30, 518 / 519 (W1 and MS8) Tir yn	Mae rhan dwyreiniol y safle mewn parth risg llifogydd C2; yn ôl TAN 15 ym mharthau llifogydd C2, dim ond datblygiadau llai bregus y dylid eu hystyried, yn amodol ar gymhwyso'r prawf	Blaenoriaeth 5

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
Ysbyty Bryn-y-Neuadd, Llanfairfechan	cyfiawnhau, ac ar yr amod bod y canlyniadau'n dderbyniol. Heb asesiad canlyniadau llifogydd, mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n gwrthwynebu dyrannu unrhyw safle yn y lleoliad hwn. Mae'r Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol yn cefnogi'r ymagwedd hon yn eu sylwadau. Cafwyd sylwadau pellach ynghylch safleoedd 518 a 519 yn y cam safleoedd eraill. Mae'r naill safle a'r llall yn rhan o Fryn y Neuadd. Mae holl Safle 518 oddi mewn i barth C2, ac mae rhan ohono oddi mewn i barth 2 Asiantaeth yr Amgylchedd; mae rhan o safle 519 oddi mewn i barth 2, ond mae y tu allan i barthau Asiantaeth yr Amgylchedd. Nid yw Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n gwrthwynebu ystyried safle 519. Ni cheir unrhyw wrthwynebiad oddi wrth Is-adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru; fodd bynnag, ni ddylid darparu mynediad uniongyrchol i'r A55. Os daw'r adeiladau cyfleusterau gofal ar gael dros oes y Cynllun, mae Gwasanaeth Busnes a Menter y Cyngor yn argymhell y dylid ailddatblygu at ddefnydd cyflogaeth; gellid trawsnewid yr unedau, a byddent yn creu gweithdai diwydiannol rhagorol. Mae'n bosibl y byddai modd cynnwys elfen o dai hefyd. Mae'r safle hefyd wedi'i leoli mewn parc / gardd hanesyddol lle byddai datblygiad yn cael ei reoli'n llym fel nad yw'n cael effaith andwyol ar leoliad y dynodiad hwn. Mae Gwasanaeth Cadwraeth y Cyngor yn argymhell y dylid llunio Briff Cadwraeth cynhwysfawr i drafod materion archeoleg a chadwraeth. Dylai hyn gynnwys astudiaeth archeolegol o'r parc a'r ardd, arolwg ac arfarniad tirwedd, astudiaeth gwella strwythurau a'r dirwedd hanesyddol, astudiaeth opsiynau / capasiti datblygu, strategaeth tirwedd a datblygu gyffredinol, arolygon ecolegol, adroddiad (costau) dichonadwyedd, asesiad effaith traffig a chynllun cludiant, ac asesiad risg llifogydd yn dibynnu ar leoli, mynediad a nifer yr unedau (yn amodol ar sylwadau Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru).	

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, ceir buddiant bioamrywiaeth sylweddol ar y safle, a gwerth uchel i'w dirwedd gan mai hen barcdir ydyw. Mae'n bendant yn cynnal rhywogaethau gwarchodedig (ceir cofnodion bod ystlumod hirglust yn defnyddio adeiladau'r ysbyty, a bod moch daear yn y coetir). Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n awgrymu na ddylid ond cael datblygiad cynnil, ac y dylid sicrhau y gellir cadw nodweddion y dirwedd a bioamrywiaeth. Ar sail y materion hyn, ystyrir y gellid cyflwyno safleoedd eraill y ceir llai o gyfyngiadau arnynt, gan gynnwys safleoedd llai a ddatblygwyd o'r blaen lle ceir llai o broblemau datblygu. Er hynny, gallai'r safle gael ei gyflwyno fel hap-safle ac arno ddefnydd cymysg, a rhoddir blaenoriaeth uwch iddo yn Llanfairfechan. Byddai unrhyw ddatblygiad yn amodol ar bolisiâu'r CDLI, ac ar y sylwadau uchod; oherwydd diffyg sicrwydd ynglŷn â'r gallu i ddarparu'r safle dros gyfnod cynllun datblygu graddol, nid yw'r safle wedi'i ddyrannu.	
148 / 205 / 328 I'r de o Gaerffynnon, Llanfairfechan	Nid oes gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor unrhyw wrthwynebiad; gellir sicrhau mynediad safonol. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol. Dim gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru; bydd angen cytuno ar drefniadau gwaredu dŵr wyneb er mwyn sicrhau na fydd unrhyw ddatblygiad yn y lleoliad hwn yn y dyfodol yn creu problemau llifogydd yn unrhyw le arall. Ni chanfuwyd unrhyw gyfyngiadau o ran bioamrywiaeth / bywyd gwyllt. Dim gwrthwynebiad gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd. Yn ôl sylwadau gan DCWW, efallai y bydd angen cynnal asesiad modelu hydrologig ar gyfer y safle hwn (a ariennir gan y datblygwr) oherwydd cafwyd problemau gyda'r cyflenwad dŵr ar y safle yn y gorffennol. Yn ôl Gwasanaeth Cadwraeth y Cyngor, mae'r safle gyferbyn â pharc cofrestredig / gardd Bryn y Neuadd. Byddai datblygu'r safle maes glas yn golygu ymestyn cyrion Llanfairfechan i'r de orllewin i ardal	Blaenoriaeth 6

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	o gefn gwlad agored; fodd bynnag, mae'r safle'n perfformio'n gymharol dda yn y prawf cymalog am ei fod yn agos at ganol Llanfairfechan, yn ffinio â therfyn yr anheddiad ar ddwy ochr, yn ffinio â Llwybr Beicio Cenedlaethol 5 ar hyd terfyn gorllewin y safle a safle bws ar hyd Ffordd Caerffynnon. Byddai'r dyraniad a gynigir yn ymestyn y llinell adeiladu i'r de wrth y stad ddiwydiannol. Ystyriwyd y safle'n flaenorol ar gyfer datblygiad tai; fodd bynnag, gan fod safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen ar gael yn unol â phrawf cymalog Polisi Cynllunio Cymru, ac yn sgil yr adolygiad o ddosbarthiad tai (gweler BP/37) does dim angen dyrannu'r safle. Ystyrir bod safle 384 yn cydweddu'n well â'r anheddiad o safbwynt ffisegol, fel safle sy'n talgrynnu'r anheddiad. Mae'n fwy hygyrch i'r A55 a dylid ei ystyried o flaen 328. Mae'r safle felly'n dal i gael blaenoriaeth uchel, ond nid yw wedi'i gynnwys fel dyraniad yn y CDLI.	
497 Yn gyfagos â safle 205/328 Gyferbyn â Bryn y Neuadd	Ystyriwyd y safle maes glas hwn yn flaenorol fel safle i gyflenwi tai wrth gefn, am ei fod yn terfynu efo safleoedd 205/328 ac yn perfformio'n dda ar y cyfan yn ymatebion yr ymgylgoreion. Fodd bynnag, mae'r ffaith bod safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen ar gael, a'r gostyngiad yn y gofyniad am dai wrth gefn yn golygu nad oes angen y safle bellach. P'run bynnag, byddai safleoedd 205/328 yn cael eu cyflwyno yn gyntaf am eu bod yn ffinio â therfyn presennol yr anheddiad, ac nid yw'r safleoedd hynny'n mynd rhagddynt am resymau a amlinellir mewn rhan arall o'r tabl hwn.	Blaenoriaeth 7
149 (SR59) Tir sy'n gyfagos â Pinehurst, Llanfairfechan	Dyma safle maes glas sy'n cynnwys tir pori sy'n codi i'r de ddwyrain. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol. Dim gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru. Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu'r safle gan fod problemau'n gysylltiedig â chapasiti a diogelwch y rhwydwaith priffyrdd.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	Mae'r safle'n anaddas am resymau'n ymwneud â chapasiti priffyrdd a mynediad.	
385 I'r gogledd o Gorwel, Llanfairfechan	Dyma safle maes glas mawr sy'n ffinio â therfyn anheddiad Llanfairfechan. Mae'n cynnwys tri chae wedi'u hamgylchynu â choed a pherthi. Cynhaliwyd astudiaeth mynediad a chludiant ar y safle hwn, a argymhellai na ddylid cynnwys y safle yn y CDLI oherwydd mynediad gwael ac amheuon ynglŷn â'r gallu i wella'r mynediad i raddau sylweddol, yn rhan o'r broses ddatblygu. Fodd bynnag, nodir hefyd yn yr astudiaeth mai penderfyniad ymylol yw hwn, ac y gellid ei adolygu pe bai tir wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad preswyl yn brin. Yn ôl Gwasanaeth Cadwraeth y Cyngor, mae'r safle hwn yn safle pwysig sydd yn gyfagos â stad Celf a Chrefft The Close, ac mae oddi mewn i'r Ardal Gadwraeth, Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu'r safle ar sail problemau'n gysylltiedig â'r rhwydwaith a'r capasiti priffyrdd yng nghanol Llanfairfechan. Dim gwrthwynebiad gan DCWW. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, byddai datblygu'r safle hwn yn ymestyn cyrion y dref i ardal o gefn gwlad agored. Gan fod y safle ar dir uchel, byddai unrhyw ddatblygiad arno'n amlwg iawn o'r gorllewin. Does gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru ddim gwybodaeth am fioamrywiaeth ar y safle. Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru. Ni wyddys am unrhyw hanes o lifogydd ar y safle hwn. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol. Byddai unrhyw ddatblygiad yn amlwg iawn o'r gorllewin gan fod y safle ar dir uchel. Am resymau'n gysylltiedig â phriffyrdd a'r dirwedd / yr ardal gadwraeth / yr effaith weledol, ni chynigir symud ymlaen â'r safle. Er gwaethaf penderfyniad ymylol yr astudiaeth cludiant i beidio cynnwys y safle, mae safleoedd eraill ar gael sydd heb gyfyngiadau o ran priffyrdd a'r effaith weledol, safle 384 er enghraifft.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
435 I'r dwyrain o Gorwel, Llanfairfechan	Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu dyrannu'r safle a gynigir oherwydd problemau'n gysylltiedig â'r rhwydwaith a chapasiti yn y rhan hon o'r anheddiad. Byddai traffig ychwanegol ar briffordd sy'n is na'r safon, sef Mount Road, hefyd yn codi pryderon. Dyma safle maes glas mawr sy'n ffinio â therfyn anheddiad Llanfairfechan ar ei ochr orllewinol yn unig. Nid yw'r safle'n cydweddu'n dda â'r anheddiad presennol o safbwynt ffisegol, a byddai'n cynrychioli ymwithio ar raddfa fawr i gefn gwlad agored.	Anaddas – dim blaenoriaeth
493 Stad Ddiwydiannol Llanfairfechan	Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru; fodd bynnag, mae'n argymhell y dylid cynnal arolygon oherwydd gallai adeiladau presennol gynnal rhywogaethau o ystlumod, a gallai'r safle gynnal y fadfall ddŵr gribog. Efallai bydd angen cael trwyddedau a chytuno ar fesurau lliniaru priodol. Dim gwrthwynebiad gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd. Mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog fel tir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae oddi mewn i derfyn yr anheddiad; fodd bynnag, mae'r defnydd cyflogaeth presennol wedi cael ei nodi'n ffynhonnell i'w diogelu yn y CDLI (gweler adran Gyflogaeth y CDLI a BP/13 Adroddiad Monitro Tir Cyflogaeth).	Anaddas – dim blaenoriaeth
389 I'r dwyrain o Llannerch, Llannerch Road, Llanfairfechan	Byddai'r safle'n golygu ehangu i gefn gwlad agored ac nid yw'n cydweddu'n dda â'r anheddiad presennol o safbwynt ffisegol. Er bod safleoedd i'w cael i'r gogledd (205 / 328 / 148 - Ffordd Caerffynnon / Aber Road) sydd hefyd yn ymestyn cyrion Llanfairfechan tua'r de orllewin, ystyrir bod priffyrdd a mynediad yn fwy dichonadwy a phriodol o Aber Road na Llannerch Road. Yn ôl y prawf cymalog, dylid ystyried y safleoedd hynny o flaen y safle hwn.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Tabl 29: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Penmaenmawr

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
515 Safle'r Hen Bont Bwyso	Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol na Gwasanaeth Prifffyrdd y Cyngor. Mae'n dir a ddatblygwyd o'r blaen o fewn terfyn yr anheddiad presennol, ac mae'n sgorio'n dda yn y prawf cymalog. Ni cheir unrhyw wrthwynebiad gan yr ymgylchoreion statudol. Mae'r ffaith bod y safle hwn, a gyflwynwyd fel safle arall i'w ystyried, wedi golygu bod modd cyflwyno safle a ddatblygwyd o'r blaen o flaen safleoedd maes glas. Mae hyn yn unol â phrawf cymalog Polisi Cynllunio Cymru.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
135 Ffordd Conwy	Mae'r safle cyfan yn cynnwys dau barsel o dir - llain fechan rhwng Ffordd Conwy a'r A55 a pharsel mwy i'r de o Ffordd Conwy. Cynigiwyd y rhan fwyaf o'r safle fel lletem las yn nrafft Cynllun Datblygu Unedol Conwy. Ni cheir unrhyw wrthwynebiad gan Wasanaethau Prifffyrdd y Cyngor. Ni welir unrhyw gyfyngiadau o ran bioamrywiaeth / bywyd gwyllt. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd. Dim gwrthwynebiad gan DCWW; fodd bynnag, ni chaniateir unrhyw ddatblygiad oddi mewn i barth diogelwch y carthffosydd sy'n croesi'r safle ar hyd terfyn y gogledd a'r de a thrwy ganol y safle. O asesu'r safleoedd eraill a awgrymwyd ym Mhenmaenmawr, ni ystyrir bod safle 135 yn ei gyfarwydd yn addas i fynd rhagddo; fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd llain y gogledd yn addas fel safle wrth gefn. Byddai'r parsel hwn yn cael llai o effaith ar werth tirweddol yr ardal, a'r dynodiad lletem las a gynigir ar ei chyfer na'r parsel mwy yn y de sy'n codi ar ei ochr ddeheuol. Mae'r safle'n ffinio â'r terfyn anheddiad presennol, ac o fewn pellter cerdded i ganol Penmaenmawr, ac yn agos at safleoedd bws. Dylid dynodi parsel y de yn lletem las (gweler BP/12) a monitro parsel y gogledd drwy'r broses AMR er mwyn pennu a oes ei angen dros oes y	Blaenoriaeth 2 (Wrth Gefn)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	Cynllun.	
26 (hefyd 480, 331) Tir oddi ar Ffordd Cwm, Penmaenmawr	Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor; dylid darparu mynediad ar hyd Ffordd y Cwm. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol. Ni chafwyd unrhyw sylwadau gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru. Dim gwrthwynebiad gan DCWW. Yn ôl chwiliad o'r Cofnod, mae perthi ar hyd terfyn y safle ar bob ochr, ac mae sylwadau cyffredinol felly'n berthnasol. Ceir hefyd gorff o ddŵr agored i'r de o'r safle sy'n cynnwys rhywogaethau o ddiddordeb sydd wedi'u cofnodi. Os oes modd, dylid ail-lunio terfyn y datblygiad i gynnwys y gronfa ddŵr er mwyn sicrhau darpariaeth i'w reoli mewn modd cynaliadwy. Cynigiwyd y safle'n flaenorol yn y CDLI i'w ddatblygu ar gyfer tai fel safle maes glas wrth ymyl terfyn yr anheddiad. Perfformiodd y safle'n gymharol dda yn y prawf cymalog; fodd bynnag, codwyd pryderon ynglŷn â'r effeithiau posibl o ran traffig ar y ffyrdd o amgylch y safle. Er hynny, ar ôl asesu addasrwydd safleoedd eraill ym Mhenmaenmawr, gan gynnwys y safle arall a gyflwynwyd, sef safle 515, a safle 135 sydd mewn lleoliad gwell, yn ogystal â'r gofynion diwygiedig o ran tai a'r dosbarthiad gofodol (gweler BP/37), nid oes angen y safle hwn ar gyfer tai mwyach. Mae'n dal wedi'i leoli'n uchel ar y rhestr ymhlith safleoedd Penmaenmawr.	Blaenoriaeth 3
153 Yn gyfagos â Threwen, Ffordd Hen Conwy, Penmaenmawr	Mae'r safle'n ffinio â therfyn yr anheddiad i'r dwyrain o Benmaenmawr. Mae'n cynnwys wedi'i amgylchynu'n llwyr bron â choed ac / neu berthi. Mae'r safle'n lletem las, fel y cynigiwyd yn nrafft CDU Conwy (2001). Does dim cyfyngiadau bioamrywiaeth / bywyd gwyllt i'w gweld ar y safle. Dim gwrthwynebiad gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd, Dim gwrthwynebiad gan DCWW. Dim gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru; fodd bynnag, mae'n nodi bod draen neu gwrs dŵr yn rhedeg ar hyd ymyl y safle, ac mae'n bosibl y bydd angen caniatâd ffurfiol	Blaenoriaeth 4

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	Asiantaeth yr Amgylchedd ar gyfer unrhyw waith yn y cwrs/draen hwn, oddi tanno neu gerllaw. Mae'r safle wedi cael ei ystyried yn yr adolygiad o letemau glas, ac o'r angen o ran tai a dosbarthiad gofodol yng ngorllewin y sir, ynghyd â safle 135 i'r gogledd a 428 i'r de. Yn ôl sylwadau Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor, byddai'n rhaid cael mynediad i'r safle drwy safle 135; felly dylid ystyried safle 135 cyn safle 153. Fel y nodwyd uchod, mae safle 135 wedi cael ei gynnwys ar y rhestr fel safle wrth gefn posib. Hynny yw, gellid ei gyflwyno pe bai materion yn codi'n gysylltiedig â darparu safleoedd a ddyrannwyd neu'r strategaeth (hap-safleoedd, ymrwymadau). Os bydd safle 135 yn cael ei gyflwyno dros oes y Cynllun (yn amodol ar adolygiad drwy'r broses AMR), mae'n bosibl y bydd angen adolygu dynodiad y lletem las yn safle 153.	
22 a 23 Tir rhwng Alexandra Park a Graiglwyd Road, Penmaenmawr / Y Fynachlog, Alexandra Rd, Penmaenmawr	Mae'r safle wrth ymyl canol Penmaenmawr ac yn cynnwys dau barsel o dir y mae Parc Alexandra yn gwahanu'r naill oddi wrth y llall. Does dim cyfyngiadau bioamrywiaeth / bywyd gwyllt i'w gweld ar y safle. Dim gwrthwynebiad gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd, Dim gwrthwynebiad gan DCWW. Dim gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru. Cododd Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor bryderon ynghylch addasrwydd y safle, gan nodi y bydd angen gwella cyffordd y mynediad i'r safle a gwella Graiglwyd Road hyd at gyffordd Ffordd Hen Conwy. Byddai angen welliannau pellach i lwybrau cerddwyr a fyddai'n golygu bod angen gwneud addasiadau i'r Eglwys; heb welliannau o'r fath, ni fyddai'r safle'n addas. Wedi asesu'r safleoedd ac ystyried sylwadau Priffyrdd, mae'n annhebygol y bydd 22 a 23, o'u cyfuno, yn gallu cynnwys lleiafswm o 10 o anheddau. Byddai'r safle'n fwy addas ar gyfer hap-ddatlygiad yn hytrach na'i ddyrannu yn y CDLI.	Anaddas – dim blaenoriaeth
382 Tyddyn Bach,	Safle maes glas sy'n ffinio â holl derfyn deheuol Penmaenmawr.	Anaddas – dim

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
Penmaenmawr	Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu dyrannu'r safle a gynigir gan nad oes digon o ffyrntiad i Graiglwyd Road er mwyn cael mynediad derbyniol. Ceir priffordd gul ar hyd y terfyn gorllewinol. Dim gwrthwynebiad gan DCWW; fodd bynnag, mae gwasgedd dŵr yn isel yn yr ardal, a byddai datblygiad newydd ychwanegol yn gwaethygu lefelau gwasanaeth. Er mwyn datblygu'r safle hwn, byddai angen gosod cyflenwad oddi ar y safle o gyswllt digonol o gyflenwad dŵr a chanddo wasgedd / ddiamedr mwy. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, byddai datblygu'n ymestyn cyrion y dref i ardal o gefn gwlad agored. Does gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru ddim gwybodaeth am fioamrywiaeth ar y safle hwn, ond mae'n debygol fod adar yn nythu ar y safle. Codwyd pryderon hefyd ynghylch hanes llifogydd hysbys er y dylid nodi bod mai mewn parth llifogydd A TAN 15 y mae'r safle (nid oes angen cynnal prawf cyfiawnhau, a does dim angen ystyried y risg o lifogydd ymhellach) - byddai angen cynnal Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd. Yn ôl y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, os bydd datblygiad yn cael ei gynnig ar y safle hwn, dylid ei ganiatáu'n amodol ar wella cyrsiau dŵr i leihau'r risg o lifogydd i eiddo cyfagos. I gloi, er bod y safle'n perfformio'n gymharol dda yn y prawf cymalog, ceir gwrthwynebiadau i'r safle ar sail priffyrdd. Ar ôl ystyried y safleoedd eraill a gynigiwyd, mae safle 26 yn cydweddu rhywfaint yn well o ran y prawf cymalog, a gellir sicrhau mynediad drwy'r gwelliannau a nodir uchod. Efallai fod safle 135 o fewn lletem las yn nrafft y CDU, ond ystyrir ei bod yn briodol cynnwys rhan o'r safle, y llain ac iddi'r lleiaf o effaith weledol ar hyd y gogledd, fel safle wrth gefn o flaen safle 382.	blaenoriaeth
436 I'r de o Graiglwyd Road, Penmaenmawr	Nid yw'r safle mawr hwn yn cydweddu'n dda â'r anheddiad presennol a byddai'n ehangu'r anheddiad i gefn gwlad agored. Ni fyddai datblygu ar hyd blaen y safle ond yn creu datblygiad	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	hirgul ar hyd Graiglwyd Road; o asesu safleoedd eraill a gyflwynwyd, mae'r safle hwn yn perfformio'n wael yn y prawf cymalog, ac ni ddylid ei gynnwys yn y CDLI, gan fod safleoedd mwy addas ar gael.	
526 Parc Plas Mawr	Y parc hwn yw'r prif fan amwynder agored ym Mhenmaenmawr. Cynigir diogelu'r safle yn unol â pholisïau'r CDLI. Ystyrir nad oes unrhyw gyfiawnhad dros golli'r safle hwn, o ystyried y gofyn o ran tai a'r ffaith bod safleoedd eraill ar gael.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Tabl 30: Asesiadau Safleoedd Eraill Cam 2 – Penmaenmawr

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
W9 Ty Mawr	Mae'r safle hwn mewn Parth Clustogi Chwarel, ac nid yw felly'n addas i'w ddyrannu.	Anaddas – dim blaenoriaeth
W14 Tir sy'n gyfagos â'r A55, Penmaenmawr	Mae rhan o'r safle'n dir sy'n eiddo i Lywodraeth Cynulliad Cymru y bwriedir ei dirweddu, felly ni ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiad ar y rhan honno. Ni ellir ond cael mynediad at weddill y safle drwy'r tir y mae'r Cynulliad yn berchen arno, felly cyfyngir ar ei botensial.	Anaddas – dim blaenoriaeth
MS6 Tir oddi ar Cemlyn Park, Penmaenmawr	Mae'r safle wedi cael ei gyflwyno i'w ddefnyddio i ddibenion amwynder. Ceir gorgyflenwad o ofod amwynder ym Mhenmaenmawr ar hyn o bryd, felly nid eir ymlaen â'r safle.	Anaddas – dim blaenoriaeth

4.14 Llanrwst

4.14.1 Defnyddiwyd Adroddiad Opsiynau Dosbarthu Twf i benderfynu ynghylch y nifer o dai a ddarperir yn ardal ofodol Llanrwst (gweler BP/37). Yr argymhelliad yw mabwysiadu'r opsiwn twf "hybrid", sy'n golygu y dylid lleoli 5% o gyfanswm y twf mewn tai yn anheddiad Llanrwst.

4.14.2 Mae pob un o'r aneddiadau hyn wedi cael eu dosbarthu'n ardaloedd trefol yn yr Hierarchaeth Aneddiadau o ganlyniad i'w maint, eu lefel uchel o hygyrchedd a'u cyfleusterau a gwasanaethau (gweler BP/8 Hierarchaeth Aneddiadau'). Mae hyn yn golygu 295 o anheddau dros oes y cynllun. Mae oddeutu 95 o anheddau wedi cael eu darparu, neu byddant yn cael eu darparu, drwy gwblhadau, ymrwymadau presennol a hap-safleoedd.

4.14.3 Wrth asesu tir a fyddai'n addas i'r ddatblygu, lluniwyd map cyfyngiadau ar gyfer holl ardal y cynllun (gweler www.conwy.gov.uk/cdli).

4.14.4 Er bod gwaith diweddar i amddiffyn rhag llifogydd wedi gwella'r sefyllfa o ran risg llifogydd yn y dref, mae rhan helaeth o Lanrwst yn dal wedi'i chynnwys ym mharth risg llifogydd C2, ac mae ardal lai sy'n terfynu efo Afon Conwy a chanol Llanrwst wedi'i phennu'n risg llifogydd C1. Ar sail sylwadau Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru a'r Gwasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol, del y dangosir isod, mae'r parthau llifogydd wedi cael cryn effaith ar ystod y safleoedd sydd ar gael yn Llanrwst.

4.14.5 Ar wahân i'r parthau risg llifogydd, mae ambell ddynodiad amgylchedd naturiol neu adeiledig yn effeithio ar Lanrwst. Ceir dau Barc a Gardd Hanesyddol yn agos at y dref; mae'r naill i'r gogledd ym Mhlas Madog, oddi ar yr A470 a'r llall i'r gorllewin ar y B5106 dros Bont Fawr at Gwydir. Ceir dau ddynodiad coetir hynafol i'r dwyrain o Lanrwst, ond nid oes unrhyw safleoedd wedi'u cyflwyno sy'n terfynu efo'r dynodiadau hyn - y safle agosaf fyddai Trem Afon (cyfeirnod 47), er bod ardal glustogi o hyd rhwng y safle hwnnw a'r coetir.

4.14.6 Mae datblygiad yn Llanrwst wedi ymestyn o ganol y dref ar hyd y prif lwybrau sy'n mynd drwy'r dref, sef yr A470, yr A547 a'r B5427, ac mae'r

stadau tai mwyaf diweddar wedi'u hadeiladu i'r de o ganol y dref. Yr A470 yw'r brif ffordd sy'n mynd drwy Lanrwst o aneddiadau trefol yr arfordir yn y gogledd i Barc Cenedlaethol Eryri a'r A5 yn y de. Ceir dwy arhosfan yn Lanrwst ar reilffordd Dyffryn Conwy - y naill wrth gyffordd yr A548 a Maes yr Henar, a'r llall oddi ar Ffordd yr Orsaf / Station Yard i'r gogledd o Lanrwst. Mae Llwybr Beicio Dyffryn Conwy yn mynd drwy Lanrwst ar hyd Ffordd Llanddaged, yr A548 Heol Ddinbych ac yna'n rhannu'n ddwy wrth Bont Fawr ar hyd y B5106 a'r B5427. Ceir digonedd o arosfannau bws yng nghanol Lanrwst, yn enwedig ar hyd Ffordd yr Orsaf, Ffordd Tan yr Ysgol a Heol Ddinbych.

Tabl 31: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Llanrwst

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
287 Bryn Hyfryd / Ffordd Tan yr Ysgol	Dosberthir y safle'n radd 3 yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol. Yn ôl DCWW, os caiff y safle ei ddatblygu cyn unrhyw welliannau rheoliadol, gallai fod yn ofynnol i ddatblygwyr ariannu'r gwelliannau hanfodol. Dylid rhyddhau'r safle yng nghyfnod olaf y Cynllun er mwyn caniatáu amser i wneud gwaith gwella hanfodol. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, o ystyried agosrwydd yr adeiladau a'r perthi sy'n cynnwys rhesi o goed, mae'n bosibl fod ystlumod yn bwydo ar y safle hwn. Ceir cofnod o ystlum o fewn 200 metr i'r safle. Byddai'r safle'n golygu bod Llanrwst yn ymwithio rhywfaint i gefn gwlad agored. Mae'r rhan o'r safle sy'n blaenu ar Ffordd Tan yr Ysgol ym mharth risg llifogydd C2. Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae dau fecanwaith llifogydd yn effeithio ar y dyraniad hwn; llifogydd dros y tir yn gysylltiedig â'r cwrs dŵr ger Ffordd Cae'r Melwr, a'r pyllau sy'n ffurfio yn sgil y nant sy'n llifo rhwng y safle a'r ysgol i'r gogledd. Gan na cheir asesiad eang sy'n dangos bod modd rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol, byddai Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n gwrthwynebu dyrannu'r safle. Yn unol â sylwadau Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi'i gynnal ar gyfer y safle hwn. Yng nghasgliadau'r asesiad o safle 287, argymhellir bod ardal Bryn Hyfryd, sydd y tu allan i barth risg llifogydd C2 (y tu allan i ran isaf y safle) yn addas i'w datblygu. Mae'r ardal y gellir ei datblygu a'i chynnyrch posibl wedi cael eu diwygio yn unol â hynny. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor; byddai angen cynnal asesiad o gyffordd Ffordd Tan yr Ysgol / yr A470. Yn ôl Isadran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru, er bod y lleoliad hwn ymhell oddi wrth yr A470, bydd cyfran uchel o'r traffig a gynhyrchir yn ei gyrraedd drwy fynd heibio cyffordd Garej Birmingham; bydd angen i unrhyw ddatblygiad fynd i'r afael ag effaith hyn. Dim gwrthwynebiad gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd Powys.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	Er mai tir maes glas yw'r safle, mae wedi'i leoli mewn canolfan hygyrch, ac yn perfformio'n dda yn y prawf cymalog. Mae'r safle'n addas iawn i'w ddarparu gan nad oes unrhyw gyfyngiadau arno ac oherwydd ei leoliad, felly cynigir ei gyflwyno fel dyraniad i'w ddatblygu ar y cyd â safleoedd 458 a 459.	
458 Safle D i'r dwyrain o Lanrwst	Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor; bydd angen cael mynediad at y safle drwy safle 287, ac wedi hynny, bydd angen Asesiad Cludiant ar gyfer y safle. Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae rhan o'r safle ym mharth risg llifogydd C2, ac felly bydd angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd eang ar ei gyfer. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, ond maent yn nodi y byddai draenio cynaliadwy'n arbennig o bwysig gan fod y dŵr ffo o'r ardal hon wedi cyfrannu at y problemau llifogydd i lawr yr afon. Mae'n bosibl na fydd cynllun Afon Bach wedi datrys y problemau yn y fan hon yn llawn gan nad dyna oedd prif nod y cynllun. Ceir coed ar hyd rhannau o derfynau gogleddol a gorllewin y safle. Mae sylwadau cyffredinol y Cofnod yn berthnasol. Cafodd y safle ei gynnig yn flaenorol fel safle wrth gefn ar gyfer tai; fodd bynnag, gan fod dyraniadau wedi'u colli ar sail y risg o lifogydd, cynigir y dylid cyflwyno'r safle fel dyraniad i'w ddatblygu ar y cyd â safleoedd 287 a 459.	Blaenoriaeth 2 (Dyrannwyd)
459 Safle E Yn gyfagos â Bryn Hyfryd	Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, ond maent yn nodi y byddai draenio cynaliadwy'n arbennig o bwysig gan fod y dŵr ffo o'r ardal hon wedi cyfrannu at y problemau llifogydd i lawr yr afon. Mae'n bosibl na fydd cynllun Afon Bach wedi datrys y problemau yn y fan hon yn llawn gan nad dyna oedd prif nod y cynllun.	Blaenoriaeth 3 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	Ceir coed a pherthi ar hyd y terfynau yng nghorneli'r gogledd ddwyrain a'r de ddwyrain. Mae sylwadau cyffredinol y Cofnod yn berthnasol. Cafodd y safle ei gynnig yn flaenorol fel safle wrth gefn ar gyfer tai; fodd bynnag, gan fod dyraniadau a gynigiwyd wedi'u colli ar sail y risg o lifogydd, cynigir y dylid cyflwyno'r safle fel dyraniad i'w ddatblygu ar y cyd â safleoedd 287 a 458.	
455 Safle A i'r gogledd o Lanrwst	Yn ôl chwiliad o'r Cofnod, nodir terfyn y dwyrain ar hanner deheuol y safle hwn gan res o goed na cheir amheuaeth ynglŷn â'u gwerth o ran bioamrywiaeth, a dylid eu diogelu rhag unrhyw effeithiau a achosir gan y datblygiad. Yn ôl sylwadau Cadwraeth, mae'r safle i'r gorllewin o adeiladau rhestredig Bron Derw, a gallai datblygu'r safle effeithio ar leoliad yr adeiladau hynny. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Priffyrdd y Cyngor - bydd angen cysylltiadau gwell i gerddwyr a lledu'r ffordd os darperir mynediad oddi ar Ffordd Llanddoged. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, ond maent yn nodi y byddai darpariaeth draenio gynaliadwy'n arbennig o bwysig er mwyn sicrhau na fydd llif y cwrs dŵr yn cynyddu gan gynyddu'r risg o lifogydd ymhellach i lawr yr afon. Yn ôl Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor, byddai angen cysylltiadau gwell i gerddwyr a lledu'r ffordd pe bai mynediad yn cael ei ddarparu oddi ar Ffordd Llanddoged. Cafodd y safle ei gynnig yn flaenorol fel safle wrth gefn ar gyfer tai; fodd bynnag, gan fod dyraniadau a gynigiwyd wedi'u colli ar sail y risg o lifogydd, cynigir y dylid cyflwyno'r safle fel dyraniad. Dylid dyrannu'r safle yng nghyfnod olaf y Cynllun er mwyn caniatáu gwelliannau a gynigir i'r isadeiledd.	Blaenoriaeth 4 (Dyrannwyd)
457 Safle C i'r	Yn ôl chwiliad o'r Cofnod, nodir bod perth uchel gyda choed aeddfed, na cheir amheuaeth ynglŷn â'u	Blaenoriaeth 5

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
gogledd ddwyrain o Lanrwst	gwerth o ran bioamrywiaeth, i'w cael ar derfyn deheuol y safle hwn, a dylid eu diogelu rhag unrhyw effeithiau a achosir gan y datblygiad. Yn ôl sylwadau Cadwraeth, mae'r safle i'r de o adeiladau rhestredig Bron Derw, a gallai datblygu'r safle effeithio ar leoliad yr adeiladau hynny. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor; dim mynediad uniongyrchol i briffordd fabwysiedig; mae angen asesiad cyffordd ar gyfer Ffordd Pari / yr A470. Mae gwelededd i'r gorllewin o'r dramwyfa breifat yn is na'r safon dderbyniol. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, ond maent yn nodi y byddai darpariaeth draenio gynaliadwy'n arbennig o bwysig er mwyn sicrhau na fydd llif y cwrs dŵr yn cynyddu gan gynyddu'r risg o lifogydd ymhellach i lawr yr afon. O ystyried y gofynion o ran tai, y safleoedd sydd ar gael, a'r dyraniadau blaenorol a gollwyd yn Llanrwst, cynigir cadw safle 457 fel safle wrth gefn ar gyfer tai i'w gyflwyno ond os oes angen amdano, yn amodol ar fonitro tai a datblygu graddol y CDLI (gweler hefyd BP/41 Rhyddhau Safleoedd Wrth Gefn). Ystyrir bod safleoedd 455, 458 a 459 yn cydweddu'n well â'r anheddiad ac y dylid eu dwyn ymlaen cyn Safle 457.	(Wrth Gefn)
47 Tir y tu ôl i Drem Arfon, Llanrwst	Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu dyrannu'r safle a gynigir oherwydd bod y mynediad a'r rhwydwaith presennol yn anaddas. Cynhaliwyd astudiaeth mynediad a chludiant ar y safle hwn a argymhellai na ddylid cynnwys y safle yn y CDLI gan ei bod hi'n anodd cael mynediad at y safle o Ffordd Newydd - yr A548. Byddai angen cyflawni gwaith tir helaeth er mwyn cael mynediad o'r ffordd hon, a bernir y byddai cost y gwaith hwnnw'n fodd i atal unrhyw ddatblygiad. Nid yw'r mynediad o'r gogledd yn addas a byddai'n effeithio ar gyfres o strydoedd preswyl na fyddai'n addas i dderbyn traffig ychwanegol o'r datblygiad ar y safle hwn. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, mae'r ardal yn cynnwys safle o bwysigrwydd cadwraeth natur lleol, Coed y Felin, sydd wedi'i ddynodi am ei	Blaenoriaeth 6

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	fod yn cynnwys coetir llydanddail. Dylai unrhyw gynnig datblygu gynnwys datganiad sy'n gofyn bod datblygiadau'n diogelu hygyrdd y safle. Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae'r safle cyfan ym mharth llifogydd A ar y map cyngor datblygu, a'r tu allan i barthau llifogydd Asiantaeth yr Amgylchedd. Fodd bynnag, mae'r safle'n gyfagos ag Afon Bach. Mae gwaith modelu hydrolog wedi'i gyflawni ar y cwrs dŵr hwn, ac ar yr amod na cheir unrhyw waith datblygu/ailbroffilio tir o fewn 4m iddi, ni fydd Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n gwrthwynebu dyrannu'r safle dan sylw. Mae rhan o'r safle mwy, yng nghornel y gogledd orllewin (a alwyd yn Tros yr Afon wrth ymgynghori ar safleoedd eraill) wedi cael ei ystyried fel safle llai y gellir ei ddarparu. Yn ôl Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor, mae'r ardal lai yn addas ar sail mynediad a phriffyrdd. Ymddengys fod llai o gyfyngiadau ar y safle llai, ac y gallai fod yn addas ar gyfer hap-ddatblygiadau dros oes y cynllun.	
260 (R33) (SR16) Fron Ganol, Ffordd Tan yr Ysgol, Llanrwst	Yn ôl sylwadau gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor ac Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae materion yn gysylltiedig â mynediad (mae angen cynnal asesiad pellach o gyffordd Ffordd Tan yr Ysgol / yr A470; ffyrntiad annigonol i'r briffordd fabwysiedig) a'r risg o lifogydd (mae hanner deheuol y safle, gan gynnwys pwynt mynediad posibl mewn parth risg llifogydd C2 lle na ddylid ystyried datblygu preswyl) yn ychwanegu at yr ansicrwydd ynghylch a ellir darparu'r safle. Nid yw'r Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol yn gwrthwynebu datblygu ardal gogledd ddwyrain y safle o gwbl. Mae'n bosibl felly y bydd rhan fechan o'r safle yn addas i'w ddwyn ymlaen fel hap-ddatblygiad dros oes y Cynllun. Fodd bynnag, cafodd nifer o safleoedd eu cyflwyno yn Llanrwst wrth Archwilio'r Cynllun Datblygu, ac ystyrir bod y rhain yn fwy addas i fynd rhagddynt.	Ranked 7

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
461 (SR17) Safle H yn gyfagos â'r rheilffordd, Llanrwst	Ar y cyfan, mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog ac yn y sylwadau a gafwyd. Fodd bynnag, mae cwrs dŵr cyffredin yn llifo ar hyd terfyn deheuol y safle ac mae rhan fechan o'r safle sy'n gyfagos â'r cwrs dŵr wedi'i lleoli ym mharth C2 ac ym mharthau 2 a 3 Asiantaeth yr Amgylchedd. Dylid ail-lunio terfyn y safle i eithrio'r parth hwn oni chyflwynir Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol sy'n dangos bod modd rheoli'r risg o lifogydd i raddau derbyniol. Mae materion yn gysylltiedig â pherchnogaeth ac argaeledd yn effeithio ar yr adeg pan fydd hi'n debygol y caiff y safle ei ddwyn ymlaen. Ar sail hyn, ac o ystyried safleoedd eraill a gyflwynwyd yn Llanrwst nad oes cyfyngiadau arnynt o ran eu darparu, cynigir na ddylid symud ymlaen â'r safle hwn.	Anaddas – dim blaenoriaeth
151 (425) I'r gogledd o Plas yn Dre, Ffordd yr Orsaf, Llanrwst Llanrwst	Mae'r safle mewn parth llifogydd C2 ac mae TAN 15 yn nodi na ddylid ystyried datblygiadau hynod fregus fel tai.	Anaddas – dim blaenoriaeth
294 (492) I'r dwyrain o Faes Tawel, Llanrwst	Mae'r safle mewn parth llifogydd C2 ac mae TAN 15 yn nodi na ddylid ystyried datblygiadau hynod fregus fel tai. Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, ceir hanes o lifogydd yn gysylltiedig â'r Cwrs Dŵr sy'n llifo ar hyd terfyn y gogledd. Dylid diweddarau'r gwaith modelu hydrologig ar y cwrs dŵr a gwblhawyd ar ddiwedd y 1990au i gynnwys amcangyfrifon a thechnegau cywirach. Byddai angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd, a heb unrhyw asesiad, mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n gwrthwynebu cynnig y safle. Yn ôl y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, er bod mapiau llifogydd presennol Asiantaeth yr Amgylchedd yn dangos risg mewn ardal lai, ceir risgiau llifogydd sylweddol yn yr ardal hon, ac ni argymhellir datblygu preswyl oni wneir gwaith i liniaru llifogydd.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, dylid cynnal arolwg o'r safle am ei fod yn agos at Afon Conwy, neu dylid sefydlu ardal glustogi o oddeutu 15m er mwyn gwahanu'r cwrs dŵr oddi wrth unrhyw ddatblygiad. Dim gwrthwynebiad gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd. Yn ôl Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor, mae'n annhebygol y gellid sicrhau mynediad ar wahân ar hyd y tir i'r dwyrain o Faes Tawel; fodd bynnag, byddai mynediad ar hyd Maes Tawel yn dderbyniol. Ymddengys y byddai mynediad ar hyd Maes Tawel yn golygu cael mynediad drwy barth risg llifogydd C2.	
463 (SR19) Safle J i'r Gogledd o Lanrwst	Mae'r safle mewn parth llifogydd C2 ac mae TAN 15 yn nodi na ddylid ystyried datblygiadau hynod fregus fel tai. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, ond maent yn nodi y byddai darpariaeth draenio gynaliadwy'n arbennig o bwysig er mwyn sicrhau na fydd llif y cwrs dŵr yn cynyddu gan gynyddu'r risg o lifogydd ymhellach i lawr yr afon. Ceir coed ar y safle, yn enwedig ar hyd terfyn y gogledd. Mae sylwadau cyffredinol y Cofnod yn berthnasol.	Anaddas – dim blaenoriaeth
456 (hefyd 197) I'r dwyrain o Lanrwst (SR11)	Mae'r safle bychan yn perfformio'n dda yn y prawf cymalog fel datblygiad mewnlenni. Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, ceir risg o lifogydd ar y tir sydd yn agos iawn at ymyl yr afon. Ni cheir unrhyw wrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol. Os caiff y safle ei ddyrannu, mae DCWW yn gofyn a ellir ei ryddhau yng nghyfnod olaf y Cynllun er mwyn caniatáu amser i wneud gwaith gwella, neu fel arall, gallai fod yn ofynnol i ddatblygwyr ariannu'r gwaith o flaen y gofyniad rheoliadol. Heb wneud mwy o welliannau iddo, does gan Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanrwst ddim digon o gapasiti i ddarparu gwasanaeth ar gyfer yr holl dwf a gynllunnir. Nid yw Rhaglen Buddsoddi Cyfalaf (2010-2015) yn cynnwys y gwaith hwn, a dylid rhyddhau'r safle yng	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	nghyfnod olaf y Cynllun. Ar ôl cael cadarnhad nad yw'r safle'n addas ar sail priffyrdd, cynigir tynnu'r safle o'r rhestr o safleoedd tai a ffafrir; nid yw'r safle wedi'i gynnwys yn y CDLI mwyach.	
460 / R34 (SR15) I'r gogledd-orllewin o Lanrwst	Ystyriwyd y safle ar y rhestr safleoedd tai a ffafrir ar gyfer Llanrwst. Cafodd y safle hefyd ei gyflwyno at ddefnydd cyflogaeth posibl yn gynnar ym mhroses y CDLI (cyf R34) ond diystyriwyd hyn. Yn ôl sylwadau gan Is-adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru, ni ddylid caniatáu mynediad ar draws plot 462 gan nad yw'r gyffordd â'r A470 yn cyrraedd y safon ofynnol, ac felly bydd hyn yn cyfyngu mynediad i'r ffordd sirol (yn amodol ar gytundeb â'r awdurdod priffyrdd lleol). Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol, ond maent yn nodi ei bod hi'n arbennig o bwysig sicrhau na fydd llif y cwrs dŵr yn cynyddu gan gynyddu'r risg o lifogydd ymhellach i lawr yr afon. Ceir coed a pherthi ar hyd terfyn gorllewinol y safle. Mae sylwadau cyffredinol y Cofnod yn berthnasol. Yn unol â sylwadau Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi'i gynnal ar gyfer y safle hwn. Yng nghasgliadau'r asesiad hwn o safle 460, argymhellir na ddylid datblygu'r safle gan fod arno risg uchel o lifogydd, ac nad oes rhyw lawer y gellir ei wneud i liniaru'r risg honno. Mae'r safle felly wedi cael ei dynnu o'r rhestr o safleoedd a ffafrir ar gyfer tai, ac ni chaiff ei ddyrannu yn y CDLI.	Anaddas – dim blaenoriaeth
462 (SR18/81) Safle I i'r gogledd orllewin o Lanrwst (hefyd 198, 276)	Ystyriwyd y safle ar y rhestr safleoedd tai a ffafrir ar gyfer Llanrwst. Yn ôl sylwadau gan Is-adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru, nid yw'r gyffordd bresennol â'r A470 yn cyrraedd y safon ofynnol o ran gwelededd ac aliniad, ac ni fydd yn cefnogi unrhyw gynnydd yn y defnydd o'r gyffordd honno. Dim gwrthwynebiad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol. Ceir coed a pherthi ar hyd terfyn	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	dwyreiniol y safle. Mae sylwadau cyffredinol y Cofnod yn berthnasol. Yn unol â sylwadau Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi'i gynnal ar gyfer y safle hwn. Yng nghasgliadau'r asesiad hwn o safle 462, argymhellir na ddylid datblygu'r safle gan fod arno risg uchel o lifogydd, ac nad oes rhyw lawer y gellir ei wneud i liniaru'r risg honno. Mae'r safle felly wedi cael ei dynnu o'r rhestr o safleoedd a ffafrir ar gyfer tai, ac ni chaiff ei ddyrannu yn y CDLI.	
504 Y Farchnad Wartheg	Awgrymwyd safle gan aelodau o'r cyhoedd wrth drafod safleoedd eraill; nid yw ar gael i'w ailddatblygu ac nid yw'n mynd rhagddo i'w ystyried ymhellach fel ffynhonnell cyflenwi bosibl.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Tabl 32: Asesiadau Safleoedd Eraill Cam 2 – Llanrwst

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
R1 Yn gyfagos â Thŷ Gwyn, Llanrwst	Mae'r safle mewn parth llifogydd C2 ac mae TAN 15 yn nodi mai dim ond datblygiadau llai bregus y dylid eu hystyried, yn amodol ar gynnal prawf cyfiawnhau, ynghyd â derbyniolrwydd y canlyniadau. Mae safleoedd mwy addas ar gael i ddiwallu'r angen am gyflogaeth yn Ardal y Strategaeth Datblygu Trefol.	Anaddas – dim blaenoriaeth
R3 Ysgol Dyffryn, Llanrwst	Mae'r rhan fwyaf o'r safle, gan gynnwys pwyntiau mynediad posibl, mewn parth llifogydd C2 ac mae TAN 15 yn nodi mai dim ond datblygiadau llai bregus y dylid eu hystyried, yn amodol ar gynnal prawf cyfiawnhau, gan gynnwys derbyniolrwydd y canlyniadau. Mae safleoedd mwy addas ar gael i ddiwallu'r angen am gyflogaeth yn Ardal y Strategaeth Datblygu Trefol.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
R26 I'r gorllewin o Meadow Vale, Llanrwst	Cafwyd gwrthwynebiadau i'r safle gan y byddai datblygiad yn ymledu tua'r de i gyfeiriad y Parc Cenedlaethol. Argymhellwyd y dylid cadw'r ardal i'r gorllewin o'r A470 fel cefn gwlad agored, gyda golygfeydd di-rwystr ar draws Afon Conwy tuag Eryri. Cafwyd gwrthwynebiad pellach gan fod hanes o lifogydd ar y safle, a gallai unrhyw fesurau lliniaru a gynigir gynyddu'r risg o lifogydd i berchnogion eiddo ymhellach i lawr yr afon.	Anaddas – dim blaenoriaeth
R36 I'r gogledd o Bont Cae Melwr, Llanrwst	Mae'r safle mewn parth llifogydd C2 ac mae TAN 15 yn nodi mai dim ond datblygiadau llai bregus y dylid eu hystyried, yn amodol ar gynnal prawf cyfiawnhau, ynghyd â derbyniolrwydd y canlyniadau. Nid yw'r safle'n cydweddu'n dda â'r anheddiad presennol, ac mae safleoedd mwy addas ar gael i ddiwallu'r angen am gyflogaeth yn Ardal y Strategaeth Datblygu Trefol.	Anaddas – dim blaenoriaeth
MS21 Estyniad ar Fynwent Llanrwst	Ceir asesiad o ddarpariaeth claddfeydd ac addasrwydd safleoedd yn BP/32	Yn addas i'w ddarparu fel claddfa – gweler BP/32

Prif Bentrefi Haen 1

4.15 Ardal y Strategaeth Datblygu Gwledig

4.15.1 Defnyddiwyd yr Adroddiad Opsiynau Dosbarthu Twf (gweler BP/37) i benderfynu ynghylch y nifer o dai a ddarperir yn ardal y Strategaeth Datblygu Gwledig (prif bentrefi haen 1 a 2). Yr argymhelliad yw mabwysiadu'r opsiwn twf "hybrid", sy'n golygu y dylid lleoli 15% o gyfanswm y twf mewn tai yn aneddiadau haen 1 a 2.

4.15.2 Mae pob un o'r aneddiadau hyn wedi cael eu dosbarthu'n brif bentrefi yn yr Hierarchaeth Aneddiadau o ganlyniad i'w maint, lefel eu hygyrchedd a'u cyfleusterau a gwasanaethau (gweler BP/8 Hierarchaeth Aneddiadau). Ym mhrif bentrefi haen 1, mae angen 366 o anheddau dros oes y Cynllun. Mae 131 o'r rhain wedi cael eu darparu drwy gwblhadau, ymrwymadau a hap-safleoedd, neu byddant yn cael eu darparu drwy'r dulliau hynny. Ym mhrif bentrefi haen 2, mae angen 335 o anheddau ond mae'r lefelau fesul anheddiad yn is; ceir mwy o aneddiadau yn haen 2 (gweler BP/8 a BP/37 am fwy o wybodaeth). Mae 165 ohonynt wedi cael eu darparu drwy gwblhadau a thrwy hap-safleoedd, neu byddant yn cael eu darparu drwy'r dulliau hynny. Yr hyn sy'n weddill yw gofyniad am 235 o anheddau ym mhrif bentrefi haen 1 a 170 o anheddau ym mhrif bentrefi haen 2.

4.15.3 Yn BP/37 ceir cyfiawnhad pellach o ran y cyfyngiadau ar y defnydd o dir ar draws ardal y strategaeth datblygu gwledig. Dylid nodi y bu ystyriaethau tirweddol, amgylcheddol a chymdeithasol (gan gynnwys y Gymraeg) yn ffactorau pwysig wrth asesu safleoedd a'r gallu i'w darparu.

Tabl 33: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Llanddulas

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
212 / 406 Pencoed Road	Er mai tir maes glas yw'r safle, mae wedi'i leoli mewn canolfan cymharol hygyrch, ac yn perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog. Yn dilyn sylwadau a gafwyd gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor, bydd angen cynnal trafodaethau pellach ynghylch gwella mynediad wrth fynd a dod o'r safle, ynghyd â gwaith gwella cyfleusterau i gerddwyr. Wrth ddatblygu'r safle hwn, dylid ystyried y sylwadau a gafwyd gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru ynghylch buddiannau bioamrywiaeth lleol ac agosrwydd y SoDdGA i'r dwyrain. Gellid darparu Safleoedd 212/406 a 403 ar y cyd, ac mae eu perfformiad yn gyfartal o ran y sylwadau a gafwyd; fodd bynnag, byddai safle 403 yn cael ei gyflwyno drwy ddatblygu safle 406, ac am y rheswm hwn, mae 406 wedi'i leoli uchaf ar y rhestr.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
403 I'r de o'r Felin	Er mai tir maes glas yw'r safle, mae wedi'i leoli mewn canolfan cymharol hygyrch, ac yn perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog. Yn dilyn sylwadau a gafwyd gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor ynghylch safle 406, bydd angen cynnal trafodaethau pellach ynghylch gwella mynediad wrth fynd a dod o'r safle, ynghyd â gwaith gwella cyfleusterau i gerddwyr. Bydd y materion hyn yn effeithio'n uniongyrchol ar y gallu i ddarparu'r safle hwn, oherwydd byddai mynediad yn cael ei ddarparu o safle 406. Wrth ddatblygu'r safle hwn, dylid ystyried y sylwadau a gafwyd gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru ynghylch buddiannau bioamrywiaeth lleol ac agosrwydd y SoDdGA i'r dwyrain. Gellid darparu Safleoedd 212/406 a 403 ar y cyd, ac mae eu perfformiad yn gyfartal o ran y sylwadau a gafwyd; fodd bynnag, byddai safle 403 yn cael ei gyflwyno drwy ddatblygu safle 406, ac am y	Blaenoriaeth 2 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	rheswm hwn, mae 406 wedi'i leoli uchaf ar y rhestr.	
482 Tir sy'n gyfagos â'r Llindir	Cododd Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor bryderon ynglŷn â'r safle, gan nodi problemau posibl wrth gyffordd yr A547 / Pencoed Road, a bod datblygu'r safle'n dibynnu ar gyflwyno safleoedd 403 a 406 i'r gogledd (y mae'r naill a'r llall wedi'u cynnig i'w dyrannu). Er nad yw Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n gwrthwynebu cynnwys y safle mewn egwyddor, mae'n hanfodol peidio tarfu ar y cynefin coetiroi ar hyd terfyn y safle. Byddai datblygu'r safle hwn hefyd yn ehangu datblygiad i'r de o Landdulas ac yn terfynu efo'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig; ffeirir cadw parth clustogi rhwng safleoedd 403/406 a'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig. Ceir safleoedd sy'n fwy addas i'w hystyried ar gyfer datblygu yn Ardal y Strategaeth Datblygu Trefol.	Blaenoriaeth 3
400 Tir sy'n gyfagos ag Eglwys Sant Cynbryd	Mae'r safle mewn parth llifogydd C2 ac mae TAN 15 yn nodi na ddylid ystyried datblygiadau hynod fregus fel tai.	Dim blaenoriaeth

Ystyriwyd Safle E16 / E25 ar gyfer rheoli gwastraff – gweler adran 5 y papur hwn.

Tabl 34: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Dwygyfylchi

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
56 Tir oddi ar Ysguborwen Road	Er mai tir maes glas yw'r safle, a'i fod ar rwystr glas ar hyn o bryd, mae wedi'i leoli mewn canolfan cymharol hygyrch, ac yn perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog. O ystyried y meini prawf ar gyfer lletemau glas (paragraffau 4.7.3 a 4.7.12 ym Mholisi Cynllunio Cymru) yn erbyn lleoliad y safle yng nghyd-destun ymyl presennol y pentref a'r eiddo preswyl sy'n terfynu efo'r safle, ystyrir ei bod yn briodol diwygio terfyn y lletem las i gynnwys y safle fel dyraniad preswyl. Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn awgrymu y dylid lleoli pwynt mynediad o leiaf 40m oddi wrth Faes y Llan. Gellir symud y safle a'r lloches bws. Mae Is-adran Drafnidiaeth Llywodraeth Cymru'n cynghori na ddylai unrhyw eiddo sydd yn gyfagos â therfyn yr A55 gael mynediad uniongyrchol i'r ffordd. Argymhellir y dylid cynnwys darpariaeth inswleiddio sain ddigonol yn y dyluniadau er mwyn lliniaru sŵn y traffig. Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi y gallai cyflenwad oddi ar y safle fod yn ofynnol, a gellir asesu hyn yn ystod cam y cais cynllunio.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
53 I'r gogledd o Groesffordd	Mae'r safle'n cydweddu â'r anheddiad adeiledig presennol yn weledol, am ei fod wedi'i amgylchynu â datblygiad preswyl ar dair ochr iddo. O alinio Ysguborwen Road, bydd modd sicrhau'r gofynion o ran gwelededd a mynediad. Gellir gwneud y gwaith alinio drwy ddefnyddio'r briffordd fabwysiedig bresennol yn unig. Mae'r safle maes glas yn perfformio'n dda yn y prawf cymalog. Fodd bynnag, fe'i cynigiwyd yn flaenorol fel safle wrth gefn ar gyfer tai; fodd bynnag, ar ôl colli safle a ddyrannwyd ar gyfer tai yn yr anheddiad hwn, fe'i hystyrir yn addas fel y safle sy'n perfformio orau nesaf. Yn ogystal â hyn,	Blaenoriaeth 2 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	ni chynigir cynnwys safleoedd wrth gefn ar gyfer tai yn ardal y strategaeth datblygu gwledig mwyach.	
500 Tir ym Maes y Llan	Ni chynigir cynnwys safleoedd wrth gefn ar gyfer tai yn ardal y strategaeth datblygu gwledig mwyach, ac ni fyddai angen y safle hwn.	Blaenoriaeth 3
58 Tir sy'n gyfagos ag Ysgol Capelulo	Ystyriwyd y safle, ynghyd â safleoedd 56 a 57 yn yr adolygiad o ddynodiad y lletem las yn yr ardal hon. Ni effeithir ar y safle gan unrhyw gyfyngiadau mawr. Fodd bynnag, yn ôl sylwadau gan y Gwasanaeth Priffyrdd, bydd angen lledu'r ffordd a darparu troedffordd ynghyd ag alinio cyffordd Trefforis Road a Ffordd Hen Conwy er mwyn cynyddu diogelwch. Er bod hyn yn golygu nad oes modd darparu'r safle, ystyrir bod angen llai o waith gwella ar gyfer safleoedd 56 a 57; at hyn, mae safleoedd 56 a 57 yn cydweddu'n well yn ffisegol â'r anheddiad presennol, y naill fel datblygiad i gwblhau stad a'r llall fel datblygiad mewnlenni. Mae safle 53 hefyd yn cydweddu'n gymharol dda â'r anheddiad presennol, ac fe'i hystyrir yn addas fel safle wrth gefn. Am y rhesymau uchod, ni chynigir safle 58 i'w ddyrannu.	Blaenoriaeth 4

Safle MS9

Gan fod y gofyniad ar gyfer tir cyflogaeth wedi newid (gweler BP/42 ac adran Cyflogaeth y CDLI) yn seiliedig ar y strategaeth twf diwygiedig, mae'r tir sydd ei angen yn y safle hwn ar gyfer defnydd cyflogaeth yn llai na'r hyn a amcangyfrifwyd yn wreiddiol. Gan hynny, dylai'r effaith o ran risg llifogydd fod yn llai. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, oherwydd lleoliad y safle, bydd angen cynnal Asesiad Rheoli Cynefinoedd lefel prosiect ar gyfer unrhyw gais er mwyn sicrhau na fydd datblygu'r safle'n cael effaith andwyol ar hygyrddedd Ardal

Gwarchodaeth Arbennig Bae Lerpwl, ac Ardal Cadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Conwy. Mae rhan o'r safle wedi'i lleoli mewn Parth Llifogydd C2 TAN 15 (yn union wrth ymyl y cwrs dŵr ar y terfyn).

Tabl 35: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Llysfaen

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
160 Cyferbyn Ysgol Cynfran	Er mai tir maes glas yw'r safle, mae wedi'i leoli mewn canolfan cymharol hygyrch, ac yn perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog. Ystyrir bod y safle'n safle mewnlenni rhesymegol. Mae sylwadau gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gefnogol ar y cyfan. Er hynny, yn ôl y Gwasanaeth, mae unrhyw gynigion sydd yn cynyddu defnydd cerbydau o'r ffordd fynediad yn debygol o wrthdaro â dyheadau'r ysgol a'r Awdurdod o ran 'llwybrau diogelach i'r ysgol', ac fe gynghorir yn gryf y dylid llunio briff datblygu ar gyfer y safle hwn, yn dilyn trafodaethau gyda'r ysgol, y rhieni a'r Awdurdod Priffyrdd (o leiaf). Byddai angen cynnwys darparu man gollwng yn rhan o'r trafodaethau. Dylai unrhyw ddyluniad ymgorffori llwybr cyswllt newydd i gerddwyr/beicwyr o Cynfran Road, ac mae'n ddigon posib y gallai darparu llwybr o'r fath effeithio ar y trafodaethau ynglŷn â'r man gollwng. Yn rhan o ddyluniad y datblygiad, dylid hefyd ystyried effaith darparu cyfleusterau gollwng anfwriadol. Ar sail y sylwadau a gafwyd a'r berthynas â'r anheddiad presennol, ystyrir bod y safle'n addas i'w ddyrannu, ac mae'n cael y lle cyntaf yn Llysfaen o ran blaenoriaeth, yn amodol ar ddatrys materion Priffyrdd.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
87 Yn gyfagos â'r hen Reithordy	Er mai tir maes glas yw'r safle, mae wedi'i leoli mewn canolfan cymharol hygyrch, ac yn perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog. Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn awgrymu na ddylid ond darparu mynediad oddi ar	Blaenoriaeth 2 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	Pentregwyddel Road Wrth ddatblygu'r safle hwn, dylid sicrhau na cheir unrhyw effaith ar osodiad yr adeilad rhestredig gerllaw. Mae'r Gwasanaeth Cadwraeth yn argymhell y dylid cadw llain resymol o dir agored/coed wedi'u plannu ar y terfyn gorllewinol hwn, yn gyfagos â chefn yr adeilad rhestredig. Byddai hyn yn ddigonol i ddiogelu cefndir a gosodiad Tŷ'r Eglwys. Bydd yr amod hwn yn lleihau rhywfaint ar nifer yr anheddau y gellir eu datblygu ar y safle; fodd bynnag, ystyrir bod yr amod yn hanfodol. Ar sail y sylwadau priffyrdd a chadwraeth, ac o ystyried perthynas y safle â'r anheddiad presennol, caiff ei nodi'n ail ar y rhestr a'i gynnig i'w ddyrannu yn y CDLI.	
86 Oddi ar Trem y Don	Mae'r safle maes glas yn perfformio'n dda yn y prawf cymalog am ei fod o fewn yr ardal adeileidig bresennol. Mae'n perfformio'n dda yn y sylwadau a gafwyd gan gyrff statudol hefyd. Ystyriwyd y safle'n flaenorol fel safle wrth gefn ar gyfer tai yn y CDLI; fodd bynnag, oherwydd y gostyngiad yn y twf cyffredinol mewn tai, a'r gostyngiad o ganlyniad i hynny yn y gofyniad ar gyfer tai wrth gefn, does dim angen y safle mwyach. Ni ddarperir safleoedd wrth gefn ar gyfer tai yn ardal y strategaeth datblygu gwledig mwyach. Y prif gyfyngiad ar y safle hwn yw perchnogaeth; mae'n bosibl fod y perchennog yn amharod i werthu. Rhoddir blaenoriaeth uchel i'r safle er hynny, ond mae llawer yn dibynnu ar y sefyllfa o ran perchnogaeth.	Blaenoriaeth 3
144 Tir sy'n terfynu efo Plas Farm, Llysfaen	Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n gwrthwynebu dyrannu'r safle hwn gan fod iddo ddiddordeb bioamrywiaeth a bywyd gwyllt, a byddai'n cynrychioli cyrch ar gefn gwlad agored. Cododd Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor hefyd bryderon ynglŷn â'r ffaith nad yw'r safle'n ffinio â	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	phriffordd fabwysiedig. Ceir nifer o Orchmynion Diogelu Coed o amgylch y safle. Ystyrir bod safleoedd eraill a chanddynt lai o gyfyngiadau ffisegol yn Llysfaen yn fwy addas i'w darparu dros oes y Cynllun.	
200 Tir gyferbyn â Bod Hyfryd, Llysfaen	Cododd Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor bryderon ynglŷn â'r safle hwn ganfod angen gwneud gwaith gwella ar Tan y Graig Road. Cododd Cyngor Cefn Gwlad Cymru bryderon ynglŷn â lleoliad a gwerth tirweddol y safle, a'r potensial am gynnydd sylweddol ym maint yr anheddiad.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Tabl 36: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Glan Conwy

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
270 Top Llan Road	Er mai tir maes glas yw'r safle, mae wedi'i leoli ar gyrion canolfan hygyrch, ac yn perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog. Yn ôl Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor, dylid darparu mynediad i'r A470, a bydd angen gwella'r ffordd honno. Mae Tîm Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru yn awgrymu y dylid cau'r Top Llan Road presennol yn rhan o unrhyw ddatblygiad. Bydd angen creu cyffordd Top Llan Road / A470 newydd hyd at safon uchel, a bydd y datblygwr yn talu am y gwaith hwnnw. Yn sgil pryderon a godwyd gan Dŵr Cymru Welsh Water ynglŷn â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus, bydd gofyn cael asesiadau modelu hydrologig er mwyn deall unrhyw welliannau posib sydd eu hangen. Fodd bynnag, yn dibynnu ar y llif posib o ddŵr budr, bydd angen penderfynu ar y pwynt cyswllt. Mae Dŵr Cymru Welsh Water hefyd yn nodi y gallai cyflenwad oddi ar y safle fod yn ofynnol, a gellir asesu hyn yn ystod cam y cais cynllunio. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru yn	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	awgrymu na ddylid codi'r tir na gosod unrhyw strwythurau o fewn 4 metr i'r cwrs dŵr. Cododd Cyngor Cefn Gwlad Cymru bryderon ynghylch maint yr ehangu sy'n digwydd i gefn gwlad o amgylch Glan Conwy; fodd bynnag, ystyrir bod mwy o effaith ar y dirwedd a mwy o effaith weledol yn achos safleoedd eraill (gweler y safleoedd isod). Nodir yng nghyflwyniad asiant y safle, y cynigir cadw rhan gogledd ddwyreiniol y safle fel man agored, a bydd hyn yn fodd i liniaru'r effaith bosibl ar yr olygfa. Mae'r safle'n perfformio'n dda ar y cyfan, ac o ystyried y cyfyngiadau o ran priffyrdd a'r dirwedd / cyfyngiadau amgylcheddol sy'n effeithio ar y safleoedd eraill a gynigiwyd, ystyrir bod safle 270 yn addas i'w ddyrannu.	
41 (374) Top Llan Road, Glan Conwy	Ar y cyfan, mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog ac yn y sylwadau a gafwyd gan y cyrff statudol. Dyrannwyd y safle yn nrafft CDLI Conwy, ac mae cais wedi cael ei gyflwyno am ddatblygiad preswyl ond wedi cael ei dynnu'n ôl wedi hynny. Mae a wnelo'r prif bryder â mynediad ar briffyrdd; mae angen gwneud gwelliannau i Top Llan Road ar hyd y terfyn gorllewinol, ac yn ôl sylwadau Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor, ni fyddai'r safle ond yn addas wedi i 270 gael ei ddatblygu, ynghyd â ffordd gyswllt newydd. Mae safle 270 hefyd yn perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog, ac yn y sylwadau a gafwyd, ac ystyrir ei fod yn fwy addas i'w gyflwyno oherwydd y sylwadau gan Priffyrdd ynglŷn â'r ddau safle.	Blaenoriaeth 2
44 Tyn Twll Uchaf	Er mwyn cynnwys y nifer priodol o dai ar gyfer dyrannu yn y CDLI, ystyrir bod y mynediad i'r safle yn anaddas.	Anaddas – dim blaenoriaeth
262 (304) (SR114) I'r gorllewin a'r de o Fryn Rhys, Glan	Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu dyrannu'r safle a gynigir, gan fod rhwydwaith priffyrdd anaddas ac annigonol o amgylch y safle, ac oherwydd problemau'n ymwneud â chynaliadwyedd.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
Conwy		
301 (SR111) I'r gorllewin o The Pines, Glan Conwy	Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu dyrannu'r safle a gynigir gan nad oes digon o ffyrdd ar y ffordd i greu mynediad derbyniol. Ceir ffyrdd cul o amgylch y safle, ac mae'r diffyg troedffyrdd yn codi materion cynaliadwyedd.	Anaddas – dim blaenoriaeth
302 (SR112) I'r dwyrain o Gefn Gwyn, Glan Conwy	Mae gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu dyrannu'r safle a gynigir gan fod ffyrdd cul o amgylch y safle, ac mae diffyg troedffyrdd yn codi materion cynaliadwyedd.	Anaddas – dim blaenoriaeth
303 (SR113) I'r dwyrain o Fryn Rhys, Glan Conwy	Mae gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu dyrannu'r safle a gynigir gan fod ffyrdd cul o amgylch y safle, ac mae diffyg troedffyrdd yn codi materion cynaliadwyedd.	Anaddas – dim blaenoriaeth
305 (SR115) I'r dwyrain o Faes Hyfryd, Glan Conwy	Yn ôl Gwasanaeth Cadwraeth y Cyngor, mae'r safle'n amgylchynu'r ffermdy rhestredig a'r adeiladau amaethyddol yn Tŷ Du Farm yn llwyr. Mae'r caeau a'r tir gerllaw yn darparu gosodiad pwysig ar gyfer y fferm, sydd wedi'i rhestru fel enghraifft dda o fferm o'r 19eg ganrif sydd yn dal yn gyfan. Mae'r ffermdy a'r adeiladau amaethyddol wedi'u rhestru. Nid yw Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu'r safle, ond noda fod y safle'n dibynnu ar gyflwyno safleoedd 270 a 306 ynghyd â chefnffordd gyswllt newydd. Mae'r safle'n ymestyn i gefn gwlad agored ac nid yw'n cydweddu'n dda â'r anheddiad presennol o safbwynt ffisegol, o'i gymharu â safleoedd eraill yng Nglan Conwy.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Prif Bentrefi Haen 2

Tabl 37: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Betws yn Rhos

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
91 / 284 Ffordd Llanelwy	Er mai tir maes glas yw'r safle, mae wedi'i leoli mewn canolfan cymharol hygrych, ac yn perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog. Fel dyraniad blaenorol yn nrafft y CDU, ac oherwydd awgrym wrth wrthod caniatâd cynllunio y gallai'r safle fod yn addas i'w ddyrannu yn y CDLI, cynigir cynnwys y safle hwn yn y CDLI. Yn ôl Dŵr Cymru Welsh Water, dylai dyraniadau ym Metws y Rhos gael eu rhyddhau yng ngham olaf y CDLI. Os ceir unrhyw ddatblygiad cyn Buddsoddiad Cyfalaf DCWW, gellir ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr ariannu'r gwelliannau hanfodol. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor. Er i'r pwyllgor wrthod rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y safle hwn yn flaenorol, mae'r adroddiad yn nodi y byddai datgblygu'r safle yn 2006 yn gynamserol, a phe caniateid datblygu, na ddylid ond gwneud hynny o ddyrannu'r safle yn y CDLI. Am y rhesymau hyn, a chan ystyried lleoliad safleoedd eraill ym Metws yn Rhos, cynigir dyrannu'r safle hwn fel y safle a ffefrir ar gyfer tai.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
92 / 274 Minafon	Er mai tir maes glas yw'r safle, mae wedi'i leoli mewn canolfan cymharol hygrych, ac yn perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog. Yn ôl Dŵr Cymru Welsh Water, dylai dyraniadau ym Metws y Rhos gael eu rhyddhau yng ngham olaf y CDLI. Os ceir unrhyw ddatblygiad cyn Buddsoddiad Cyfalaf DCWW, gellir ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwyr ariannu'r gwelliannau hanfodol. Mae Dŵr Cymru Welsh Water hefyd yn nodi y gallai cyflenwad oddi ar y safle fod yn ofynnol, a gellir asesu hyn yn ystod cam y cais	Blaenoriaeth 2 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	cynllunio. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor; dylid gwella'r mynediad ar hyd Cae Capel. Mae'r safle'n cydweddu'n dda â'r anheddiad presennol, er y dylai unrhyw ddatblygu fod yn sensitif i'r eiddo presennol ar hyd Cae Capel a Ffordd Llanelwy. Ystyrir mai'r safle tai nesaf a ffefrir ar gyfer Betws yn Rhos, ac ynghyd â safle 91/284 gall fodloni'r gofynion tai ar gyfer Betws yn Rhos dros oes y Cynllun.	
93 / 269 / 476 Oddi ar Dolwen Road	Nid yw'r sylwadau a gafwyd gan yr ymgynghoreion statudol yn codi unrhyw faterion sylweddol ar gyfer y safle hwn, o ran gofynion mynediad, capasiti ac isadeiledd. Y prif fater sy'n peri pryder yw ei leoliad yn yr anheddiad a'r ehangu i'r gogledd tuag at gefn gwlad agored, y tu hwnt i'r llinell derfyn ar hyd rhan orllewinol Betws yn Rhos. Ystyrir bod safleoedd 91 a 92 yn cydweddu'n well o safbwynt ffisegol â'r anheddiad presennol fel datblygiadau mewnlenwi / i gwblhau'r anheddiad presennol heb ymestyn y llinell adeiladu y tu hwnt i'w faint presennol i unrhyw gyfeiriad. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru o'r farn na fyddai datblygu'r safle yn ei gyfanrwydd yn cynrychioli estyniad wedi'i integreiddio'n dda i Fetws yn Rhos, ac y byddai hynny, yn hytrach, yn golygu ymwithio i raddau amhriodol i'r ardal o gefn gwlad agored i'r gogledd o'r anheddiad. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru yn cynghori y dylid diogelu'r hawl tramwy bresennol a gosod terfyn cadarn ac amddiffynadwy er mwyn atal ymwithio pellach, ar ffurf ardal glustogi dirweddol ar hyd terfyn gorllewinol y safle. Mae'r safle'n cael blaenoriaeth ar safle 477 oherwydd gallai'r cae isaf gael ei gyflwyno fel safle mwy addas ac iddo lai o effaith weledol na'r safle cyfan.	Blaenoriaeth 3 (yn seiliedig ar safle llai, sef cae sy'n terfynu efo ardal adeiledig, nid y safle cyfan)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
224 (477) (SR67) I'r gorllewin o Westy'r Ffarm, Betws yn Rhos	Ar y cyfan, mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog ac yn y sylwadau a gafwyd gan y cyrff statudol. Er hynny, byddai angen cyflwyno gwelliannau i'r ffordd fynediad. Ystyrir bod safleoedd 91 a 92 yn fwy addas i'w cyflwyno fel safleoedd gan eu bod yn cydweddu'n well o safbwynt ffisegol â'r anheddiad presennol, ac ni fyddai angen gwneud unrhyw welliannau i briffyrdd ar gyfer y nifer o anheddau a gynigir ar bob safle.	Blaenoriaeth 4

Tabl 38: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Cerrigydrudion

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
453 Tir sy'n blaenu ar yr B5105	Er bod y safle'n dir maes glas, mae mewn lleoliad cymharol hygyrch ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf cymalog. Byddai'r safle'n cyfrannu at ddiwallu'r angen o ran tai yn yr ardal o Fwrdeistref Sirol Conwy sydd bellaf i'r de. Mae'r strategaeth ofodol yn cydnabod bod angen sicrhau bod datblygiad wedi'i leoli'n briodol ar draws ardal y strategaeth datblygu gwledig. Mae'r safle hwn yn weddol amlwg a gellir ei weld ymhell i ffwrdd. Gan fod y safle ar gwr pentref Cerrigydrudion, mae cynllun tirweddu priodol yn hanfodol i leihau'r effaith weledol. Dywed Dŵr Cymru Welsh Water y gallai fod yn ofynnol cael prif gyflenwad oddi ar y safle a gellir asesu hyn yn ystod cam y cais cynllunio. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, mae'n bosibl bod llygoden y dŵr yn defnyddio'r cwrs dŵr, felly argymhellir cynnal arolwg. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Priffyrdd y Cyngor; dylid lleoli'r mynediad tua phen dwyreiniol y safle. Ystyrir bod y safle'n addas i'r gyflwyno ar ôl ystyried safleoedd eraill a gynigiwyd a'r gallu i ddatblygu'r safle ar y cyd ag R5 fel dyraniad defnydd cymysg, a gefnogir gan Bolisi Cynllunio	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	Cymru. Y safle felly yw'r dewis a ffefrir i'w gyflwyno ar gyfer tai a chyflogaeth yng Ngherrigydrudion.	
97 (285) (SR41) Yn gyfagos â Chwm Eithin, Cerrigydrudion	Mae'r safle, a ddyrannwyd yn flaenorol yn nrafft CDLI Conwy, yn perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog ac yn y sylwadau a gafwyd gan y cyrff statudol; fodd bynnag, y prif reswm dros beidio symud ymlaen â'r safle yw'r ffaith bod Gwasanaethau Priffyrdd y Cyngor yn pryderu y bydd datblygiad agos i gyfeiriad y Gorllewin (hynny yw, y tir a ddyrannwyd yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn, ac a ddatblygwyd oddi ar hynny) yn amharu ar fynediad. Yn hyn o beth, ystyrir bod safle 332/453 yn fwy addas i'w gyflwyno dros oes y Cynllun.	Blaenoriaeth 2
431 I'r gogledd o Faes y Ffynnon	Ar y cyfan, mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog ac yn y sylwadau a gafwyd gan y cyrff statudol. Y prif faterion a godwyd oedd y diddordeb posibl mewn bioamrywiaeth ar y safle, ehangu i gefn gwlad agored a allai arwain at effeithiau gweledol (Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n argymhell na ddylid ond ystyried hanner deheuol y safle) ac osgoi parhau datblygiad hirgul ar hyd ffyrdd sy'n mynd allan o ganol y pentref. Er y gallai safle 332/453 hefyd gynrychioli ehangu i gefn gwlad agored (Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n argymhell na ddylid ond ystyried datblygu hanner deheuol y safle - wedi'i nodi) dylid ei ystyried yng nghyd-destun cyflwyno safle R5, sydd yn union i'r dwyrain o safle 332/453, a ddyrannwyd eisoes ar gyfer defnydd cyflogaeth.	Blaenoriaeth 3
175 (SR128) Trem Eryri	Ar y cyfan, mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog. Codwyd pryderon yn sylwadau'r cyrff statudol. Mae codiad tir ar y safle'n cynnig lleoliad pwysig i'r eglwys restredig sydd gerllaw. Yn y sylwadau archaeolegol a gafwyd, rhagwelir bod archaeoleg ganoloesol i'w chael o dan yr wyneb, a byddai angen cynnal gwerthusiad cyn penderfynu. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad o	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	ran priffyrdd, ond nodir na ddylid darparu unrhyw fynediad oddi ar, neu i'r A5. Ar sail y sylwadau uchod, ystyrir bod llai o gyfyngiadau, o ran materion tirwedd a chadwraeth, ar safle 332 / 453 i'r gogledd.	

Tabl 39: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Dolgarrog

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Comments	Assessment
MS25 Gwaith Alwminiwm (R6 / R7)	Gan fod y safle ar gael, yn fawr ac wedi'i ddatblygu o'r blaen, ystyrir ei fod yn addas i'w gynnwys yn y CDLI fel dyraniad safle defnydd cymysg sy'n cynnwys defnydd hamdden/twristiaeth yn bennaf, a pheth datblygiad preswyl. yn ôl Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor, gellir cael mynediad i'r safle, ond oherwydd y cynigion mae angen ystyried effaith y traffig a gaiff ei gynhyrchu ar y rhwydwaith priffyrdd ehangach. Yn y gorffennol, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi y bydd angen rhoi ystyriaeth ofalus i'r briffordd o Dŷ'n y Groes i Dal y Cafn - fel arall, mae'r safle'n addas i'w gynnwys. Gan fod safle a ystyriwyd yn flaenorol ar gyfer tai yn cael ei golli yn Nolgarrog (safle 222) ystyrir bod elfen fechan o dai yn addas ar hyd blaen y safle, y tu allan i unrhyw barth risg llifogydd. Mae Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor yn cytuno â'r cynnig i leoli'r tai ar flaen y safle (ymyl y de orllewin) y tu allan i'r parth llifogydd.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
470 Tan y Ffordd	Er mai tir maes glas yw'r safle, mae wedi'i leoli mewn canolfan cymharol hygrych, ac yn perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog. Ni ystyrir y caiff effaith niweidiol ar y dirwedd a'r ardal gyfagos; fodd bynnag, byddai angen sefydlu mesurau i ddiogelu'r ardal goetir ar ben	Blaenoriaeth 2 (Dyrannwyd)

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Comments	Assessment
	deheuol y safle. Byddai gweddill arwynebedd y safle yn yr rhan ogleddol y safe yn addas ar gyfer 30 o anheddau. Yn unol ag argymhellion Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol wedi cael ei gynnal ar gyfer y safle hwn. Yn ôl y canlyniadau, mae'r safle yn addas, ond ni ddylid datblygu o fewn y gorlifdir afonol. Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn gofyn i'r Cyngor ryddhau'r safle hwn yng nghyfnod olaf y Cynllun. Er hynny, ystyrir bod y safle'n addas i'w ddatblygu'n rhannol ac fe'i lleolir yn ail ar y rhestr yn Nolgarrog ar sail y sylwadau a gafwyd.	
222 (SR58) I'r de o Bryn Morfa / Gwydr Road	Ystyriwyd y safle'n flaenorol fel safle ar gyfer tai yn y CDLI; fodd bynnag, mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol wedi cael ei gynnal ar gyfer y safle hwn. Yn ôl y canlyniadau, mae ardal lai ar y safle'n parhau i fod yn addas i'w datblygu, ond byddai angen ailystyried dyrannu'r ardal honno ar gyfer tai yn y CDLI. Am y rheswm hwn, ystyrir nad yw'r safle'n addas i'w gynnwys, a bod modd i safle Gwaith Alwminiwm Dolgarrog ar gyfer cynllun defnydd cymysg, sy'n cynnwys elfen fechan o dai ar flaen y safle, wneud iawn am golli safle 222.	Anaddas – dim blaenoriaeth

R47 Y Neuadd Goffa

Mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog fel tir a ddatblygwyd o'r blaen sydd oddi mewn i derfyn yr anheddiad. Mae'n rhesymol hygyrch drwy wahanol fathau o gludiant. Cyn cynnwys y dyraniad, mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n awgrymu y dylid cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd.

Mae'r Neuadd Goffa'n ddatblygiad wedi'i gynllunio rhwng y Cyngor a Llywodraeth Cymru, ac mae'r trafodaethau terfynol yn cael eu cynnal i'w ddarparu i'r Cyngor. Mae'r defnydd a gynllunnir yn cynnwys unedau gweithdy (B2). Mae datblygu'r safle yn amodol ar gyllid grant, ac mae'n debygol y caiff y datblygiad ei gymeradwyo a'i roi ar waith rhwng diwedd 2012 a dechrau 2013. Caiff y datblygiad ei raddoli ar ôl y cyfnod hwn.

Tabl 40: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Eglwysbach

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
60 Oddi ar Heol Martin	Er mai tir maes glas yw'r safle, mae wedi'i leoli mewn canolfan cymharol hygyrch, ac yn perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog. Mae'n cydweddu'n dda ag Eglwysbach a byddai'n gyfystyr â thalgrynnydd'r anheddiad presennol. Yn ôl Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor, bydd angen creu mynediad argyfwng er mwyn datblygu'r safle hwn. Ni ddylid lleoli unrhyw ddatblygiad preswyl ym mharth risg llifogydd C2. Nodir y bydd cwblhau'r cynllun lliniaru llifogydd yn lleihau'r risg o lifogydd, ac y gallai newid dynodiad y parth llifogydd dros oes y Cynllun. Yn ogystal â hyn, bydd angen archwilio mesurau derbyniol i liniaru llifogydd. Mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol wedi cael ei gynnal ar gyfer y safle hwn, ac mae'r canlyniadau'n argymhell bod y safle'n addas i'w ddatblygu ar yr amod bod ardal glustogi addas yn cael ei phennu er mwyn lleoli'r datblygiad y ddigon pell oddi wrth Afon Hiraethlyn, fel nad yw'n union wrth ymyl yr afon, a bod lefelau'r lloriau gorffenedig yn cael eu codi 300mm o leiaf.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd).
163 (SR98) Gyferbyn ag Ysgol Gynradd Eglwysbach	Mae'r pwynt mynediad mewn parth risg llifogydd C2. Mae'r safle'n agos at adeilad gradd II* Plas yn Llan sydd hefyd mewn parc/gardd gofrestredig, y mae ei leoliad hanfodol yn ymestyn hyd at y ffordd wrth ymyl safle 163. Mae'r safle hefyd yn werthfawr iawn o safbwynt bioamrywiaeth; er y	Anaddas – dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	gellid lliniaru'r effeithiau ar hyn, ystyrir bod llai o gyfyngiadau ar safle 60 i'w gyflwyno dros oes y Cynllun. Yn ôl chwiliad o'r Cofnod, mae'r safle wedi'i amgáu'n llwyr â pherthi ag iddynt werth bioamrywiaeth y dylid eu cadw hyd y gellir.	

Tabl 41: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Llanfairtalhaiarn

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Comments	Assessment
454 Yr Efail	Yn dilyn sylwadau gan Dŵr Cymru Welsh Water, ceir potensial i ddarparu'r safle yng nghyfnod olaf y Cynllun. Dylai hyn roi digon o amser i DCWW wneud gwaith gwella. Os caiff y safle ei gyflwyno ynghynt, efallai y bydd angen i ddatblygwyr ariannu'r gwaith cyn y gofyniad Rheoliadol. Dylid osgoi ardal fechan o barth risg llifogydd C2 ar ran ddwyreiniol y safle. Dylid archwilio gwelliannau i'r rhwydwaith priffyrdd cyn datblygu'r safle. Er mai tir maes glas yw'r safle, mae wedi'i leoli mewn canolfan cymharol hygrych, ac yn perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf cymalog.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
85 Glasfryn	Ar y cyfan, mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf cymalog ac yn y sylwadau a gafwyd gan y cyrff statudol. Mae cyfyngiadau o ran perchnogaeth yn effeithio ar y gallu i ddarparu'r safle a dylid ystyried safleoedd eraill yn y pentref yn ei le.	Blaenoriaeth 2
6 Gyferbyn â'r ysgol gynradd, Llanfairtalhaiarn	Cododd Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor bryderon ynglŷn â'r safle hwn, gan y byddai angen annog y traffig i adael y safle i'r Gorllewin ac osgoi Church Street. Byddai angen gwneud gwaith oddi ar y safle. Ceid hefyd broblemau'n ymwneud â phriffyrdd ar adegau prysur gan fod y safle'n	Blaenoriaeth 3

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Comments	Assessment
	agos at yr ysgol gynradd. Gan fod safle addas ar dir a ddatblygwyd o'r blaen ar gael yn y pentref (cyfeirnod 454), dylid ei ddyrannu cyn safle maes glas fel safle 6, yn unol â pharagraffau 9.2.9 a 9.2.10.	
90 (451) Glan Elwy, Llanfairtalhaiarn	Mae i'r safle hwn broblemau'n ymwneud â phriffyrdd - mae'r mynediad yn anaddas ar hyn o bryd a byddai angen cynnwys amryw o drydydd partïon.	Anaddas – dim blaenoriaeth
109 (SR127) Yn gyfagos â'r ysgol, Llanfairtalhaiarn	Mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu dyrannu'r safle gan ei fod yn serth ac wedi'i amgylchynu â rhwydwaith priffyrdd gwael. Yn ôl Cyngor Cefn Gwlad Cymru, canlyniad y cynnig fydd datblygiad hirgul amhriodol sy'n ymestyn i'r ardal o gefn gwlad i'r gorllewin o Lanfairtalhaiarn. O ystyried amcan y Cynllun i ddiogelu a gwella cymeriad ac ymddangosiad cefn gwlad, nid yw Cyngor Cefn Gwlad Cymru o'r farn nad yw'r dyraniad a gynigir yn bodloni Prawf Cadernid CE1.	Anaddas – dim blaenoriaeth

Tabl 42: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Llangernyw

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
277 Coed Digain	Cynhaliwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd Strategol ar gyfer y safle. Nodir yn yr asesiad fod y safle'n addas ar gyfer datblygiad preswyl ac nad oes angen unrhyw fesurau i liniaru'r risg o lifogydd.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
98 / 286 I'r gorllewin o'r A548,	Byddai datblygu'r safle cyfan yn annerbyniol gan y byddai'n golygu ehangu Llangernyw gryn dipyn i'r de i gefn gwlad agored ar hyd yr A548. Ymgynghorwyd ynghylch datblygiad cyfyngedig	Blaenoriaeth 2

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
Llangernyw	ar y safle, ac roedd y sylwadau a gafwyd yn fwy ffafriol tuag at ddyraniad o faint llai. Serch hynny, ystyrir bod safle 277 yn fwy addas i'w gyflwyno dros oes y Cynllun, yn enwedig o ystyried y sylwadau uchod a gwrthwynebiad dilynol Cyngor Cefn Gwlad Cymru i ddyrannu'r safle, gan nad yw'n ymddangos bod rheswm daearyddol sy'n drech nag unrhyw ystyriaeth arall, i fynnu datblygiad hirgul yn yr ardal hon (er enghraifft, dyffrynnoedd cul ac iddynt ochrau serth).	
370 Y Cae Criced, Llangernyw	Mae rhan o'r safle mewn parth llifogydd C2 ac mae TAN 15 yn nodi mai dim ond datblygiadau llai bregus y dylid eu hystyried, yn amodol ar gynnal prawf cyfiawnhau, ynghyd â derbyniolrwydd y canlyniadau. Dim ond rhannau mwyaf gogleddol a dwyreiniol y safle fyddai'n addas. Serch hynny, mae Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gwrthwynebu dyrannu'r safle hwn gan na ellir gweld yr A548 yn dda o'r ffordd fynediad.	Blaenoriaeth 3
430 (218) (SR136) Eglwysbach Rd, Llangernyw	Mae'r rhan fwyaf o'r safle mewn parth llifogydd C2 ac mae TAN 15 yn nodi mai dim ond datblygiadau llai bregus y dylid eu hystyried, yn amodol ar gynnal prawf cyfiawnhau, ynghyd â derbyniolrwydd y canlyniadau. Dim ond y gornel ddwyreiniol sydd y tu allan i TAN 15 a fyddai'n llai na'r trothwy 0.3 hectar, ac wedi'i wahanu'n ffisegol oddi wrth derfyn yr anheddiad.	Anaddas – dim blaenoriaeth

195 / 372 / R44 – Iard y Stag

Ystyriwyd y safle ar gyfer datblygiad cyflogaeth. Yn ôl rheolwr Busnes a Datblygu y Cyngor, ymddengys fod y safle'n addas ar gyfer defnydd cyflogaeth/crefft; fodd bynnag, byddai angen creu'r galw am ddatblygiad o'r maint hwn, oherwydd ei leoliad. Mae angen archwilio dichonadwyedd y safle hwn, gan ystyried nifer o opsiynau eraill, gan gynnwys defnydd cymysg. Fodd bynnag, dyrannwyd y safle ar gyfer

defnydd cyflogaeth yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn, ac ni chodwyd unrhyw faterion yn adroddiad yr Arolygwr. Gan fod yr egwyddor o gynnwys y safle eisoes wedi'i sefydlu, cynigir dyrannu'r safle hwn eto, yn unol â pharagraff 7.3.2 Polisi Cynllunio Cymru.

Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi y gallai fod yn ofynnol i ddarparu prif gyflenwad oddi ar y safle, a gellir asesu hyn yn ystod cam y cais cynllunio.

Wrth ei ddatblygu, byddai angen sicrhau bod y safle'n parchu gosodiad Ardal Gadwraeth Llangernyw ac Eglwys Sant Digain gerllaw.

Tabl 43: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Llansannan

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
289 I'r gogledd o Lansannan	Mae'r Cyngor Cefn Gwlad yn codi pryderon ynghylch effaith debygol y datblygiad ar gymeriad Llansannan a'r ardal o'i amgylch. Arweiniodd canlyniadau asesiad safle cam 1 a 2 ar y safleoedd prin sydd yn weddill i'w hystyried ar gyfer Llansannan at y cynnig ar gyfer y safle hwn, ar ôl cael gwared â safleoedd a ddyrannwyd yn flaenorol o broses y CDLI ar gais y tirlfeddiannwr. Mae'r Cyngor o'r farn, o ddylunio'n sensitif a chynnwys cynllun tirweddu, y gellid cynnwys datblygiad preswyl ar y safle hwn. Dylid felly ei ddyrannu ar gyfer datblygiad preswyl. Er mai tir maes glas yw'r safle, a'i fod yn ymestyn i gefn gwlad agored i'r gogledd (er bod yr A544 yn gweithredu fel terfyn), mae'r safle mewn lleoliad cymharol hygyrch ac yn perfformio'n gymharol dda yn y prawf cymalog.	Addas (Dyrannwyd)
263 I'r de o Fron Bugad, Llansannan	Ni symudwyd y safle hwn yn ei flaen oherwydd problemau'n ymwneud â mynediad ar hyd y ffryntiad. Ystyrir bod safleoedd eraill a chanddynt fynediad gwell yn fwy addas i'w cyflwyno dros oes y Cynllun. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru o'r farn y bydd datblygu yn y lleoliad hwn yn cynrychioli ymwithio amhriodol i'r ardal o gefn gwlad i'r de o Lansannan, ac na fyddai gwneud hynny'n unol ag amcan	Anaddas- dim blaenoriaeth

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
	y CDLI i ddiogelu a gwella cymeriad ac ymddangosiad cefn gwlad.	

Tabl 44: Asesiadau Safleoedd Eraill Cam 2 – Llansannan

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
R30 0078 (293)	Cyflwynwyd y safle ar gyfer datblygiad tai a chyflogaeth, ond oherwydd hanes y safle a'r prawf cymalog, fe'i hystyrir ar gyfer datblygiad cyflogaeth yn unig. Yn ôl Rheolwr Busnes a Datblygu'r Cyngor, mae'r safle'n ymddangos fel pe bai ar wahân i'r pentref, a dylid ystyried safleoedd eraill sy'n nes at y pentref, ar yr amod eu bod ar gael. Fodd bynnag, dyrannwyd y safle ar gyfer defnydd cyflogaeth yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn, ac ni chodwyd unrhyw faterion yn adroddiad yr Arolygwr. Gan fod yr egwyddor o gynnwys y safle eisoes wedi'i sefydlu, cynigir dyrannu'r safle hwn eto, yn unol â pharagraff 7.3.2 Polisi Cynllunio Cymru. Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi y gallai cyflenwad oddi ar y safle fod yn ofynnol, a gellir asesu hyn yn ystod cam y cais cynllunio. Mae DCWW hefyd yn nodi bod prif gyflenwad dŵr cyhoeddus yn croesi'r safle datblygu a gynigir, a'i bod yn bosibl y bydd angen mesurau diogelu, naill ai ar ffurf hawddfrait ac/neu wyriad.	Blaenoriaeth 1 (Dyrannwyd)
R39 Hen Gwt y Sgowtiaid	Perfformiodd y safle'n dda ar y cyfan yn yr ymgynghoriad, ac fe'i hystyriwyd yn flaenorol ar gyfer cyflogaeth yn y CDLI; fodd bynnag, oherwydd cyfyngiadau perchnogaeth nid yw'r safle wedi'i gynnwys mwyach, ond mae'n dal wedi'i roi yn nhrefn blaenoriaeth yn amodol ar ddatrys y broblem dan sylw. Gallai'r safle gael ei gyflwyno fel hap-ddatblygiad dros oes y Cynllun.	Blaenoriaeth 2
R27 (261) I'r	Ystyrir bod y safle'n anaddas ar gyfer datblygu preswyl gan y byddai'n ehangu'r anheddiad i gefn	Blaenoriaeth 3

gorllewin o Faes Aled, Llansannan	gwlad agored, ac na fyddai'n cydweddu'n dda â'r anheddiad presennol o safbwynt ffisegol. Mae'r safle wedi cael ei ystyried yng ngham 2 i'w ddatblygu ar gyfer cyflogaeth. Mae'r materion a godwyd yn cynnwys cwrs dŵr sy'n llifo drwy ganol y safle. Roedd sylwadau eraill yn ffafriol ar y cyfan; fodd bynnag, ystyrir bod safleoedd cyflogaeth eraill i'r dwyrain o Llansannan, gan gynnwys dyraniad blaenorol yn y Cynllun Lleol, a fyddai'n fwy addas i'w dyrannu. Mae'r A544 yn gweithredu fel terfyn priodol yn y pen hwn i'r pentref, a dylid ei gadw felly. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n awgrymu y dylai cynigion datblygu ar y safle hwn: ▪ Osgoi'r ardal o goetir hynafol a lled-naturiol yng ngorllewin y safle ▪ Diogelu'r hawl tramwy bresennol sydd yn mynd drwy'r safle a Darparu ar gyfer ardal glustogi dirweddol ar ymyl gogleddol y safle er mwyn darparu terfyn cadarn ac amddiffynadwy i'r anheddiad, ac amharu cyn lleied ag sy'n bosibl ar y dirwedd.	
R28 and R29 (292) Caeau 0068 a 0057, Llansannan	Ystyrir bod y safle'n anaddas ar gyfer datblygu preswyl gan y byddai'n ehangu datblygiad o'r fath i gefn gwlad agored, gan nad yw'n cydweddu'n dda â'r anheddiad presennol o safbwynt ffisegol, a chan fod defnydd cyflogaeth presennol yn ei wahanu oddi wrth y terfyn. Mae'r safle wedi cael ei ystyried yng ngham 2 i'w ddatblygu ar gyfer cyflogaeth. Ni cheir unrhyw gyfyngiadau sylweddol a allai effeithio ar y gallu i ddarparu, ond mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n pryderu bod y safle'n golygu ehangu datblygiad hirgul i gefn gwlad agored. Ystyrir bod safleoedd eraill cyfagos sy'n agosach at derfyn presennol anheddiad Llansannan yn fwy addas i'w cyflwyno dros oes y Cynllun. Nid yw Cyngor Cefn Gwlad Cymru o'r farn fod R28 yn cynrychioli estyniad wedi'i integreiddio'n dda i'r anheddiad. Bydd datblygiad preswyl yn y lleoliad hwn yn ymestyn y datblygiad hirgul	Blaenoriaeth 4 a 5

	presennol ymhellach i'r ardal o gefn gwlad i'r de ddwyrain o Lansannan - patrwm datblygu a fyddai'n anghydnaws ag amcan y CDLI i ddiogelu cefn gwlad. Mae Cyngor Cefn Gwlad yn pryderu ynghylch maint a lleoliad safle R29 ac o'r farn bod graddfa'r safle'n anghymseur â Llansannan. Canlyniad hyn fyddai patrwm tameidiog i'r anheddiad sy'n ymwthio i gefn gwlad i'r de o'r anheddiad, ac mae wedi'i ynydu oddi wrth graidd y prif anheddiad i raddau cymharol. Rydym o'r farn fod patrwm datblygu o'r fath yn anghyson ag amcan y Cynllun i ddiogelu cefn gwlad (Amcan Gofodol 12), ac nad yw'n bodloni Prawf Cadernid CE1.	
--	---	--

Dim ond un safle a gynigiwyd ar gyfer Trefriw, ac mae wedi cael ei ddiystyru yng nghan un y broses asesu safleoedd.

Tabl 45: Asesiadau Safleoedd Cam 2 – Tal y Bont / Castell

Cyf. Safle / Cyfeiriad	Sylwadau	Asesiad
59 Tir oddi ar Hendy, Tal y Bont	Mae'r safle mewn parth llifogydd C2, ac mae TAN 15 yn nodi mai ond datblygiadau llai bregus y dylid eu hystyried yn amodol ar gymhwyso prawf cyfiawnhau, a chan ystyried pa mor dderbyniol yw'r canlyniadau. Ni chynigir dyrannu yr un o'r ddau safle sydd ar ôl yng nghan dau yn Nhal y Bont, yn sgil y cyfyngiadau oherwydd y risg o lifogydd, ac o ystyried y gofynion o ran tai ac argaeledd safleoedd ym mhrif bentrefi eraill haen dau.	Anaddas – dim blaenoriaeth
501 Tir y tu ôl i Hendy	Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae'r safle wedi'i leoli'n gyfan gwbl o fewn parth llifogydd 2. Mae rhan ohono hefyd ym mharth 3. Ni ddylid dyrannu'r safle felly oni chynhelir asesiad strategol sy'n dangos bod modd rheoli'r risg o lifogydd ar y safle i raddau derbyniol. Ni chynigir dyrannu yr un o'r ddau safle sydd ar ôl yng nghan dau yn Nhal y Bont, yn sgil y cyfyngiadau oherwydd y risg o lifogydd, ac o ystyried y gofynion o ran tai ac argaeledd safleoedd ym mhrif bentrefi eraill haen dau.	Anaddas – dim blaenoriaeth

5. Asesiadau Safleoedd Eraill

5.1 Cyflwyniad

5.1.1 Mae'r papur cefndirol hwn wedi ymdrin yn bennaf â safleoedd tai a chyflogaeth. Mae'r CDLI yn cynnwys dynodiadau defnydd arall ar dir ar sail tystiolaeth o angen. Fel y nodwyd yn y cyflwyniad, mae papurau cefndirol 25,32 a 20 yn ymdrin ag asesiadau safle ar gyfer rhandiroedd, mynwentydd a chyfleusterau gwastraff ac ailgylchu. Mae'r safleoedd canlynol a gyflwynwyd ar gyfer ystyriaeth, na chynhwyswyd naill ai yng nghan 1 neu 2 o'r broses asesu safle, yn gynwysedig yn BP/20 - 'Rheoli Gwastraff' ar gyfer asesiad fel safleoedd rheoli gwastraff posibl:

- **E13** Tir yng Ngofer, Towyn
- **E24** Tir i'r Gogledd o Ofer, Towyn (A+B)
- **E16** Chwarel Llanddulas (hefyd E25 A, B ac C)

5.1.2 Dylid nodi bod safleoedd eraill yn y PC hwn wedi cael eu hasesu fel safleoedd rheoli gwastraff posibl, ac felly dylid darllen BP/20 ochr yn ochr â'r PC hwn.

5.1.3 Mae safle **MS21** wedi cael ei ystyried fel estyniad i fynwentydd yn Llanrwst (gweler BP/32 am wybodaeth asesiad). Mae safleoedd **53** (l'r gogledd o Groesffordd, Dwygyfylchi), 79/80/81/82/E3 (Rhuddlan Road, Abergele), 176 (Esgyryn, Cyffordd Llandudno) a 455 (l'r gogledd o Lanrwst) yn cynnwys darpariaeth ar gyfer rhandiroedd ochr yn ochr â thai, a thir cyflogaeth hefyd mewn rhai achosion (gweler BP/25 am wybodaeth am alw am a chyflenwi rhandiroedd). Mae safle **270** (Top Llan Road, Glan Conwy) yn cynnwys darpariaeth ar gyfer tai a thir agored.

5.2 R6 / R7 / MS25 - Gwaith Alwminiwm Dolgarrog

5.2.1 Mae'r safle mawr wedi cael ei glustnodi ar gyfer defnyddiau twristiaeth / hamdden a chyflogaeth B1, B2 a B8 posibl. Mae cynigion a defnyddiau penodol eto i'w cadarnhau gan fod yr ailddatblygiad yn destun ymgynghoriad parhaus. Y cynnig cyfredol yw cynnwys llety ymwelwyr a chyfleusterau cyflogaeth ac ategol cysylltiedig; defnyddiau cymunedol; gofod agored cyhoeddus; tir amwynder; masnach graddfa fechan a

defnyddiau B1 a B2 graddfa fechan. Gan fod safle arall wedi'i golli yn Nolgarrrog oherwydd y risg o lifogydd, bydd elfen o ddatblygiad tai wedi'i gynnwys ar hyd blaen y safle. Mae'r safle'n cynnwys tua 14.16 ha o dir, gyda thua 2 ha o hwn yn cael ei gynnig i atodi mesurau lliniaru llifogydd yn cynnwys y tir amwynder. Fel rhan o'r datblygiad, bydd lefel y tir yn cael ei godi ar ran o'r safle ynghyd â chynllun amddiffyn llifogydd ehangach fel ag y cytunwyd arno gydag Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru.

5.2.2 Mae'r safle'n debygol o ddod gerbron ar gyfer datblygiad yng nghamau olaf y Cynllun o ganlyniad i gau graddol y gwaith cyfredol a'r gwaith dymchwel.

5.3 **MS12 - Gorsaf Drenau Llandudno**

5.3.1 Clustnodwyd yr orsaf drenau ar gyfer gwaith adnewyddu ac uwchraddio i greu cyfleuster cyfnewidfa trafnidiaeth. Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C1 NCT 15, ac mae gwasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor yn nodi bod FCA wedi cael ei gwblhau a'i adolygu, felly nid oes gwrthwynebiad.

5.3.2 Mae hwn yn brosiect sy'n cynnwys y Cyngor a Network Rail. Mae'r prosiect wedi cael ei glustnodi yn y Cynllun Trafnidiaeth Lleol ac fe'i cefnogir gan Lywodraeth y Cynulliad. Fe'i clustnodwyd yng Nghynllun Trafnidiaeth Ranbarthol Gogledd Cymru ar gyfer cyflenwi.

5.4 **E7 – Harbwr Foryd**

5.4.1 Ystyrir y safle ar gyfer datblygiad cyflogaeth a hamdden. Y cynllun tymor hir yw datblygu marina yn y lleoliad hwn. Dyluniwyd pont beiciau/traed i gysylltu promenâd Y Rhyl gyda Thrwyn Horton; byddir yn gallu ei chodi i ganiatáu cychod hwylio i fynd i'r harbwr/marina. Mae cais cynllunio ar gyfer y bont i'w gyflwyno i'r Cyngor yn fuan a'r adeiladu i gychwyn yn 2012. Mae hwn yn brosiect partneriaeth rhwng Cyngor Bwrdeistref Sir Conwy a Chyngor Sir Ddinbych. Cyfeirir at y safle ym mholisi TOU/1 - 'Twristiaeth' y CDLI.

5.5 CR4 / MS11 - Pafiliwn y Pier, Llandudno

- 5.5.1 Cynigwyd safle pier y pafiliwn ar bromenâd Llandudno ar gyfer defnyddiau twristiaeth a/neu hamdden. Gan ei fod ar y promenâd mewn lleoliad canolog ac o fewn terfynau Ardal Gadwraeth Llandudno, byddai angen ymdriniaeth dylunio sensitif ar gyfer unrhyw gynnig. Mae'r Cyngor yn cefnogi defnyddio'r safle hwn ar gyfer defnyddiau twristiaeth/hamdden ac mae trafodaethau'n cael eu cynnal gyda'r perchnogion gyda'r bwriad o ddatblygu yng nghamau cynnar neu ganolig y Cynllun.

6. Canlyniadau

- 6.1 Mae'r fethodoleg a amlinellir yn yr adroddiad hwn yn darparu proses esblygol o asesu safle. Mae'n amcanu at gefnogi defnyddio adnoddau'n effeithlon trwy ganiatáu i safleoedd gael eu heithrio a'u blaenoriaethu'n gynnar, ar sail meini prawf cynaliadwyedd allweddol.
- 6.2 Ar y cyfan mae'r ymdriniaeth wedi helpu'r broses benderfynu o ran dewis safleoedd er mwyn llwyddo i gael datblygiadau cynaliadwy. Yr amcan oedd cael cydbwysedd priodol rhwng systemau sgorio a dyfarniad. Mae'r ymdriniaeth yn ei hanfod yn cysylltu â strategaeth a pholisïau ehangach y CDLI. Hefyd, mae'r penderfyniadau a wnaethpwyd drwy broses y CDLI wedi rhoi sail i'r fethodoleg.
- 6.3 Er bod y fethodoleg wedi esblygu'r manylion, mae egwyddorion cynaliadwyedd ac asesu eang cyson wedi cael eu cynnal yn drwyadl.
- 6.4 Mae crynodeb o'r broses asesu safleoedd a ddefnyddiwyd ar gyfer pob anheddiad wedi'i gynnwys yn atodiad un y ddogfen hon.

Atodiad 1

Crynodeb o'r Broses o Asesu Safleoedd Posibl fesul Ardal Strategaeth

ARDAL Y STRATEGAETH DATBLYGU TREFOL

Tabl 46 - Abergele, Tywyn a Bae Cinnel

Cam Asesu	Cyfeirnod Safle	Safle	Cyfeirnod Tudalen yn y ddogfen hon
Dilëwyd yng Ngham 1	258	Oddi ar Tan y Goppa Road, Abergele	22
	E17	Safle'r Hen Iard Lo, Pensarn	22
	113	Oddi ar Rodfa'r Morfa, Bae Cinnel	22
	248	I'r de o Gae Nant, St Asaph Avenue, Bae Cinnel	22
	255	Tir yn gyfagos â Langford, Bae Cinnel	22
	256	Y tu ôl i Rosedene a Holmlea, Bae Cinnel	22
Dilëwyd yng Ngham 2	495	Hen garej Slaters, Abergele	57
	473 (SR92)	Hen Ddepo ATS, Abergele	56
	MS20 (SR74)	Tir i'r de o Siambr Wen, Abergele	55
	472 (SR91)	Tir ac adeiladau ar Peel Street, Abergele	58
	84	Maes Carafannau Lyndale, Pensarn	58
	245	I'r gogledd o Ffordd Towyn, Belgrano / Pensarn (249 hefyd)	59
	E1	Dwyrain Abergele	61
	E26	Tir i'r gorllewin o Barc Busnes Gogledd Cymru, Abergele	61
	106	Towyn Way East, Tywyn	62
	128 (401) (SR69)	Oddi ar Towyn Way West, Tywyn	62
	182 (220)	Tir i'r dwyrain o Barc Hanes, Bae Cinnel	62
	188 (408)	Tir oddi ar Green Avenue, Bae Cinnel	63
	203	Pen draw Gwellyn Avenue, Bae Cinnel	63

	248 (399)	I'r de o Gae Nant, St Asaph Avenue, Bae Cinmel	63
	249 (E6, E21) (SR131)	Hen Safle Interleisure a'r tir gerllaw, Tywyn	63
	250	Kinmel Crescent, Bae Cinmel	64
	251	Gors Farm, Tywyn	64
	405	Tir sy'n gyfagos â Thir Prins, Bae Cinmel	64
	422	Tir yn Gors Road / Towyn Way East	64
	423	Parc Hanes, Bae Cinmel	65
	426	Tir oddi ar Gwellyn Avenue, Bae Cinmel	65
	E8 (E8a)	Tir Llwyd	66
	E14	Tir i'r de o Dir Llwyd	66
	E27	Tir yn Clwyd Bank, Bae Cinmel	66
	525	De ddwyrain Abergele (yn cynnwys safleoedd 510, 81/82, E3, 79/80, 78 ac MS20)	51
	510	Yn gyfagos ag 81/82, Cae chwarae oddi ar Rhuddlan Road	56
Wedi'i ddyrannu	79 (SR73)	Tandderwen Farm, Abergele	52
	80 (SR73)	I'r de o Ffordd Llan Sain Siôr, Abergele	52
	81 (SR89)	Tir oddi ar Ffordd Llan Sain Siôr, Abergele (252 hefyd)	51
	82 (SR89)	Tir oddi ar Rhuddlan Road, Abergele (252 hefyd)	51
	481 (SR90) (E2)	Parc Busnes Abergele	54
	E3 (SR72)	De Ddwyrain Abergele	60
Wrth Gefn	78	Llanfair Road, Abergele	55
	E28	Tir i'r gogledd o Westy Kinmel Manor, Abergele	60

Tabl 47 - Bae Colwyn, Mochdre, Llandrillo yn Rhos a Hen Golwyn

Cam Asesu	Cyfeirnod Safle	Safle	Rhif Tud. yn y ddogfen hon
Dilëwyd yng Ngham 1	69	Parciau Farm, Bae Colwyn	22
	354	Yn terfynu efo 27, Seafield Road, Bae Colwyn	22
	356	Y tu ôl i 140-150, Llanrwst Road, Bae Colwyn Uchaf	23
	246	I'r de o Peulwys Lane, Hen Golwyn	23
	333	Tir rhwng Llanelian Road a Nant y Ffynnon, Hen Golwyn	23
	498	Cae SH8776 Dolwen Road, Hen Golwyn	23
	350	Yn terfynu efo Planhigfa Tyn y Llan, Llanelian Road, Hen Golwyn	23
	471 (SR75)	Safle Llaethdy Mochdre, Mochdre	23
	522c	Tir sy'n gyfagos â Llaethdy Mochdre	23
	145 (340, C10)	Depo Lynx, Penrhyn Avenue, Llandrillo yn Rhos	23
	213	Yn gyfagos â Choleg Llandrillo, Llandrillo yn Rhos	23
	339	Tir yn The Laundry, Church Road, Llandrillo yn Rhos	23
	341	Tir yn Everard Road, Llandrillo yn Rhos	23
	523	Hen Dŷ'r Eglwys	23
	524	Yr Hen Neuadd Ddawns, Rhodfa Penrhyn, a'r Maes Parcio	23
Dilëwyd yng Ngham 2	487	Nant Eirias, Bae Colwyn	71
	490	Cornel Greenfield a Lawson Road, Bae Colwyn	72
	173	106-118 Ffordd Abergele, Bae Colwyn	72
	489	Maes Parcio Ffordd Lansdowne	72

491	Douglas Road	72
202 (357)	Gyferbyn â Pathacres, Honeysuckle Lane, Bae Colwyn	73
64 (351)	Tir oddi ar Ffordd Triban, Bae Colwyn Uchaf	73
143	Hafodty Lane, Bae Colwyn Uchaf	73
342	Tir ym Mharc Gwyliau Nant y Glyn, Bae Colwyn	73
101 (442)	I'r de o Fryn Cadno, Bae Colwyn	73
352	I'r de o Llanrwst Road, Bae Colwyn Uchaf	75
214	Tir sy'n gyfagos â Ffordd Conwy / Llanrwst Road, Bae Colwyn	75
355	Hafod y Bryn, Honeysuckle Lane, Bae Colwyn Uchaf	75
483	I'r de orllewin o Glyn Farm, Bae Colwyn	76
344	Bryn Rodyn	78
131 (359)	Clwb Golff Hen Golwyn	78
360 (SR54)	Tir yn Peulwys Farm, Peulwys Lane, Hen Golwyn	79
70 (142, 349)	Tir oddi ar Meadowbank, Hen Golwyn	80
170	Tir yn Highlands Road, Hen Golwyn	80
171	Tir gyferbyn â Chwarel Raynes, Ffordd Abergele, Hen Golwyn.	81
C7	Tŷ Mawr Farm, Peulwys, Hen Golwyn	81
522b	Tir sy'n gyfagos â'r Cae Chwarae, Mochdre	81
358 (SR88)	Tir oddi ar Chapel Street, Mochdre	81
209 (334)	I'r gogledd a'r gorllewin o Pen-y-Binc Farm, The Old Highway, Mochdre	82
C5 / 522a (SR105)	Safle rhwng yr A55 a'r A547, Mochdre	82
345	Tir y tu ôl i Gower Road, Mochdre	82
346 (MS10)	Tir y tu ôl i Barc Carafannau Seren y Dyffryn, Mochdre (MS10 hefyd)	83

	C16 (CR41) (SR106)	Safle i'r dwyrain o Hen Ffordd Gonwy, Mochdre	83
	CR36	Tir i'r de ac i'r gorllewin o Quinton Hazell, Mochdre	84
Wedi'i ddyrannu	488	Lawson Road	70
	217	Cyfnewidfa BT	70
	494	Ysgol y Graig	76
	496	Tŷ Mawr	76
	247	Dinerth Road	85
	71 / 348	Dinerth Hall Farm	85
Wrth Gefn	67 / 347 /353	Glyn Farm	71
	502	Llysfaen Road	77
	335	Dolwen Road	77

Tabl 48 - Llandudno, Cyffordd Llandudno a Chonwy

Cam Asesu	Cyfeirnod Safle	Safle	Rhif Tud. yn y ddogfen hon
Dilëwyd yng Ngham 1	134 (411)	Yr hen gyrtiau tennis, Lloyd Street, Llandudno	24
	311	Beaver Lodge, Llandudno	24
	310 (361)	Tan y Fron Road, Cyffordd Llandudno	24
	320	Marl Farm, Cyffordd Llandudno	24
	362	Yn terfynu efo 6, River View Terrace, Cyffordd Llandudno	24
	410	Albini House, Cyffordd Llandudno	24
	438	High Street East, Cyffordd Llandudno	24
	440	Y Neuadd Goffa, Cyffordd Llandudno	24
	486	Safle Sgaffaldiau, Cyffordd Llandudno	24
	CR14	Hotpoint 'Llandudno ar-lein', Cyffordd Llandudno	24

	CR30	Yr Hen Waith Brics, Cyffordd Llandudno	24
	R21 (R41, CR43) (SR103)	Yn gyfagos â Gwaith Trin Carthion Ganol, Glan Conwy	24
	211	I'r gorllewin o Dŷ Mawr, Henryd Road, Gyffin	25
	308	Yn terfynu efo Maes Carafannau Bryn Gynog, Conwy	25
	318	I'r gogledd o Fryn Bychan, Conwy	25
	365	I'r gorllewin o Gaer Cregin, Gyffin, Conwy	25
	36 (420) (SR71)	Llanrhos Road, Bae Penrhyn	25
Dilëwyd yng Ngham 2	122 (414)	Oddi ar Queen's Road, Llandudno (yn gyfagos â'r gylchfan)	90
	241	Y Ganolfan Ieuencid, Trinity Avenue, Llandudno	91
	119 (CR29)	Queen's Road, Llandudno (yn gyfagos â'r Ganolfan Feddygol)	91
	412	Yn gyfagos â Kings Avenue, Llandudno	92
	415	Iard sgrap, Maesdu Road, Llandudno	92
	34 (146, 324)	Tir y tu ôl i Hillside, Craigsid	92
	364	Yn terfynu efo Craigsid Manor a Lumpley Lodge, Craigsid	93
	133 (SR50)	Tan yr Allt, Tan y Bryn Rd, Llandudno	93
	363	Yn terfynu efo Bryn Berain, Bryn y Bia Road, Craigsid	94
	117 (210)	Oddi ar Cwm Howard Lane, Llandudno	94
	118 (312)	Yn gyfagos â Wyncroft Farm, Llandudno	95
	MS13	Colwyn Road, Llandudno	95
	CR38	Tir oddi ar Trinity Crescent, Llandudno	95
	CR18 (CR32) (SR102)	Rhwng yr A55 a'r rheilffordd, Cyffordd Llandudno	101

	CR40 (SR47)	Tir yng nghornel Glan Conwy, Cyffordd Llandudno	101
	CR44 (SR104)	Tir sy'n gyfagos â Gwesty Afon Conwy	102
	CR12	Bodlondeb	105
	20 (321) (SR36)	Tir sy'n gyfagos â Pharc Sychnant, Conwy	104
	16	Tir oddi ar Isgoed, Conwy	105
	17 (SR62)	Bodhyfryd, Llanrwst Road, Conwy	105
	19 (SR133)	I'r gogledd o Sychnant Pass Road, Conwy	105
	164 (SR44)	I'r gogledd o Lark Hill, Sychnant Pass Road, Conwy	106
	185 (SR35)	OS 3454, i'r gogledd o Sychnant Pass Road, Conwy	106
	511	Tŷ Mawr, Gyffin	107
	223	I'r dwyrain o Henryd Road, Gyffin, Conwy	107
	319	Tir yn Nhyn yr Ardd, Conwy	108
	323 (409)	Bangor Road, Conwy	108
	368	Tir oddi ar Fryn Castell, Conwy	108
	419	62, Cadnant Park, Conwy	109
	CR7	Clwb Pêl Droed Conwy Unedig	109
	CR37	Tir ym Morfa Conwy	109
	165 (SR46)	Cornel Pentywyn Rd / Marl Lane, Deganwy (367 hefyd)	99
	8 (SR02)	Tir rhwng Maes-y-Castell a Hawes Drive, Deganwy	110
	3 (468) (SR55)	Tir sy'n gyfagos â Conway Road, Llanrhos	110
	75	Tir yn Bryn Lupus Road, Deganwy	110
	417	Gloddaeth Lane, Llanrhos	111
	499	Tir oddi ar Tan y Fron, Deganwy	111
	MS19 (CR28)	Tir oddi ar Pentywyn Road, Deganwy	111

	(SR63)		
	317	Yn terfynu efo Llanrhos Road, Bae Penrhyn	114
Wedi'i ddyrannu	434	Plas yn Dre	89
	439	Clwb Cymdeithasol / Ieuenctid	96
	176 (CR15, CR31 and CR33)	Esgyryn	97
	14	Woodlands	98
	452	Penmaen Road	103
	449	Plas Penrhyn	112
	CR34	Hen Iard Nwyddau	95
	CR16	I'r gogledd ddwyrain o'r hen iard nwyddau, Cyffordd Llandudno	101
Wrth Gefn	SR85	Nant y Gamar Road	89
	SR43 (4)	Henryd Road, Gyffin	103
	37/38	Oddi ar Derwen Lane	113

Tabl 49 - Llanfairfechan a Phenmaenmawr

Cam Asesu	Cyfeirnod Safle	Safle	Rhif Tud. yn y ddogfen hon
Dilëwyd yng Ngham 1	35	Park Road, Llanfairfechan	25
	225 (390)	Tan-y-Ffordd, Llanfairfechan	25
	391	I'r gorllewin o Hafod y Coed, Gwyllt Road, Llanfairfechan	25
	392	I'r dwyrain o'r Gelli, Aber Road, Llanfairfechan	25
	394	I'r dwyrain o Fern Bank, Penmaenmawr Road, Llanfairfechan	25
	395	Rhwng Cae America a Ffordd Dinas, Llanfairfechan	25
	396	Cae America, Llanfairfechan	25

	397	Yn terfynu efo Awel y Graig, Nant y Felin Road	25
	398	Yn terfynu efo Crud y Gwynt, Tyddyn Drycin	25
	383	I'r dwyrain o Dyffryn, Ffordd Conwy, Penmaenmawr	25
	386	Y tu ôl i Deras y Môr, Station Road, Penmaenmawr	26
	387	ERJ Products Ltd, Brynmor Terrace, Penmaenmawr	26
	388	Victoria Garage, High Street, Penmaenmawr	26
	428	Gwysfa, Ffordd Hen Conwy, Penmaenmawr	26
	514	Tan y Berllan	26
	516	Hen Safle Garej	26
	507	Red Gables	26
	508	Tir Roncol , Ffordd y Gilfach	26
	W3 (W4)	Y tu ôl i Roncol, Penmaenmawr	26
	W7	Yn gyfagos â'r rheilffordd, oddi ar Ffordd Conwy, Penmaenmawr	26
	W11	Timefactor Chemicals, Penmaenmawr	26
	W15	School Lane, Penmaenmawr	26
	MS7	Promenâd Penmaenmawr	26
Dilëwyd yng Ngham 2	30, 518 / 519 (W1 ac MS8)	Tir yn Ysbyty Bryn-y-Neuadd, Llanfairfechan	119
	148 / 205 / 328	I'r de o Gaerffynnon, Llanfairfechan	121
	149 (SR59)	Tir yn gyfagos â Pinehurst, Llanfairfechan	122
	385	I'r gogledd o'r Gorwel, Llanfairfechan	123
	435	I'r dwyrain o'r Gorwel, Llanfairfechan	124
	493	Stad Ddiwydiannol Llanfairfechan	124
	389	I'r dwyrain o Lannerch, Llannerch Road, Llanfairfechan	124
	497	Yn gyfagos â safle 205/328 gyferbyn â Bryn	122

		y Neuadd	
	26 (hefyd 480, 331)	Tir oddi ar Ffordd y Cwm, Penmaenmawr	126
	153	Yn gyfagos â Threwen, Ffordd Hen Conwy, Penmaenmawr	126
	22 a 23	Tir rhwng Alexandra Park a Graiglwyd Rd, Penmaenmawr / y Fynachlog, Alexandra Rd, Penmaenmawr	127
	382	Tyddyn Bach, Penmaenmawr	127
	436	I'r de o Graiglwyd Road, Penmaenmawr	128
	526	Parc Plas Mawr	129
	W9	Tŷ Mawr	129
	W14	Tir yn gyfagos â'r A55, Penmaenmawr	129
	MS6	Tir oddi ar Barc Cemlyn, Penmaenmawr	129
Wedi'i ddyrannu	429	Dexters Products	117
	521	Adeilad West Coast	117
	31/393	Yn gyfagos â Glanafon	117
	515	Safle'r Hen Bont Bwyso	125
Wrth Gefn	384	I'r gorllewin o Barc Penmaen	118
	135	Ffordd Conwy	125

Tabl 50 - Llanrwst

Cam Asesu	Cyfeirnod Safle	Safle	Rhif Tud. yn y ddogfen hon
Dilëwyd yng Ngham 1	503	Canolfan RAF, Ffordd Llanddoged	26
	505	Y Lladd-dy	26
	506	Adeilad Dolanog	26
	R2	Tŷ Gwyn	26
	R25	Tyddyn Hen, Llanrwst	26
Dilëwyd yng Ngham 2	47	Tir y tu ôl i Drem Afon, Llanrwst	135
	461 (SR17)	Safle H yn gyfagos â'r rheilffordd, Llanrwst	137
	260 (R33)	Fron Ganol, Ffordd Tan yr Ysgol, Llanrwst	136

	(SR16)		
	151 (425)	I'r gogledd o Blas yn Dre, Ffordd yr Orsaf, Llanrwst	137
	294 (492)	I'r dwyrain o Faes Tawel, Llanrwst	137
	463 (SR19)	Safle J i'r gogledd o Lanrwst	138
	456 (197 hefyd) (SR11)	Safle B i'r dwyrain o Lanrwst	138
	460 / R34 (SR15)	Safle F i'r gogledd orllewin o Lanrwst	139
	462 (SR18/81)	Safle I i'r gogledd orllewin o Lanrwst (gweler hefyd 198, 276)	139
	504	Y Farchnad Wartheg	140
	R1	Yn gyfagos â Thŷ Gwyn, Llanrwst	140
	R3	Ysgol Dyffryn, Llanrwst	140
	R26	I'r gorllewin o Meadow Vale, Llanrwst	141
	R36	I'r gogledd o Bont Cae'r Melwr, Llanrwst	141
	MS21	Yr Estyniad ar Fynwent Llanrwst	141
Wedi'i ddyrannu	287	Bryn Hyfryd / Ffordd Tan yr Ysgol	132
	458	Safle D i'r dwyrain o Lanrwst	133
	459	Safle E yn gyfagos â Bryn Hyfryd	133
	455	Safle A i'r gogledd o Lanrwst	134
Wrth Gefn	457	Safle C i'r gogledd ddwyrain o Lanrwst	134

Table 51 - Prif Bentrefi Haen 1

Cam Asesu	Cyfeirnod Safle	Safle	Rhif Tud. yn y ddogfen hon
Dilëwyd yng Ngham 1	126	Tir oddi ar Ffordd yr Orsaf, Llanddulas	27
	402	Tir yn Pencoed Avenue, Llanddulas	27
	404	Tŷ a thai allan wrth y felin, Llanddulas	27
	329	I'r dwyrain o Olygfa Sychnant, Dwygyfylchi	27
	159 (336)	Yn gyfagos â Rhianfa, Bwlch y Gwynt Road,	27

		Llysfaen	
	199	Tir ym Mod Hyfryd, Llysfaen	27
	204	Tir sy'n terfynu efo Erw Llywelyn, Llysfaen	27
	215	Tir yn Geulan Road / Bwlch y Gwynt Road	27
	338 (SR130)	Tir yn Bryn Heulog Road, oddi ar Trawscoed Road, Llysfaen	27
	343	Tir yn London House, Bron y Llan Road, Llysfaen	27
	443	Tir yn Fron Goch, Bwlch y Gwynt Road, Llysfaen	27
	464 (SR37)	Tir sy'n terfynu efo terfyn anheddiad Bae Colwyn ger Chwarel Raynes, Llysfaen	28
	465 (SR38)	Tir (safle 2a) i'r gorllewin o Lysfaen, ger Chwarel Raynes, Llysfaen	28
	466 (SR39)	Llysfaen, ger Chwarel Raynes	28
	484	Y tu ôl i 4 Rhodfa Llwyd, Llysfaen	28
	509 (SR203)	Tir yng Nghopa'r Bryn	28
	512	Ger Pen y Graig, Llysfaen	28
	513	Wrth ymyl Geulan, Llysfaen	28
	42	Tal y Fan, Glan Conwy	28
	271	Woodstock, Llanrwst Road	28
	306 (SR116)	I'r de o Tŷ Du Road, Glan Conwy	28
	307 (R37)	Yr Hen Reithordy, Glan Conwy	28
	378	Iard Gychod Fernwood, Glan Conwy	28
Dilëwyd yng Ngham 2	482	Tir sy'n gyfagos â'r Llindir	144
	400	Tir sy'n gyfagos ag Eglwys Sant Cynbryd	144
	500	Tir ym Maes y Llan	146
	58	Tir sy'n gyfagos ag Ysgol Capelulo	146
	86	Oddi ar Drem y Don	148
	144	Tir sy'n terfynu efo Plas Farm, Llysfaen	148
	200	Tir gyferbyn â Bod Hyfryd, Llysfaen	149
	41 (374)	Top Llan Rd, Glan Conwy	150
	44	Tyn Twll Uchaf	150
	262 (304)	I'r gorllewin a'r de o Fryn Rhys, Glan Conwy	150

	(SR114)		
	301 (SR111)	I'r gorllewin o The Pines, Glan Conwy	151
	302 (SR112)	I'r dwyrain o Fryn Rhys, Glan Conwy	151
	303 (SR113)	I'r dwyrain o Fryn Rhys, Glan Conwy	151
	305 (SR115)	I'r dwyrain o Faes Hyfryd, Glan Conwy	151
Wedi'i ddyrannu	212 / 406	Pencoed Road	143
	403	I'r de o'r Felin	143
	56	Oddi ar Ysguborwen Road	145
	53	I'r gogledd o Groesffordd	145
	MS9	Gorsaf Betrol Orme View	146
	160	Yn terfynu efo Ysgol Cynfran	147
	87	Yn gyfagos â'r Hen Reithordy	147
	270	Top Llan Road	149

Table 52 - Prif Bentrefi Haen 2

Cam Asesu	Cyfeirnod Safle	Safle	Rhif Tud. yn y ddogfen hon
Dilëwyd yng Ngham 1	478 (SR70)	I'r de o Safle B Dolwen Road, Betws yn Rhos	28
	437	Yn terfynu efo Gwylanedd, Cerrigydrudion	29
	R42	Saracen's Head, Cerrigydrudion	29
	62 (278)	Tir oddi ar Maes Llan, Eglwysbach	29
	373	Ger Bryn Kenrick, Llanfairtalhaiarn	29
	369	Rhos y Mawn, Llangernyw	29
	371	Yr Hen Efail, Llangernyw	29
	427	Annedd Wen, Llangernyw	29
	288	Yn gyfagos â Chysgod y Graig, Llansannan	29
	469	Tir i'r de o Lain Hiraethog	30
	R40	Yn gyfagos â'r Gwaith Trin Dŵr, Llansannan	30
	441	Tir oddi ar Gower Road, Trefriw	30
	105 (SR24)	Planhigfa, Castell	30
Dilëwyd yng	93 / 269 /	Oddi ar Dolwen Road	153

Ngham 2	476		
	224 (477) (SR67)	I'r gorllewin o'r Ffarm Hotel, Betws yn Rhos	154
	97 (285) (SR41)	Yn gyfagos â Chwm Eithin, Cerrigydrudion	155
	431	I'r gogledd o Faes-y-Ffynnon	155
	175 (SR128)	Trem Eryri	155
	222 (SR58)	I'r de o Fryn Morfa / Ffordd Gwydir	157
	163 (SR98)	Gyferbyn ag Ysgol Gynradd Eglwysbach	158
	85	Glasfryn	159
	6	Gyferbyn â'r ysgol gynradd, Llanfairtalhaiarn	159
	90 (451)	Glan Elwy, Llanfairtalhaiarn	160
	109 (SR127)	Yn gyfagos â'r ysgol, Llanfairtalhaiarn	160
	98 / 286	I'r gorllewin o'r A548, Llangernyw	160
	370	Y Cae Criced, Llangernyw	161
	430 (218) (SR136)	Eglwysbach Road, Llangernyw	161
	263	I'r de o Fron Bugad, Llansannan	162
	R39	Hen Gwt y Sgowtiaid	163
	R27 (261)	I'r gorllewin o Faes Aled, Llansannan	163
	R28 and R29 (292)	Caeau 0068 a 0057, Llansannan	164
	59	Tir oddi ar Hendy, Tal y Bont	165
	501	Tir y tu ôl i Hendy	165
Wedi'i ddyrannu	91 / 284	Ffordd Llanelwy	152
	92 / 274	Minafon	152
	453	Tir sy'n blaenu ar y B5105	154
	MS25	Y Gwaith Alwminiwm (R6 / R7)	156
	470	Tan y Ffordd	156
	R47	Y Neuadd Goffa	157
	60	Oddi ar Heol Martin	158
	454	Yr Efail	159
	277	Coed Digain	160

	195 / 372 / R44	Iard Y Stag	161
	289	I'r gogledd o Lansannan	162
	R30	0078 (293)	163

Pentrefi Llai, Pentrefannau a Chefn Gwlad Agored - mae'r holl safleoedd wedi cael eu dileu yng ngham un y broses asesu safleoedd yn unol â pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Bydd safleoedd yn cael eu hasesu yng ngham y cais cynllunio, a does dim un wedi'i ddyrannu yn y CDLI.

Atodiad 2

**Tablau Asesu Safleoedd Manwl ar gyfer Safleoedd wedi'u Dyrannu a
Safleoedd Wrth Gefn**

Manylion y Safle						Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor							
Cyfeirnod Safle: E2 / 481 (SR90) Safle: Parc Busnes Gogledd Cymru, Abergele Y Cynnig: Defnydd cymysg cyflogaeth a datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Rhannol ddatblygedig; tir glas annatblygedig ar y cyfan. Arwynebedd (ha): 2ha o gyfanswm arwynebedd o oddeutu 10ha ar gael i'w ddatblygu yn y CDLI (y mae 2ha wedi'i gwblhau ers 2007 ar gyfer defnydd cyflogaeth B1 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: 200 o anheddau ar 3ha yn seiliedig ar ddwysedd o 40 o anheddau fesul hectar. 2ha o dir cyflogaeth B1 i'w ddrynnu. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: 0/23158 Datblygu tir ar gyfer defnyddiau B1 gyda thŷ bwyta, maes parcio a thirlunio (cymeradwywyd 17/01/01). Caniatawyd ceisiaday dilynol ar gyfer adeiladau swyddfa yng nghornel de ddwyreiniol y safle a chaniatadau diweddarach ar gyfer canolfan iechyd yn cynnwys fferyllfa (0/31570, 0/36196) Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Mae'r safle mewn Rhwystr Glas (CN5) yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle gwastad wedi cael ei gynnwys o fewn terfynau aneddiad Abergele fel estyniad tua'r gorllewin o'r aneddiad poresennol. Mae'n terfynu â datblygiad preswyl presennol i'r dwyrain; cae triongl wedi ei ddynodi ar hyn o bryd fel rhwystr glas i'r gorllewin, yr A55 ar hyd y gogledd a'r A547 ar hyd y de. Datblygwyd y gornel de ddwyreiniol ar gyfer defnyddiau B1; yn union i'r gorllewin mae'r ardal ar gyfer datblygiad meddygol/fferyllfa gyda datblygiad posibl pellach ar stent gorllewinol y safle.						Mynediad i Wasanaethau Allweddol • Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes • Meddygfa - Oes • Mynediad i Addysg - Oes • Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes • Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwsiau presennol. Mae'r safle mewn lleoliad da ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 1km Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bws o fewn 600m (yr orsaf drenau agosaf yw Abergele Pensarn, tua 1.5km i ffwrdd) Llwybr Beicio: Llwybr lleol tua 600m i ffwrdd, yn cysylltu â Llwybr Cenedlaethol 5 Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 neu 2 pwynt			A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Mae egwyddor datblygu cyflogaeth (defnydd B1) eisoes wdi cael ei sefydlu ar y safle hwn; felly nid yw wedi bod yn destun ymgynghoriad ar gyfer pwrpas cyflogaeth. Dim ond rhan o'r safle sydd wedi cael ei ddatblygu ar gyfer defnyddiau B1 a gan fod y caniatâd gwreiddiol wedi cael ei roi yn 2001 ar gyfer defnydd B1, caniatawyd ceisiadau ar gyfer cyfleusterau meddygol (D1) yng nghornel de orllewinol y safle. Clustnodwyd ochr orllewinol y safle ar gyfer defnyddiau cysylltiedig-feddygol pellach (cais i'w gyflwyno), sy'n gadael tua 8ha i'w hystyried. Yn ystod ymgynghoriad Adnau'r CDLI derbyniwyd nifer o gynrychioliadau parthed dynodiadau arfaethedig yn Abergele. Awgrymwyd safle preswyl amgen yn y Parc Busnes. Ar ôl ymgynghori gyda'r cyrff statudol parthed posiblwydd datblygu preswyl ar elfen o'r safle hwn (yn debygol o ffinio â'r datblygiad presennol ar hyd y terfyn dwyreiniol), derbyniwyd y sylwadau canlynol: • Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Priffyrdd y Cyngor - dylid darparu mynediad ond yn unig oddi ar Heol Awel. Byddai datblygiad ar raddfa o'r fath angen Asesiad Trafnidiaeth gydag asesiad ar gyffordd Ffordd y Môr / A547. • Ni chanfuwyd unrhyw broblemau risg llifogydd. • Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi y bydd angen asesiadau modelu hydroloig er mwyn deall unrhyw welliannau posibl angenrheidiol; fodd bynnag, yn ddibynol ar y llifoedd golwng budr posibl, bydd rhaid penderfynu ar bwynt cysylltu. Gan gyfeirio at Y Galw am Dir Cyflogaeth a'r Cyflenwad Ohono (BP/14), y tir angenrheidiol trwy ddynodiadau newydd yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Trefol yw 15.47ha. Mae hyn yn bennaf oherwydd y lefel uchel o ymrwymïadau (yn cynnwys Parc Busnes Gogledd Cymru). Gan ystyried arwyddocâd strategol y dynodiad arfaethedig yn Esgyryn (rhan o foth strategol yng Nghynllun Gofodol Cymru a rhan o Uwch Gynllun Cyffordd Llandudno) a Bodlondeb (safle allweddol yn eiddo i'r Cyngor, eisoes wedi ei glustnodi ar gyfer cyflenwi yn ystod cyfnod y Cynllun) ystyrir y gellid rhyddhau tua 3ha o'r Parc Busnes ar gyfer datblygu preswyl yn ystod cyfnod y Cynllun. Byddai argaeledd y tir hwn yn ei wneud yn addas ar gyfer datblygu yng nghymal cynnar y Cynllun. Cyflwyno fesul cam: Gweler BP/30 a BP/42							
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/-	AG2: 0	AG3: +	AG4: +	AG5: 0	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +/++	AG10: ++	AG11: ++	AG12: 0	AG13: 0/+	AG14: 0	AG15: 0	AG16: -/+
Cyfleon i Reoli / Lliniaru	AG1: Er bod y safle ar dir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol bresennol ac mae'n hygyrch trwy wahanol ddulliau trafniadiaeth. Mae egwyddor datblygu eisoes wedi cael ei sefydlu ar y safle hwn dan gyfeiriadau cais gwahanol a chlustnodwyd mesurau lliniaru priodol. AG3: Bydd y safle'n darparu elfen o ddefnydd preswyl yn cynnwys darpariaeth tai fforddiadwy i fodloni galw. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar y tirwedd. AG16: gweler SPG ar Gynllunio a'r Iaith Gymraeg am arweiniad pellach ar sicrhau bod datblygiad yn cynnal ac yn mwyhau'r iaith Gymraeg. AG16: Gweler yr SPG ar Gynllunio a'r Gymraeg er mwyn cael arweiniad pellach ar sicrhau bod datblygiad yn cynnal neu'n hybu'r Gymraeg. Dylid cyflwyno Datganiad Lliniaru yng ngham y cais cynllunio ar gyfer yr elfen tai ar y safle, yn unol â'r SPG a BP/33.															

Manylion y Safle			Mynediad at Wasanaethau Allweddol		Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor				
Cyf y Safle: 79/80 (SR73) Safle: Tir ar Fferm Tandderwen, Abergele Cynnig: Datblygiad Preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddiaeth Arwynebedd (ha): Rhan o'r dyraniad safle strategol 25.5ha yn Abergele Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai cyfanswm y dyraniad o safleoedd strategol yn Abergele yn cynnwys 600 o anheddau a 2ha o dir defnydd cyflogaeth B1. Perchenogaeth: Cyhoeddus a Phreifat Hanes Cynllunio Perthnasol: 21445/O – datblygiad preswyl; gwrthodwyd 11/2/98 Statws yn y Cynllun a Fabwysiadwyd: Neilltuwyd ardal y ffin orllewinol fel man agored cyhoeddus yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn (1999) – polisi CR4. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle wedi'i leoli i'r dwyrain o Abergele. Mae'n cynnwys tir pori agored gyda'r Afon Gele'n rhedeg o'r gogledd i'r de ar hyd ei ffin orllewinol. Mae tai eisoes wedi'u lleoli'n union i'r gogledd orllewinol a'r ffin orllewinol a thir fferm agored i'r de. Mae Fferm Tandderwen yn ffurfio rhan o'r safle sydd wedi'i leoli'n union i'r de o Ffordd St George.			Mynediad i Wasanaethau Allweddol • Siopau a Gwasanaethau Amrywiol - Oes • Meddygfa - Oes • Mynediad i Addysg - Oes • Cyfleoedd Cyflogaeth Lleol - Oes • Mynediad Da i Ardaloedd Strategaeth Datblygu Trefol Eraill (bws/trên/beic) - Oes Mae'r gwerthusiad o safle trafnidiaeth 79-82/E3 a gynhaliwyd ar ran y Cyngor yn datgan y bydd y datblygiadau hyn yn sicr o gynyddu nifer y cerddwyr a'r beicwyr sy'n defnyddio Ffordd St George, am ei bod yn cynrychioli'r llwybr mwyaf uniongyrchol i ac o ganol y dref. Pwyntiau Cynaliadwyedd: Cyfleusterau lleol: o fewn 400 Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 400m i'r safle bysiau (mae'r cyswllt trên tua 1 filltir o ffin ogleddol y safle) Llwybr Beiciau: llwybrau lleol o fewn 800m o'r safle Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 neu 2 bwynt		Cyfyngiadau Amgylcheddol • Effaith ar y tirlun a Chefn Gwlad: Nid oes unrhyw gyfyngiadau Gorchymyn Cadw Coed nac unrhyw gyfyngiadau hysbys ynglŷn â choed neu wrychoedd. Mae arolwg llawn o'r safle wedi'i gynnal. Mae tua 9.5 ha yn Ddosbarthiad Tir Amaethyddol Gradd 3a (y tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas). Mae gweddill y safle'n radd 3b. • Effaith ar Gymeriad Lleol: Ardal gymeriad â thirlun o ansawdd uchel mewn asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. • Effaith ar olygfeydd: Mae'n cydffinio ag anheddiad presennol. • Effaith ar Fioamrywiaeth: Mae yna ryw faint o werth bioamrywiaeth yn y coed aeddfed a'r rhwydwaith o wrychoedd ar draws y safle. • Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Mae'r safle wedi'i ddewis yn dda yn nhermau ei gyswllt â datblygiad preswyl presennol. Cyfyngiadau Ffisegol: • Risg o Lifogydd: Ardal TAN 15; Ardal Llifogydd 1 AA – risg isel. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Amgylchedd na Gwasanaeth yr Amgylchedd a Thechnoleg y Cyngor, ond mae'r naill a'r llall yn argymhell na ddylid cynnal unrhyw ddatblygiad preswyl yn union gerllaw Afon Gele (oherwydd llifogydd yn y gorffennol). • Perchenogaeth: Dim materion. • Cyflwr y Tir: Dim materion. • Archeoleg: Ardal ddatblygu fawr o gaeau bychan caeedig sy'n dyddio i'r cyfnod ôl-ganoloesol gyda dau leoliad o ganfyddiadau cynhanes a Rhufeinig o fewn, neu ar ffin, yr ardal ddatblygu. Nid yw'r ardal hon erioed wedi bod yn destun arolwg ac mae tebygolrwydd uchel bod archeoleg heb ei chofnodi o'r blaen yn bresennol yma. • Priffyrdd: Cyswllt gyda chylchfan Ffordd Rhuddlan i ffordd Llanfair yn unig. Angen Asesiad Trafnidiaeth: Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad gan y gwasanaeth Priffyrdd. Mae'r gwerthusiad o safle trafnidiaeth yn pwysleisio ei bod yn hollbwysig darparu ffordd newydd i wasanaethu'r ardaloedd i'w datblygu, oherwydd hebddi, nid yw'r seilwaith bresennol yn addas i gefnogi ceisiadau datblygu mawr. • Seilwaith: Ni fydd rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus lleol Dŵr Cymru'n gallu diwallu gofynion y datblygiad arfaethedig o'r ardal hon. Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda chludo dŵr budr i Waith Trin Dŵr Gwastraff Bae Cinnel. Ni ragwelir unrhyw broblemau o ran darparu cyflenwad dŵr i'r datblygiadau hyn. Argaeledd: Ar gael yn awr; mae angen dull gweithredu cydgysylltiedig ar gyfer datblygu'r safle strategol hwn yn cynnwys y tîfeddianwyr amrywiol Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle yn arwain at golli tir maes glas, mae'n cydgyffinio ag ardal drefol ac mae'n weddol hygyrch yn arbennig o ran prif ganolfannau Bae Colwyn a'r Rhyl yn Sir Ddinbych. Hyfywedd: + (gweler goblygiadau Cynllunio SPG am wybodaeth bellach ar y gofynion). Mae manylion pellach ar gael ar y ddarpariaeth tai fforddiadwy yn Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy BP9. Cyflwyno fesul cam: Mae manylion pellach ar gael yn BP/30.							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir Maes Glas, mae wedi'i leoli mewn canolfan hygyrch ac mae'n perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf dilyniannol. Mae angen mynd i'r afael â'r diffyg llwybr troed presennol (Ffordd St George) a hwyrach y dylid ystyried gwelliannau diogelwch pellach ar hyd y llwybr er mwyn i'r nifer uwch hyn o ddefnyddwyr allu defnyddio'r ffordd yn ddiogel. Mae angen cyfleuster croesi addas i gerddwyr a beicwyr ar yr A547 a dylid ystyried hyn cyn y ffordd gyswllt oherwydd byddai o fudd i ddefnyddwyr presennol heb ystyried y cynigion datblygu. Mae ei leoliad i'r safleoedd bysiau agosaf yn bellach na'r pellter safonol dymunol a dylid archwilio opsiynau i gyflwyno gwasanaethau bysiau ar hyd y ffordd gyswllt. Mae Dŵr Cymru yn datgan y bydd angen cynnal asesiadau modelu hydrolog er mwyn deall unrhyw welliannau posibl gofynnol, fodd bynnag, yn ddibynnol ar lifau gollyngiadau dŵr budr posibl, bydd angen cytuno ar y pwynt cyfathrebu. Mae pibell garthion gyhoeddus yn croesi'r safleoedd datblygu arfaethedig a gallai fod angen mesurau diogelwch, naill ai ar ffurf hawddfraint a/neu wyriad. Efallai y bydd angen prif bibellau oddi ar y safle a bydd yn bosibl asesu'r rhain yn ystod y cam cyflwyno cais cynllunio. Dylai'r ddarpariaeth mannau agored gysylltu â'r seilwaith Hawliau Tramwy Cyhoeddus presennol a darparu llwybrau effeithiol i bobl a bywyd gwyllt. Mae'n bwysig cynnal cysylltiadau i ac o Goed Abergele. Yn seiliedig ar sylwadau a dderbyniwyd gan y gwasanaeth Priffyrdd, byddai'r safleoedd ond yn addas fel rhan o gynllun mwy yn cynnwys safleoedd 81/82 a ffordd gyswllt o'r gylchfan i'r A548. Mae safleoedd 79/80 yn rhan o ddyraniad safle strategol ar gyfer Abergele yn y Cynllun Datblygu Lleol i'w adolygu gan y cyhoedd wedi'i Ddiwygio. Bydd briff datblygu'n cael ei baratoi er mwyn hysbysu datblygwyr ac eraill sydd â diddordeb o'r cyfyngiadau a'r cyfleoedd sy'n cael eu cyflwyno gan y safle a'r math o ddatblygiad(au) a ddisgwylir gan y polisiâu yn y CDLI.				
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/-	AG2: +	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +	AG13: +	AG14: 0	AG15: 0	AG16: -/0
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle'n cyfrannu at yr angen am dai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfrannu at anghenion y gymuned. Er bod y safle'n cydffinio ag ardal drefol sy'n bodoli eisoes ac y gellir cael mynediad iddo drwy ddulliau trafnidiaeth amrywiol, mae wedi'i leoli ar dir maes glas ac mae'n ffurfio rhan o ddyraniad safle strategol yng nghyfnod y Cynllun. Ystyrir ei bod yn bosibl lliniaru unrhyw effeithiau ar y tirlun a'r buddiannau bioamrywiaeth cyfagos yn briodol (drwy'r SPG Bioamrywiaeth, Cymeriad Tirlun). AG3: Bydd y safle'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. AG7: Bydd datblygu'r safle strategol yn Abergele yn ymgorffori ffordd gyswllt a llwybrau troed a llwybrau beicio sy'n cysylltu â chanol tref Abergele. Ceir cyfle i ymgorffori gwasanaethau bysiau presennol i'r datblygiad arfaethedig (darperir gwybodaeth bellach yn y Briff Datblygu). AG10/11: Mae'r safle'n cynnig cyfle cryf i ddatblygu i safon gynllunio uchel ac i ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Bydd gwaith tirlunio a chlustogi gofalus yn hollbwysig i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar fudd bioamrywiaeth yr ardal. AG16: Gweler yr SPG ar Gynllunio a'r Gymraeg er mwyn cael arweiniad pellach ar sicrhau bod datblygiad yn cynnal neu'n hybu'r Gymraeg. Dylid cyflwyno Datganiad Lliniaru yng ngham y cais cynllunio ar gyfer yr elfen tai ar y safle, yn unol â'r SPG a BP/33.															

Manylion y Safle			Mynediad at Wasanaethau Allweddol				Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi						Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyf y Safle: 81/82 (SR89) Safle: Tir yn Abergele Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddiaeth Arwynebedd (h): Rhan o'r dyraniad safle strategol 25.5ha yn Abergele Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai cyfanswm y dyraniad o safleoedd strategol yn Abergele yn cynnwys 600 o anheddau a 2ha o dir defnydd cyflogaeth B1. Perchenogaeth: Mae'r Cyngor, Llywodraeth y Cynulliad a pherchenogion preifat yn berchen ar y tir. Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun a Fabwysiadwyd: Wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad preswyl (polisi CH3) yng Nghynllun Lleol drafft Bwrdeistref Colwyn. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle wedi'i leoli rhwng cylchfan Abergele (sy'n cydffinio â'r ffin ogleddol) a Ffordd St George (sy'n cydffinio â'r ffin ddeheuol) i'r dwyrain o Abergele. Mae'r safle hefyd yn cydffinio â safle hamdden presennol a rhes o dai ar hyd Ffordd St George. Mae'n cynnwys tir amaethyddol ac mae trac wedi'i leoli ar yr ochr ddwyreiniol.			Mynediad i Wasanaethau Allweddol • Siopau a Gwasanaethau Amrywiol - Oes • Meddygfa - Oes • Mynediad i Addysg - Oes • Cyfleoedd Cyflogaeth Lleol - Oes • Mynediad Da i Ardaloedd Strategaeth Datblygu Trefol Eraill (bws/trên/beic) - Oes Mae'r gwerthusiad o safle trafndiaeth 79-82/E3 a gynhaliwyd ar ran y Cyngor yn datgan y bydd y datblygiadau hyn yn sicr o gynyddu nifer y cerddwyr a'r beicwyr sy'n defnyddio Ffordd St George, am ei bod yn cynrychioli'r llwybr mwyaf uniongyrchol i ac o ganol y dref. Pwyntiau Cynaliadwyedd: Cyfleusterau lleol: o fewn 400m Trafndiaeth Gyhoeddus: o fewn 400m i'r safle bysiau (mae'r cyswllt trên tua 0.9 milltir o'r safle) Llwybr Beiciau: llwybrau lleol o fewn 800m o'r safle Amlder Trafndiaeth Gyhoeddus: 1 neu 2 bwynt				Cyfyngiadau Amgylcheddol • Effaith ar y tirlun a Chefn Gwlad: Effaith ar Gymeriad lleol: Ardal gymeriad â thirlun o ansawdd uchel mewn asesiad LANDMAP— gweler polisi NTE/5 am fanylion. • Effaith ar olygfeydd: Mae'n cydffinio ag anheddiad presennol. • Effaith ar Fioamrywiaeth: Mae yna rywfaent o werth bioamrywiaeth yn y coed ar y safle, yn ogystal â'r nant sy'n llifo ar hyd ei ffin ddwyreiniol. • Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: • Risg o Lifogydd: Ardal A TAN 15. Ardal Llifogydd 2 AA – risg isel i ganolig yn y gornel gogledd ddwyreiniol. Mae rhannau o'r safle'n wynebu risg isel o lifogydd. Bydd angen cynigion lliniaru llifogydd cyn dechrau ar y datblygiad. Mae llifogydd o'r cwrs dŵr cyffredin i'r gogledd orllewin o'r safle o ganlyniad i gwlwert blociedig i gwlwert Ffordd Rhuddlan. Dim gwrthwynebiad. • Perchenogaeth: Dim materion. • Cyflwr y Tir: Dim materion Archaeoleg: Mae canfyddiadau cynhanesyddol wedi'u canfod yn yr ardal hon, yn cynnwys lleoliadau a gofnodwyd o gelc o geiniogau Rhufeinig a chanfyddiadau cynhanesyddol. Mae yna bosibllrwydd hefyd bod ffynnon ganoloesol ar y safle. Mae yna bosibllrwydd uchel bod yna archeoleg heb ei chofnodi ar y safle hwn. • Prifffyrdd: Os caiff ei ystyried fel safle unigol, efallai y bydd angen cyfiawnhad ar gyfer mynediad ac unrhyw waith i addasu'r gylchfan oddi ar y ffordd ymadael. Byddai'n fwy dymunol cynllunio mynediad i'r safle oddi ar y ffordd osgoi newydd. Ni cheir gwrthwynebiad. Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan wasanaeth Trafndiaeth Llywodraeth y Cynulliad. • Seilwaith: Nid oes gan Wales and West Utilities unrhyw offer yn ardal yr ymholiad. Mae'n rhaid defnyddio arferion tyllu diogel, yn unol â HS (G) 47, cyn defnyddio unrhyw beiriannau mecanyddol. Ni fydd rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus Dŵr Cymru'n gallu diwallu gofynion y gwaith arfaethedig o ddatblygu'r ardal hon. Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda chluo dŵr budr i Waith Trin Dŵr Gwastraff Bae Cinnel. Ni ragwelir unrhyw broblemau o ran darparu cyflenwad dŵr ar gyfer y datblygiadau hyn. Argaeledd: Llywodraeth y Cynulliad sy'n berchen ar y rhan fwyaf o'r safle hwn. Dyrannwyd yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn ond dilëwyd mewn Ymchwiliad oherwydd pryderon annibynnol ynglŷn â ffordd gyswllt a mynediad. Mae Llywodraeth y Cynulliad yn cefnogi dyraniad y safle hwn yn llwyr. Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle yn arwain at golli tir maes glas, mae'n cydgyffinio ag ardal drefol ac mae'n weddol hygrych yn arbennig o ran prif ganolfannau Bae Colwyn a'r Rhyl yn Sir Ddinbych. Hyfywedd: +/- (Gweler goblygiadau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol am wybodaeth bellach am y gofynion). Mae manylion pellach ar gael am y ddarpariaeth tai fforddiadwy yn Astudiaeth Tai Fforddiadwy BP9. Cyflwyno fesul cam: Hwn fyddai cam cyntaf y gwaith o ddatblygu'r safle strategol hwn. Mae manylion pellach ar gael yn BP/30.						A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Yn dilyn sylwadau a dderbyniwyd gan y gwasanaeth Cefn Gwlad, byddai ardal glustogi yn briodol ar hyd y nant. Ni fydd y mynediad presennol i Westy Kinnel Manor yn cynnal cynnydd mewn traffig a bydd angen ffordd fynediad newydd. Bydd angen cyfyngu'r mynediad i'r gornel orllewinol er mwyn cael gwahaniad digonol oddi wrth y gylchfan ac osgoi gwrthdaro â ffyrdd ymadael yr A55 (T) (yn amodol ar gytundeb â'r Adran Briffyrdd). Mae ei leoliad i'r safleoedd bysiau agosaf yn bellach na'r pellter safonol dymunol a dylid archwilio opsiynau i gyflwyno gwasanaethau bysiau ar hyd y ffordd gyswllt. Mae Dŵr Cymru yn datgan y bydd angen cynnal asesiadau modelu hydrologig er mwyn deall unrhyw welliannau posibl gofynnol, fodd bynnag, yn ddibynnol ar lifau gollyngiadau dŵr budr posibl, bydd angen cytuno ar y pwynt cyfathrebu. Mae pibell garthion gyhoeddus yn croesi'r safleoedd datblygu arfaethedig a gallai fod angen mesurau diogelwch, naill ai ar ffurf hawddfrant a/neu wryiad. Efallai y bydd angen prif bibellau oddi ar y safle a bydd yn bosibl asesu'r rhain yn ystod y cam cyflwyno cais cynllunio. Dylid cadw'r hawl tramwy cyhoeddus â gwrychoedd dwbl sy'n rhedeg o'r gogledd i'r de ar hyd yr ochr ddwyreiniol, yn ogystal â'r goedlan fach sydd wedi'i lleoli yng nghanol safle'r cynnig. Mae Safleoedd 81/82 yn rhan o ddyraniad safle strategol ar gyfer Abergele yn y Cynllun Datblygu Lleol i'w adolygu gan y cyhoedd wedi'i Ddiwygio. Bydd briff datblygu'n cael ei baratoi er mwyn hysbysu datblygwyr ac eraill sydd â diddordeb o'r cyfyngiadau a'r cyfleoedd sy'n cael eu cyflwyno gan y safle a'r math o ddatblygiad(au) a ddisgwyllir gan y polisiâu yn y CDLI.			
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/-	AG2: +	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +	AG13: +	AG14: 0	AG15: 0	AG16: -/0
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle'n cyfrannu at yr angen am dai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfrannu at anghenion y gymuned. Er bod y safle'n cydffinio ag ardal drefol sy'n bodoli eisoes ac y gellir cael mynediad iddo drwy ddulliau trafndiaeth amrywiol, mae wedi'i leoli ar dir maes glas ac mae'n ffurfio rhan o ddyraniad safle strategol yng nghyfnod y Cynllun. Ystyrir ei bod yn bosibl lliniaru unrhyw effeithiau ar y tirlun a'r buddiannau bioamrywiaeth cyfagos yn briodol (drwy'r Canllawiau Cynllunio Atodol Bioamrywiaeth, Cymeriad Tirlun). AG3: Bydd y safle'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. AG7: Bydd datblygu'r safle strategol yn Abergele yn ymgorffori ffordd gyswllt a llwybrau troed a llwybrau beicio sy'n cysylltu â chanol tref Abergele. Ceir cyfle i ymgorffori gwasanaethau bysiau presennol i'r datblygiad arfaethedig (darperir gwybodaeth bellach yn y Briff Datblygu). AG10/11: Fel y fynedfa i'r safle strategol yn Abergele, mae'r safle'n cynnig cyfle cryf i ddatblygu i safon gynllunio uchel ac i ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Bydd gwaith tirlunio a chlustogi gofalus yn hollbwysig i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar fudd bioamrywiaeth yr ardal. AG16: Gweler yr SPG ar Gynllunio a'r Gymraeg er mwyn cael arweiniad pellach ar sicrhau bod datblygiad yn cynnal neu'n hybu'r Gymraeg. Dylid cyflwyno Datganiad Lliniaru yng nghanol y cais cynllunio ar gyfer yr elfen tai ar y safle, yn unol â'r SPG a BP/33.															

Manylion y Safle		Mynediad at Wasanaethau Allweddol	Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi										Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor				
Cyfeirnod Safle: E3 (SR72) Safle: Dwyrain Abergele Y Cynnig: Defnydd cymysg tai a chyflogaeth (defnydd B1) Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): Rhan o'r dyraniad safle strategol 25.5ha yn Abergele Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai cyfanswm y dyraniad o safleoedd strategol yn Abergele yn cynnwys 600 o anheddau a 2ha o dir defnydd cyflogaeth B1. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle i'r dwyrain o Abergele, ar wahân i derfyn yr aneddiad presennol. Mae'n cynnwys dau gae o dir amaethyddol ac mae'n terfynu â'r A55 a Ffordd Sant Siôr ar ei derfynau gogleddol a deheuol.. Mae'r safle yn codi'n raddol tua'r de. Yr Hierarchaeth Aneddiadau (Prawf Dilyniannol) Wedi ei leoli o fewn Ffiniau Aneddiad: Nac ydy Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen: Nac ydy Trefol/Gwledig: Trefol Safle yn yr Hierarchaeth Aneddiadau: Ardal Drefol Perthynas â'r Anheddiad: Estyniad i'r Anheddiad		Mynediad i Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes - Meddygfa - Oes - Mynediad i Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwsiu presennol. Mae'r safle mewn lleoliad da ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 800m Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bws o fewn 800m (yr orsaf drenau agosaf yw Abergele Pensarn, tua 1.5km i'r gogledd) Llwybr Beicio: llwybr lleol yn cysylltu â Llwybr Beicio Cenedlaethol 5 o fewn tua 800m. Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt	Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Mae Adran Gwasanaethau Amgylchedd a Thechnoleg CCC yn nodi y dangosir y safle ar fap Dosbarthiad Tir Amaethyddol fel DTA gradd 2. Arolygwyd yr ardal i'r dwyrain o Abergele ar lefel rhagarchwiliad ym 1977. Dangosodd hyn fod y safle'n DTA is-radd 3a yn y gogledd a gradd 2 yn y de. Roedd hyn yn rhan o ardal arolwg llawer mwy ac ni wnaethpwyd tyllau taladr y fewn terfynau'r safle presennol. Byddai arolwg ychwanegol a manylach yn angenrheidiol i gadarnhau'r sylwadau uchod. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n nodi y byddai hyn yn cynrychioli colli mwy o gefn gwlad agored law yn llaw â'r dynodiad preswyl ffiniol a awgrymir. - Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon uchel yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Effaith posibl gan fod y safle'n codi'n raddol tua'r de. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. - Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: Dim yn berthnasol Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg Llifogydd: Parth Risg Llifogydd A NCT 15. Parth llifogydd Asiantaeth yr Amgylchedd 2 - risg isel i ganolig (cornel ogleddol yn unig). Afonol >1/100. Dim llifogydd blaenorol yn wybyddus. Dim gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Agychedd Cymru na gwasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor. - Perchenogaeth: Dim yn berthnasol - Amodau Tir: Dim yn berthnasol - Archeoleg: Mae'r safle'n union i'r dwyrain o leoliadau canfyddiadau Rhufeinig a chynhanesyddol gwybyddus. Mae yna debygolrwydd uchel o archeoleg blaenorol heb ei gofnodi. - Priffyrdd: Mae gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn nodi nad yw datblygiad yn dderbyniol oddi ar y mynediad presenol. Bydd angen tir y tu allan i ffiniau'r safle er mwyn creu mynediad oddi ar y ffordd gysylltu arfaethedig. Gwrthwynebiad cymwys ar y cam hwn. - Trafnidiaeth LICC Ni fydd y mynediad presennol i Kinmel Manor yn gallu cynnal y cynnydd mewn traffig a bydd angen mynediad newydd. Ni ellir cynnal datblygiad heb addasiadau mawr i gylchfan/slipffyrdd gan ddefnyddio tir y tu allan i'r safle. Hyd yn oed wedyn ni ellir gweld yn eglur a yw aliniad addas yn gwbl bosibl. - Seilwaith: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi na fydd y rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus lleol yn gallu derbyn gofynion o'r datblygiad arfaethedig hwn. Bydd draenio budr o'r datblygiad a gynigir yn draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff Bae Cinmel ble nad oes dim problem o ran derbyn y gofynion domestig hyn. Ni ragwelir problemau o ran darpariaeth cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad hwn. Argaeledd: Ar gael nawr Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol ac mae'n gymharol hygyrch yn arbennig i brif ganolfannau Bae Colwyn a'r Rhyl yn Sir Ddinbych. Bydd y safle'n cyfrannu tuag at anghenion cyflogaeth yn yr ardal yn ystod cyfnod y Cynllun (gweler Papur Cefndir 14 - Astudiaeth Tir Cyflogaeth). Hyfywedd: +/- (gweler SPG ymrwymadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: Wrth gefn. Gweler BP/30 am ragor o fanylion.										A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? ? Er mai tir maes glas yw'r safle, mae wedi'i leoli mewn canolfan hygyrch ac yn perfformio'n gymharol dda yn y prawf dilyniannol. Mae tîm Busnes a Menter y Cyngor yn nodi bod lleoliad y safle yn ddelfrydol ar gyfer defnydd swyddfa B1 ac y byddai'n ategu datblygiad Parc Busnes Gogledd Cymru ar ôl ei gwblhau. Mae Adran Economeg a Thrafnidiaeth Llywodraeth y Cynulliad hefyd yn cefnogi datblygu'r safle ar gyfer defnyddiau B1. Gellid ei gysylltu gyda'r ffordd gysylltu newydd a chreu mynediad mewn cysylltiad â safleoedd 81/82 sy'n ddynodiadau preswyl arfaethedig. Mae Dŵr Cymru yn nodi y bydd angen asesiadau modelu hydroloig er mwyn deall unrhyw welliannau posibl angenrheidiol; fodd bynnag, yn ddibynol ar y llofoedd golwng budr posibl, bydd rhaid penderfynu ar bwynt cysylltu. Mae Dŵr Cymru Welsh Water hefyd yn nodi y gall y bydd angen prif bibellau dŵr oddi ar y safle ac y gellid asesu'r rhain yn ystod y cam cyflwyno cais cynllunio. Byddai angen Asesiad Trafnidiaeth ar gyfer y datblygiad hwn. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n nodi y byddai angen gwarchod yr hawl tramwyo â gwrychoedd dwbl. Dylai datblygu'r safle hwn gynnwys gwaith gwerthuso archeolegol priodol. Mae Safle E3 yn rhan o ddyraniad safleoedd strategol ar gyfer Abergele yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd. Bydd briff datblygu'n cael ei lunio i hysbysu datblygwyd a rhanddeiliad eraill am y cyfyngiadau a'r cyfleoedd yn gysylltiedig â'r safle a'r math(au) o ddatblygiad a ddisgwyli'r gan bolisiau'r CDLI.				
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: 0/-	AG2: +	AG3: 0	AG4: 0/+	AG5: 0	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +	AG13: +	AG14: 0	AG15: 0	AG16: -/0	
Cyfleon i Reoli / Lliniaru	AG1: Er bod y safle ar dir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol bresennol, mae'n hygyrch gyda dulliau trafndiaeth gwahanol a phetai'n dod gerbron yn nghyfnod y Cynllun, byddai'n ffurfio rhan o ddynodiad safle strategol. Fe'i cynhwysir o hyd fel safle wrth gefn a phetai angen iddo ddod gerbron ar gyfer datblygu yng nghyfnod y Cynllun, byddai briff datblygu yn cael ei ddarparu. Petai'r safle'n dod gerbron ar gyfer datblygu, ystyrir y gellid lliniaru'n briodol unrhyw effeithiau ar dirwedd (+ee trwy Gymeriad Tirwedd SPG). SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar y tirwedd. AG16: Gweler yr SPG ar Gynllunio a'r Gymraeg er mwyn cael arweiniad pellach ar sicrhau bod datblygiad yn cynnal neu'n hybu'r Gymraeg. Dylid cyflwyno Datganiad Lliniaru yng nghan y cais cynllunio ar gyfer yr elfen tai ar y safle, yn unol â'r SPG a BP/33.																

DYRANIADAU TAI / CYFLOGAETH – BAE COLWYN, HEN GOLWYN, LLANDRILLO YN RHOS A MOCHDRE

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyf. Safle: 217 Safle: Cyfnewidfa BT, Bae Colwyn Cynnig: Datblygu preswyl. Defnydd Presennol: Adeilad masnachol Arwynebedd (ha): 1.21 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried yn addas ar gyfer tua 70 o anheddau ar sail dwysedd o hyd at 50 o anheddau yr hectar. Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim dynodiad defnydd tir yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle ar gwr gorllewinol Bae Colwyn, o fewn ffin bresennol yr anheddiad. Mae o fewn ardal sy'n un breswyl gan mwyaf. Mae'r safle wedi'i ddefnyddio fel cyfnewidfa gan BT ac mae i fod i'w adael yn 2011.				Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bws (gorsaf drenau Bae Colwyn o fewn 1.5km i'r safle) Llwybr Beicio: Llwybr Beicio Cenedlaethol 5 o fewn 1km i'r safle Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 neu 2 bwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Mae'r safle o fewn ffin bresennol yr anheddiad. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd uchel yn ôl asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: O fewn ffin bresennol yr anheddiad, mewn ardal drefol. Mae'r golygfeydd yn gyfyngedig ar lawer o'r safle oherwydd coed a phlanhigion presennol. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Nid oes gwerth hysbys i'r safle o ran bioamrywiaeth. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd unrhyw sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Parth Llifogydd A yn TAN 15; parth llifogydd 1 Asiantaeth yr Amgylchedd – risg isel. Dim gwybodaeth am lifogydd blaenorol. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y cyngor. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Tir a ddatblygwyd o'r blaen – ni ddisgwylir unrhyw faterion halogi tir. - Archeoleg: Ni chafwyd unrhyw sylwadau - Priffyrdd: Gwaith yn ofynnol ar y fynedfa bresennol. Dim gwrthwynebiad. - Isadeiledd: Dywed Dŵr Cymru Welsh Water fod modd darparu ar gyfer y llifau dŵr budr o'r datblygiad arfaethedig o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus. Bydd y draeniau dŵr budr o'r datblygiad arfaethedig yn mynd i Waith Trin Dŵr Gwastraff Ganol lle nad oes unrhyw broblemau o ran dygymod â'r galwadau domestig hyn. Ni ragwelir unrhyw broblemau wrth ddarparu cyflenwad dŵr datblygiad hwn. Argaeledd: Nid yw ar gael ym mhum mlynedd cyntaf cyfnod y Cynllun (hyd at 2012) Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle'n arwain at golli'r defnydd cyflogaeth presennol, credir ei fod yn addas at ddefnydd preswyl am fod yr ardal o gwmpas yn un breswyl gan mwyaf. Drwy ddatblygu'r safle gwneir defnydd hefyd o dir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae o fewn ffin bresennol yr anheddiad. Mae'r safle'n hygyrch, yn enwedig i'r A55 a phrif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Nid oedd unrhyw ddynodiad defnydd tir i'r safle yn y cynllun mabwysiedig lleol. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: +/- (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Cam ar ôl 2012. Mae mwy o fanylion yn BP/30.							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Gan fod y safle hwn ar gael, a'i fod yn cael sgôr dda yn erbyn meini prawf cynaliadwyedd ac yn y prawf dilyniannol, dylid ei neilltuo yn y Cynllun a'i ddwyn ymlaen os yw'n bosibl cyn safleoedd maes glas. Dywed Dŵr Cymru Welsh Water y gallai fod angen prif gyflenwad oddi ar y safle a gellir asesu hyn yn ystod cam y cais cynllunio. Mae prif gyflenwad dŵr cyhoeddus yn croesi'r safle arfaethedig y gallai mesurau diogelu, ar ffurf hawddfrait a/neu ddargyfeiriad, fod yn ofynnol ar ei gyfer.			
Asesiad o Amcanion Gofodol		AG1: ++	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0/-	AG5: 0	AG6: +/0	AG7: +/++	AG8: 0	AG9: ++	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/0	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?		AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Mae'r safle yn dir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae o fewn ardal drefol bresennol. Mae hefyd yn hygyrch drwy foddau trafnidiaeth gwahanol. AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy.															

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi						Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyf. Safle: 488 Safle: Edelweiss Hotel gynt, Lawson Road, Bae Colwyn Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Gwesty blaenorol a thir. Arwynebedd (ha): 0.53 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer tua 35 o anheddau ar sail dwysedd o hyd at 65 o anheddau yr hectar. Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: 0/32958 – Dymchwel gwesty presennol a chodi Cartref Nyrsio (amlinellol) – rhoddwyd 25/06/2007 Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim dynodiad defnydd tir yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle yn ardal drefol Bae Colwyn ac yn agos i ganol y dref. Mae'n cydffinio â datblygiadau preswyl presennol ar hyd ei derfynau gogleddol, deheuol a gorllewinol ac wedi'i sgrinio gan goed ar hyd ei derfyn dwyreiniol. Mynediad oddi ar Lawson Road ar hyn o bryd.				Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfluoedd Gwaith Lleol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n dda iawn gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n dda iawn gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfeusterau Lleol: o fewn 200m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bws (gorsaf drenau Bae Colwyn o fewn tua 600m) Llwybr Beicio: Mynediad at Llwybr Beicio Cenedlaethol 5 o fewn tua 600m Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 2 neu 3 phwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Credir y bydd yr effaith yn fach iawn gan fod y safle ar dir a ddatblygwyd o'r blaen mewn ardal drefol ac mae datblygiadau presennol o'i gwmpas. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd uchel yn ôl asesiad LANDMAP– gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Mae'r safle o fewn ffin bresennol yr anheddiad, mae datblygiadau preswyl o'i gwmpas ac mae coed yn ei sgrinio ar hyd ei derfyn dwyreiniol. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Ni chafwyd unrhyw sylwadau Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd unrhyw sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y cyngor nac Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Tir a ddatblygwyd o'r blaen – ni ddisgwyli'r unrhyw faterion halogi tir - Archeoleg: Dim gwrthwynebiad - Priffyrdd: Roedd ceisiadau blaenorol yn defnyddio'r mynediad presennol o Lawson Road a oedd yn peri problemau. O ystyried arwynebedd y safle fel y mae ar y cynllun, byddai modd datrys hyn. Dim gwrthwynebiad. - Isadeiledd: Ni ragwelir unrhyw broblemau wrth ddarparu cyflenwad dŵr i'r datblygiad arfaethedig hwn. Dim gwrthwynebiad gan Wales and West Utilities. Argaeledd: Yn gysylltiedig â chyflawni Uwchgynllun Bae Colwyn. Addasrwydd: Credir ei fod yn addas at ddefnydd preswyl am fod yr ardal o gwmpas yn un breswyl gan mwyaf. Drwy ddatblygu'r safle gwneir defnydd hefyd o dir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae o fewn ffin bresennol yr anheddiad. Mae'r safle'n hygyrch, yn enwedig i'r A55 a phrif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Nid oedd unrhyw ddynodiad defnydd tir i'r safle yn y cynllun mabwysiedig lleol. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: +/- (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Yn gysylltiedig â chyflawni Uwchgynllun Bae Colwyn. Mae mwy o fanylion yn BP/30 ac yn SPG Prif Gynllun Bae Colwyn.						A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Bwriedir cynnwys y safle hwn yn Uwchgynllun Bae Colwyn. Bydd mwy o fanylion am y defnydd arfaethedig o'r safle yn nogfennau ymgynghori'r Uwchgynllun. Gan fod y safle hwn ar gael, a'i fod yn cael sgôr dda yn erbyn meini prawf cynaliadwyedd ac yn y prawf dilyniannol, dylid ei neilltuo yn y Cynllun a'i ddwyn ymlaen os yw'n bosibl cyn safleoedd maes glas. Dylid cynllunio'r dull o waredu dŵr wyneb gan ystyried a yw Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy yn addas i waredu ac arafu dŵr wyneb. Os dangosir bod y systemau hyn yn addas i'r safle, ac os bydd y cytundebau priodol wedi'u gwneud ynghylch mabwysiadu, dylid defnyddio'r system hon ar gyfer y safle a neilltuwyd. Mae hyn yn unol â TAN15 a dylid ei hystyried ar gyfer pob safle a neilltuwyd beth bynnag yw'r perygl o lifogydd sy'n gysylltiedig â'r safle.			
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: ++	AG2: +	AG3: +	AG4: 0/-	AG5: 0	AG6: +/-	AG7: ++	AG8: 0	AG9: ++	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfluoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Mae'r safle yn dir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae o fewn ardal drefol bresennol. Mae hefyd yn hygyrch drwy foddau trafnidiaeth gwahanol. AG2: Cynnig y safle fel rhan o Uwchgynllun Bae Colwyn a fydd ar gael ar gyfer ymgynghori â'r cyhoedd. AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy.															

Manylion y Safle			Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi										Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyf. Safle: 494 Safle: Ysgol y Graig, Hen Golwyn Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Adeiladau ysgol a maes chwarae. Arwynebedd (ha): 1.1 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer tua 30 o anheddau ar sail dwysedd o oddeutu 30 o anheddau yr hectar a chan ystyried tirweddau a chlustogfeydd. Perchnogaeth: Safle sy'n eiddo i'r Cyngor Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim dynodiad defnydd tir yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle o fewn ffin bresennol yr anheddiad. Mae'n gyfagos i Llysfaen Road ar hyd ei ffin ddeheuol ac mae datblygiadau preswyl o gwmpas pob un o'i bedair ochr.			Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn tua 800m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bws (yr orsaf drenau agosaf yw Bae Colwyn) Llwybr Beicio: Llwybr lleol, yn arwain i Lwybr Cenedlaethol 5, o fewn 400m Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 neu 2 bwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Mae'r safle o fewn ffin bresennol yr anheddiad mewn ardal drefol ac mae datblygiadau o'i gwmpas ar bob ochr. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd uchel yn ôl asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: O fewn ffin bresennol yr anheddiad, datblygiadau preswyl o'i gwmpas. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Nid oes gan CCGC gofnodion ar gyfer rhywogaethau a warchodir yn y lleoliad hwn ond mae'n bosibl bod adeiladau neu goed aeddfed presennol o fewn y safle y bwriedir ei neilltuo yn cynnal rhywogaethau o ystlumod. Mae ystlumod wedi'u gwarchod gan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Chyfarwydddeb Cynefinoedd a Rhywogaethau'r CE 1992 (a weithredwyd ym Mhrydain Fawr gan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau (2010)). Felly byddai CCGC yn argymhell cynnal arolygon cyn caniatáu unrhyw geisiadau cynllunio sy'n cynnwys dymchwel adeiladau, addasu adeiladau neu waith ar goed. Os yw safle'r cais yn cynnal Rhywogaeth Ewropeaidd a Warchodir, dim ond ar ôl cael trwydded gan Lywodraeth Cynulliad Cymru y dylid mynd ymlaen i ddatblygu. Ni ellir rhoi trwyddedau o'r fath heblaw at ddiobenion diogelu iechyd cyhoeddus neu ddiogelwch cyhoeddus, neu am resymau hanfodol eraill sef er budd cyhoeddus tra phwysig. Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor gan CCGC. Dim cyfyngiadau hysbys, ond byddai angen archwilio pob adeilad o'r maint hwn, hyd yn oed os nad oedd mewn lleoliad ffafriol, am ystlumod cyn ei dymchwel. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd unrhyw sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Parth Llifogydd A TAN 15. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y cyngor nac Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Tir a ddatblygwyd o'r blaen – ni ddisgwyllir unrhyw faterion halogi tir - Archeoleg: Dim safleoedd archeolegol wedi'u cofnodi o fewn y llain. - Prifffyrdd: Byddai datblygu tua 30 o dai ar safle'r ysgol yn galw am wella'r gyffordd rhwng Penrhos Avenue / Llysfaen Road am fod y gwelededd yn is-safonol tua'r dwyrain. Gellid cyflawni hyn drwy ymestyn troetffordd Penrhos Avenue o gwmpas y radiws ac ar hyd Llysfaen Road am oddeutu 25m (i'r dwyrain). Bydd hyn yn caniatáu symud llinell y gyffordd ymlaen, ond bydd yn arwain yn anorod at gulhau'r gerbyddfordd. Mae'n debygol y bydd angen llinellau melyn hefyd ar hyd Llysfaen Road i gynnal llif y traffig a'r llwybr bysiau, ond gan fod arwyddion o bwysau oherwydd parcio yn Llysfaen Road eisoes, mae lle i amau na fyddai croeso i linellau melyn heb ddarparu ar gyfer y cerbydau a ddadleolir mewn rhyw ffordd. Efallai y gellid darparu mannau parcio ychwanegol o fewn y cynllun arfaethedig? - Isadeiledd: Dim gwrthwynebiad gan Wales and West Utilities. Argaeledd: Ar gael yn awr Addasrwydd: Credir ei fod yn addas at ddefnydd preswyl am fod yr ardal o gwmpas yn un breswyl gan mwyaf. Drwy ddatblygu'r safle gwneir defnydd hefyd o dir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae o fewn ffin bresennol yr anheddiad. Mae'r safle'n hygyrch, yn enwedig i'r A55 a phrif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Nid oes dynodiad defnydd tir i'r safle yn y cynllun lleol mabwysiedig. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: +/- (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: I'w ddwyn ymlaen gydag Ysgol Cynfran yn yr un cam yn y Cynllun. Mae mwy o fanylion yn BP35										A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Gan fod y safle hwn ar gael, a'i fod yn cael sgôr dda yn erbyn meini prawf cynaliadwyedd ac yn y prawf dilyniannol, dylid ei neilltuo yn y Cynllun a'i ddwyn ymlaen os yw'n bosibl cyn safleoedd maes glas. Mae gwasanaeth Prifffyrdd y Cyngor wedi awgrymu nifer o welliannau mewn prifffyrdd a mynediad a dylid rhoi sylw i'r rhain mewn cynlluniau safle. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru yn argymhell cynnal arolwg ystlumod yn y cyffiniau cyn datblygu'r safle.		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/++	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: 0	AG7: +/++	AG8: 0	AG9: +/++	AG10: ++	AG11: ++	AG12: 0	AG13: 0/-	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+		
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Mae'r safle yn dir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae o fewn ardal drefol bresennol. Mae hefyd yn hygyrch drwy foddau trafndiaeth gwahanol. AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy.																	

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol		Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyf. Safle: 496 / C7 Safle: Tŷ Mawr Farm, Hen Golwyn Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 12 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer tua 255 o anheddau ar sail dwysedd o 35 o anheddau yr hecтар a chan ystyried darparu mannau agored a thirweddau a chlustogfeydd. Perchnogaeth: Tir sy'n eiddo i'r cyngor Hanes Cynllunio Perthnasol: 0/31283 Cais am ddatblygu preswyl (amlinellol) ar gyfer 250 o anheddau a chynigiwyd 4.9ha fel Man Cyhoeddus Agored. Y cais wedi'i gymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio ar yr amod y gwneir cytundeb A106 ar gyfer tai fforddiadwy a mannau agored. Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Wedi'i neilltuo ar gyfer datblygu preswyl (polisi CH3) a man agored cyhoeddus (polisi CR4) yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle'n cynnwys caeau ar oledf wedi'u trawstorri gan wrychoedd ac ambell goeden aeddfed. Mae'r safle'n cydffinio â Peulwys Lane yn y gogledd a nifer o anheddau yn y pen dwyreiniol oddi ar Glas Coed. Mae lôn a llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle o'r fferm yn gyfochrog â Peulwys Road ac o gwmpas ffin orllewinol y safle hyd at Peulwys Road.				Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Nac oes (Hen Golwyn yw'r ganolfan agosaf, mwy na 1km i ffwrdd) - Meddygfa – Oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol ac mae'n agos i'r A55. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn Trafnidiaeth Gyhoeddus: Safle bws o fewn 200m (yr orsaf drenau agosaf yw Bae Colwyn) Llwybr Beicio: Mae Llwybr Cenedlaethol 5 tua 1km o'r safle Amler Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 pwynt		Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Dim gwrthwynebiad gan Swyddogion Tirwedd a Chefn Gwlad y Cyngor yn y cam ymgeisio. Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru yn y cam ymgeisio. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd uchel yn ôl asesiad LANDMAP. Bydd Datganiad Cymeriad Tirwedd yn ofynnol wrth wneud cais – gweler y canllawiau cynllunio atodol ar Gymeriad Tirwedd am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn gyfagos i ffin anheddiad presennol. Bydd yr ardal o dai yn cynnwys mannau agored cyhoeddus o arwynebedd tebyg i'r hyn a neilltuwyd yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn ac estynnir y lletem las i fyny at y safle a bydd yn cynnwys pen uchaf y safle tua'r de. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Mae rhai buddiannau ar ffurf coed aeddfed sy'n bresennol ar y safle a byddai angen mesurau gwarchod priodol ar gyfer y rhain yn y cam ymgeisio. Mae'n bosibl hefyd fod y tir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer porthiant gan rywogaethau a warchodir a bydd arolwg a mesurau lliniaru'n ofynnol yng nghan y cais manwl. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar leoliad yr adeilad rhestredig Gradd II Tŷ Mawr i'r de o'r safle. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Parth Llifogydd A TAN 15; dim gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru yn y cam ymgeisio. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archeoleg: Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd Powys yn gofyn am gadw ffynnon fel nodwedd ar y safle - Priffyrdd: Cwblhawyd Asesiad Trafnidiaeth ar gyfer y safle hwn yn 2006 sy'n dal yn berthnasol yng nghyd-destun y canllawiau diweddaraf sydd ar gael. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn y cam ymgeisio. - Isadeiledd: dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Addysg y Cyngor yn y cam ymgeisio. Dim gwrthwynebiad gan Dŵr Cymru Welsh Water yn y cam ymgeisio. Dim gwrthwynebiad gan Wales and West Utilities. Efallai y bydd angen prif gyflenwad ategol oddi ar y safle i roi cyflenwad dŵr. Argaeledd: Gellid rhyddhau'r safle o fis Mai 2013 Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle'n arwain at golli tir maes glas, mae'n gyfagos i brif bentref ac yn weddol hygyrch yn enwedig i brif ganolfannau Abergele a Bae Colwyn. Mae egwyddor y datblygu wedi'i sefydlu eisoes drwy ei fabwysiadu yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Dylai datblygu fod yn gydnaws â'r buddiannau tirwedd a bioamrywiaeth o amgylch. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: +/- (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Mae mwy o fanylion yn BP30.							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir maes glas, mae ar gyrion canolfan hygyrch ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol. Mae datblygu preswyl eisoes wedi'i sefydlu yn y lleoliad hwn mewn egwyddor, drwy ddyrannu'r safle mewn cynllun datblygu mabwysiedig. Roedd Cyfarwyddyd Datblygu wedi'i baratoi ar gyfer y safle hwn o'r blaen a chaiff ei ddiweddarau i adlewyrchu gofynion polisi'r CDLI. Wrth ddatblygu'r safle dylid defnyddio Systemau Draenio Cynaliadwy lle y bo modd. Bydd cynllun tirwedd strategol yn ofynnol i ddatblygu'r safle hwn a dylai gynnwys gwrych i ddiffinio ffin ddeheuol y safle a ddylai gael ei blannu ar y dechrau. Roedd y sylwadau a gafwyd am y safle hwn yn y cam ymgeisio ac yn y cam ymgynghori ar safleoedd y CDLI gwreiddiol yn gadarnhaol at ei gilydd ac nid oeddent yn codi unrhyw faterion pwysig. Nid oes cyfyngiadau ar isadeiledd sy'n effeithio ar y gallu i gyflenwi'r safle. Y prif fater sydd wedi effeithio ar y gallu i ddwyn y safle ymlaen yw'r cwblhau ar gytundeb A106 a chyflwyno rhybudd wedyn i berchennog y tir i adael y tir. P un bynnag, byddai cyflenwi'r safle hwn yn awr yn galw am gais cynllunio newydd a rhwymedigaethau cynllunio. Drwy roi'r safle yn yr ail a'r trydydd cam yng nghyfnod y Cynllun (2012 ymlaen), rhoddir blaenoriaeth i dir a ddatblygwyd o'r blaen a digon o amser i adael y tir.			
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/-	AG2: 0	AG3: +/-++	AG4: 0	AG5: +/-0	AG6: 0	AG7: +/-	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: +	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes glas, mae'n gyfagos i anheddiad presennol ac yn hygyrch drwy foddau trafndiaeth gwahanol a chredir bod modd lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd a buddiannau bioamrywiaeth cyfagos yn briodol (e.e. drwy'r canllawiau cynllunio atodol ar Fioamrywiaeth, Cymeriad Tirwedd). AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG7: Mae'r safle'n agos i lwybr bysiau. Bydd y cyfarwyddyd datblygu yn rhoi pwys ar lwybrau beicio a llwybrau troed ym mhob rhan o'r safle i hybu patrymau trafndiaeth cynaliadwy. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar fuddiannau bioamrywiaeth lleol. AG13: Bydd y safle'n cynnwys elfen o fannau agored cyhoeddus a thir hamdden.															

Manylion y Safle			Mynediad at Wasanaethau Allweddol				Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyf. Safle: 247 (SR23) Safle: Dinerth Road / Swyddfa Addysg Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Adeiladau i'w defnyddio fel swyddfeydd Arwynebedd (ha): 1.81 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle yn cael ei ystyried ar gyfer tua 65 annedd ar sail dwysedd o hyd at 40 annedd yr hectar gan roi ystyriaeth i ddarparu mannau agored a thirweddau / clustogfeydd. Perchnogaeth: Cyhoeddus Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim dynodiad defnydd tir yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle ym mhen gorllewinol Llandrillo yn Rhos, gyda mynediad oddi ar Dinerth Road. Mae ynddo adeilad a maes parcio gyda'r ychydig lleiaf o dirweddau o gwmpas ffin y safle.			Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfloedd Gwaith Lleol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Argymhellir lleihau'r pellter cerdded i'r safle bws a dylid ymchwilio i hyn gydag adain trafnidiaeth gyhoeddus y Cyngor. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bws (yr orsaf drenau agosaf yw Bae Colwyn) Llwybr Beicio: Llwybr Cenedlaethol 5 o fewn 1km Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 01 neu 2 bwynt				Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Datblygu mewn ardal drefol ar dir a ddatblygwyd o'r blaen. Dim y gwyddys ei fod o ddiddordeb i CCGC. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd uchel yn ôl asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn gyfagos i'r anheddiad presennol - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim sy'n amlwg - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: ni chafwyd unrhyw sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Parth Llifogydd A yn TAN 15; parth llifogydd 1 Asiantaeth yr Amgylchedd – risg isel. Dim llifogydd blaenorol hysbys. Dim sylwadau gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Tir a ddatblygwyd o'r blaen – ni ddisgwyllir unrhyw faterion halogi tir - Archeoleg: Dim effaith archeolegol - Priffyrdd: Dim gwrthwynebiad - Isadeiledd: Dywed Dŵr Cymru Welsh Water fod modd darparu ar gyfer y llifau dŵr budr o'r datblygiad arfaethedig o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus. Bydd y draeniau dŵr budr o'r datblygiad arfaethedig yn mynd i Waith Trin Dŵr Gwastraff Ganol lle nad oes unrhyw broblemau o ran dygymod â'r galwadau domestig hyn. Ni ragwelir unrhyw broblemau wrth ddarparu cyflenwad dŵr oddi ar y datblygiad hwn. Argaeledd: Ar gael o fewn pum mlynedd i fabwysiadu'r Cynllun Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle yn arwain at golli defnydd presennol at gyflogaeth, credir ei fod yn addas at ddefnydd preswyl gan fod yr ardal o gwmpas yn un breswyl gan mwyaf. Defnyddir tir a ddatblygwyd o'r blaen drwy ddefnyddio'r safle ac mae o fewn ffin bresennol yr anheddiad. Mae'r safle yn neilltuo o hygyrch i'r A55 a phrif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Nid oedd dynodiad defnydd tir i'r safle yn y cynllun lleol mabwysiedig. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: +/- (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Ei ryddhau yn ail gam cyfnod y Cynllun. Mae mwy o fanylion yn BP/30							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Cyflwynwyd y safle fel safle arall i'w ystyried yn y cam Adneuo. Gan fod y safle hwn ar gael, a'i fod yn cael sgôr dda yn erbyn meini prawf cynaliadwyedd ac yn y prawf dilyniannol, dylid ei neilltuo yn y Cynllun a'i ddwyn ymlaen os yw'n bosibl cyn safleoedd maes glas. Dywed rheolwr Busnes a Datblygu'r Cyngor fod y safle ar hyn o bryd at ddiben cyflogaeth B1 ac y dylid ei gadw felly. Mae dibenion B2 a B8 yn anaddas o gofio lefelau'r datblygu preswyl ar bob ochr i'r safle. Paratoir Cyfarwyddyd Datblygu ar gyfer y safle hwn. Barn Llywodraeth y Cynulliad, fel meddiannwr blaenorol y safle, yw mai defnydd preswyl (gan gynnwys cyfran o dai fforddiadwy) yw'r defnydd mwyaf priodol i'r safle. Dywed Dŵr Cymru Welsh Water y gallai fod angen prif gyflenwad oddi ar y safle a gellir asesu hyn yn ystod cam y cais cynllunio. Mae sylwadau cyffredinol a gafwyd gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru yn awgrymu y dylid sicrhau, wrth neilltuo pob safle, na fydd y gwaredu ar ddŵr wyneb o'r safleoedd yn ychwanegu at y perygl o lifogydd mewn mannau eraill. Dylai datblygwyr ystyried defnyddio Systemau Draenio Cynaliadwy fel modd i efelychu llif dŵr ffo o'r safle neu, mewn rhai achosion, lleihau llif dŵr ffo o'r safle. Gweler TAN 15.			
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: ++	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0/-	AG5: 0	AG6: +	AG7: +/++	AG8: 0	AG9: ++	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+	
Cyfloedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Mae'r safle yn dir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae o fewn ardal drefol bresennol. Mae hefyd yn hygyrch drwy foddau trafnidiaeth gwahanol. AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy.																

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol		Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyf y Safle: 71/348 Safle: Fferm Dinerth Hall, Llandrillo yn Rhos Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddiaeth Arwynebedd (ha): 2.7 ha Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 80 o anheddau yn seiliedig ar ddwysedd o 40 o anheddau fesul hectar gan ystyried mannau agored a thirlunio/darpariaeth glustogi. Mae hyn hefyd yn ystyried eithrio ochr orllewinol y safle sy'n cyflwyno risg llifogydd a ? i gefn gwlad agored nad yw'n gysylltiedig â'r anheddiad sy'n bodoli eisoes. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun a Fabwysiadwyd: Rhwystyr Glas (polisi CN5) yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle wedi'i leoli yn rhan de orllewinol ardal drefol Llandrillo yn Rhos. Gellir ei gyrraedd ar hyn o bryd ar hyd Ffordd Dinerth Hall ond cynigir mynediad drwy Ffordd Marston. Mae'r safle wedi'i leoli ar dir sy'n esgyn o'r gogledd i'r de ac mae'n cynnwys tir pori garw agored.				Mynediad i Wasanaethau Allweddol • Siopau a Gwasanaethau Amrywiol - Oes • Meddygfa - Oes • Mynediad i Addysg - Oes • Cyfleoedd Cyflogaeth Lleol - Oes • Mynediad Da i Ardaloedd Strategaeth Datblygu Trefol Eraill (bws/trên/beic) - Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n dda i'r llwybr a'r safle bysiau presennol. Mae wedi'i leoli'n gymharol dda hefyd i ardaloedd cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfeusterau Lleol: o fewn 800m Trafnidiaeth Gyhoeddus: of fewn 200m i safle bysiau (yr orsaf drenau agosaf yw Bae Colwyn) Llwybr Beicio: Llwybr Genedlaethol 5 o fewn 600m Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 neu 2 bwynt		Cyfyngiadau Amgylcheddol • Effaith ar y tirlun a Chefn Gwlad: Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru'n datgan pe byddai'r safle cyfan yn cael ei ddatblygu, byddai'n cael effaith weladwy iawn ar gefn gwlad agored. Gallai rhan o'r gwaith o ddatblygu'r safle hwn fod yn dderbyniol i Gyngor Cefn Gwlad Cymru. • Effaith ar Gymeriad Lleol: Ardal gymeriad â thirlun o ansawdd uchel mewn asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. • Effaith ar olygfeydd: Cydffinio ag anheddiad sy'n bodoli eisoes. • Effaith ar Fioamrywiaeth: Mae Afon Ganol yn goridor bywyd gwyllt pwysig felly dylid cadw'r datblygiad i fwrdd o'r afon. Mae'r caeau isaf yn rhan o'r gorlifdir ac maent yn cael eu defnyddio gan adar hirgoes sy'n clwydo, yn cynnwys niferoedd mawr o adar hirgoes. Mae gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru gofnodion o ddyfrgwn/llygod dŵr – gallai hyn gyfyngu ar y datblygiad ar yr ochr orllewinol. Byddai datblygu ar y ffin ddwyreiniol yn cadw'r anheddiad yn unol â'r gogledd-de. Byddai datblygu'r safle cyfan yn cael effaith ar gefn gwlad. Byddai datblygiad rhannol o'r safle yn fwy derbyniol. • Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Nid oes unrhyw sylwadau wedi'u derbyn. Cyfyngiadau Ffisegol: • Risg o Lifogydd: Mae rhan o'r safle (ochr orllewinol) o fewn ardal risg llifogydd C1 TAN 15; mae hanner gorllewinol y safle yn ardal llifogydd 3 Asiantaeth yr Amgylchedd – risg uchel, afonol > 1/100. Mae hanner y safle o fewn ardal llifogydd Afon Ganol. Ceir llifogydd rheolaidd yn y caeau (1 mewn 1 flwyddyn). Mae gwasanaeth yr Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor yn awgrymu na ddylid gwneud unrhyw waith datblygu yn yr ardal llifogydd; dim gwrthwynebiad ar gyfer gweddill y safle. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n datgan eu bod yn cynghori'n gryf na ddylid dynodi'r safle hwn nes y bydd Asesiad Canlyniadau Llifogydd lefel eang yn cael ei gwblhau a'i dderbyn. • Perchenogaeth: Dim materion • Cyflwr y Tir: Dim materion. Archeoleg: Dim gwrthwynebiad • Prifffyrdd: Mae angen i gapasiti'r rhwydwaith prifffyrdd a chyffyrdd sicrhau nad oes unrhyw broblemau o ran mynediad i'r B5115 ac na fyddai'n achosi cynnydd mawr mewn traffig ar Ffordd Dinerth-mae cwynion eisoes wedi'u derbyn ynglŷn â swm y traffig ar y ffordd. Mae yna broblemau gyda hyd y ffordd bengaead. Mae'r gwerthusiad o safle trafndiaeth a gynhaliwyd gan ymgynghorwyr yn argymhell y dylid derbyn y safle, yn amodol ar welliannau. Argaeledd: Ar gael yn awr. Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle yn arwain at golli tir maes glas, mae'n cydffinio ag ardal drefol sy'n gymharol hygyrch yn arbennig at brif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Bydd canlyniadau'r LMHA yn rhoi gwybodaeth bellach ar addasrwydd y safle. Hyfywedd: +/- (gweler goblygiadau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol am wybodaeth bellach ar y gofynion). Cyflwyno fesul cam: Safle wrth gefn. Datblygu yn unol ag ysgol gynradd newydd. Mae manylion pellach ar gael yn BP/30.							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle yn dir maes glas ac wedi'i leoli mewn rhwystr glas ar hyn o bryd, mae wedi'i leoli mewn canolfan hygyrch ac mae'n perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf dilyniannol. Wrth ystyried y maes prawf lletem las (paragraffau 4.7.3 a 4.7.12 o Bolisi Cynllunio Cymru) yn erbyn lleoliad y safle mewn perthynas â ffin y pentref presennol ac eiddo preswyl cydffiniol, ystyrir ei bod yn briodol diwygio ffin y lletem las i gynnwys y safle hwn fel dyraniad preswyl. Ni ddylid gwneud unrhyw waith datblygu yn ardal llifogydd C1 nac yn ardal y safle oherwydd llifogydd blaenorol. Mae gweddill y safle yn addas ar gyfer dyraniad. Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru hefyd yn cefnogi'r cynnig o ddatblygu ochr ddwyreiniol y safle. Yn unol ag argymhellion Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, dylid asesu a derbyn y risg o lifogydd. Mae Dŵr Cymru yn datgan y bydd angen darparu darpariaeth sylweddol oddi ar y safle drwy gyfraniadau ariannol. Mae'r gwerthusiad o safle trafndiaeth a gynhaliwyd gan ymgynghorwyr yn argymhell y dylid derbyn y safle. Mae'r gymeradwyaeth hon yn amodol ar wella gweledd yn Ffordd Marston / cyffordd Ffordd Llandudno a chyflwyno mesurau lliniaru traffig ar hyd Ffordd Llandudno. Gellid cyflwyno cardiau parcio i drigolion ar hyd Ffordd Marston a Ffordd Dinerth. Dylid rhoi arwyneb newydd ar Ffordd Marston a Marston Drive. Bydd Briff Datblygu'n cael ei baratoi ar gyfer y safle hwn.			
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/-	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +/-	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle'n cyfrannu at yr angen am dai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfrannu at anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes gwyrdd a'i fod wedi'i ddynodi fel rhan o rwystr glas ar hyn o bryd; mae'n cydffinio ag ardal drefol sy'n bodoli eisoes ac y gellir cael mynediad iddo drwy ddulliau trafndiaeth amrywiol ac ystyrir ei bod yn bosibl lliniaru unrhyw effeithiau ar y tirlun a bioamrywiaeth (drwy'r SPG Bioamrywiaeth, Cymeriad Tirlun). AG3: Bydd y safle'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. AG10/11: Mae'r safle'n cynnig cyfle cryf i ddatblygu i safon gynllunio uchel ac i ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Bydd gwaith tirlunio a chlustogi gofalus yn hollbwsig i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar y tirlun, buddiannau bioamrywiaeth a datblygiad cyfagos.															

Manylion y safle		Mynediad at Wasanaethau Allweddol					Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyf. Safle: 452 Safle: Penmaen Road, Conwy Y Cynnig: Datblygiad defnydd cymysg preswyl a chyflogaeth Defnydd Presennol: Arwynebedd (ha): 2.7 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer oddeutu 30 o anheddau a 0.5ha o dir cyflogaeth B1. Perchnogaeth: Mae'r Cyngor yn berchen ar y tir Hanes Cynllunio Perthnasol: Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: wedi'i ddynodi'n fan agored cyhoeddus yng Nghynllun Ardal Llandudno Conwy Disgrifiad o'r Safle: Tir oddi mewn i anheddiad presennol Datblygiad preswyl i'r de ac i'r dwyrain, yr A55 i'r gogledd a datblygiad cyflogaeth i'r gorllewin.		Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa - Oes - Mynediad at Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad da i ardaloedd eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad da ar gyfer llwybr a safle presennol y gwasanaeth bws. Mae hefyd mewn lleoliad da ar gyfer parthau cyflogaeth pwysig. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 1km Cludiant Cyhoeddus: o fewn 200m i safle bws (mae gorsaf drenau Conwy tua 1km o'r safle) Llwybr Beicio: Llwybr heb draffig o fewn 400m Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 2 bwynt					Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd ac ar gefn gwlad: Datblygiad oddi mewn i ardal drefnol bresennol yng Nghonwy. - Effaith ar gymeriad lleol: Gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar y golygfeydd: O fewn yr ardal drefol bresennol. Gellid datrys materion yn gysylltiedig ag agweddau dylunio manwl wrth gyflwyno cais. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Ni chafwyd sylwadau. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg o Lifogydd: Na - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: SUBJECT TO COMMENTS FROM ENVIRONMENT & TECHNICAL SERVICE RE: CONTAMINATION (INSERT COMMENTS FROM ETS) - Archaeoleg: Dim sylwadau. - Priffyrdd: Dylid darparu mynediad o'r safle i Ffordd Conwy Dim gwrthwynebiad - Isadeiledd: Argaeledd: Dim ystyriaethau Addasrwydd: Yn amodol ar gadarnhau unrhyw faterion posibl yn gysylltiedig â chyflwr y tir, dyma safle addas i'w ddatblygu oddi mewn i'r ardal ddatblygu bresennol. Hyfywedd: +/- (gweler yr SPG Rhwymedigaethau Cynllunio i gael gwybodaeth bellach am y gofynion) Cyflwyno Fesul Cam: Gweler BP/30 am fanylion pellach								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Mae'r safle'n dir a ddatblygwyd o'r blaen, ac wedi'i leoli mewn canolfan hygyrch, ac yn perfformio'n dda yn y prawf dilyniannol. Byddai datblygu'r safle'n amodol ar weithredu unrhyw waith sydd ei angen yn dilyn y sylwadau a geir gan wasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor.		
Yr Hierarchaeth Aneddiadau (Prawf Dilyniannol)																	
Wedi'i leoli oddi mewn i Derfyn yr Anheddiad: Ydy Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen: Ie Trefol/Gwledig: Trefol Safle yn yr Hierarchaeth Aneddiadau: Ardal Drefol Perthynas â'r Anheddiad: Datblygiad oddi mewn i'r anheddiad presennol																	
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: 0/+	AG2: 0	AG3: +	AG4: +	AG5: 0	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: 0/+	AG13: +	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+	
Cyfeon i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle'n cyfrannu at yr angen am dai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol, a fyddai'n cyfrannu at fodloni anghenion y gymuned. Mae'r safle'n dir a ddatblygwyd o'r blaen ac yn rhan o'r tir presennol o amgylch swyddfeydd Cyngor Bodlondeb; fodd bynnag, mae wedi'i leoli oddi mewn i ardal drefol bresennol. Mae hefyd yn hygyrch drwy ddefnyddio gwahanol fathau o gludiant. Yn ogystal â hyn, bydd y safle'n cyfrannu at anghenion cyflogaeth yr ardal ehangach (gweler y Papur Cefndir ar y galw am Gyflogaeth) AG3: Rhagwelir y bydd y safle'n darparu elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle'n cynnig cyfle cryf i ddatblygu hyd at safon dylunio uchel, a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Wrth ddatblygu'r safle hwn, byddai'n rhaid bod yn sensitif i leoliad hanfodol safle Treftadaeth y Byd, a sicrhau bod cynlluniau rheoli wedi'u sefydlu i liniaru rhag unrhyw effeithiau posibl ar y dirwedd ac ar fuddiannau bioamrywiaeth.																

Manylion y Safle			Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyfeirnod Safle: 14 Safle: Woodlands, Cyffordd Llandudno Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 1.9 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddid yn ystyried y safle ar gyfer 75 o anheddau ar sail dwysedd o 40 annedd i bob hectar gan ystyried darpariaethau tir agored a thirlunio/byffro. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Gofod Agored Cyhoeddus (polisiau 5A, 5B) ac Ardal Cadwraeth Tirlun (polisi 4BW) yng Nghynllun Dosbarth Llandudno Conwy. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle yn ffinio ac aneddiad presennol Cyffordd Llandudno. Fe'i lleolir ar derfynau mwyaf gogleddol yr aneddiad, yn terfynu â datblygiad preswyl presennol i'r gorllewin, yr A470 i'r dwyrain, maes carafanau a Lôn Marl i'r de a lletem las / cefn gwlad agored i'r de.			Mynediad i Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes - Meddygfa - Oes - Mynediad i Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad da ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwsiâu presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad da ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfeusterau Lleol: tua 800m i ffwrdd Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bws o fewn 200m (mae gorsaf drenau Cyffordd Llandudno dros 1km o'r safle) Llwybr Beicio: Mae'r agosaf dros 1km i ffwrdd yng nghanol Cyffordd Llandudno. Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Er bod y safle yn dir glas, mae'n ymddangos fel petai'n safle estyniad naturiol. Byddai'n golygu colli rhan o 'rwystr glas' fel y'i cynhwysir yn nrafft CDU Conwy. Mae o fewn LOHI Creuddyn a Chonwy. Byddai gan CCGC bryder oherwydd ei fod yn agos i'r coetir (rhan o SDdGA Coed Marl Hall/ AGA Coed Penrhyn Creuddyn) sy'n amgylchynu Neuadd Bodysgallen, er y caiff ei wahanu oddi wrth y rhain gan yr A470. Byddai'n dresbasiad bychan i gefn gwlad agored. - Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon uchel yn ôl asesiad LANDMAP. - gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Mae'r agosrwydd at Neuadd Bodysgallen a'i pharc a gardd gofrestredig yn golygu y gallai'r safle o bosibl effeithio ar ei gosodiad. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Mae gwerth bioamrywiaeth yn y coed ar hyd ffiniau gogleddol y safle a'r llain o goed a phrysg ar hyd y ffiniau dwyreiniol. - Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: Dim sylwadau wedi eu derbyn oddi wrth CADW. Dim gwrthwynebiad gan adran Gadwraeth y Cyngor. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg Llifogydd: Dylid cynnal y graddfeydd dŵr ffo presennol a storio cyfeintiau ychwanegol, hyd at y digwyddiad 1 mewn 100 mlynedd, ar y safle. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru a gwasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor yn nodi na ddylid cael adeiladau, strwythurau na chodi tir o fewn yr ardal risg llifogydd dwyreiniol sy'n ffinio â'r A470. Dim gwrthwynebiad o ran y rhan fwyaf o'r safle. Byddid yn caniatáu datblygiad preswyl ym mharth risg llifogydd NCT 15 C1 ond yn unig pan fo'n destun prawf cyfiawnhau. - Perchenogaeth: Dim yn berthnasol - Amodau Tir: Dim yn berthnasol - Archeoleg: Dim safleoedd archeolegol wedi eu cofnodi o fewn y plot. - Priffyrdd: - Seilwaith: Cafwyd cais gan Dŵr Cymru i'r clustnodi ar gyfer datblygu gael ei wneud yn rhan olaf cyfnod y Cynllun i'w galluogi hwy i gynnal gwaith gwella'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus. Dim problemau o ran cyflenwad dŵr i'r datblygiad a gynigir. Prif bibell nwy pwysedd isel gerllaw; biblinell pwysedd canolradd yn croesi'r safle - rhaid cysylltu â Diogelu Offer cyn cychwyn ar y gwaith. Argaeledd: Ar gael nawr Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol ac mae'n gymharol hygyrch yn arbennig i brif ganolfannau Bae Colwyn a'r Rhyl yn Sir Ddinbych. Hyfywedd: +/- (gweler SPG ymrwymïadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: Gweler BP/30 am ragor o fanylion.								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle yn dir glas, fe'i lleolir mewn man hygyrch ac mae'n perfformio'n gyffredinol dda mewn prawf dilyniannol. Rhaid i unrhyw ddatblygiad o amgylch Neuadd Bodysgallen beidio â chael effaith arwyddocaol ar y tirwedd pwysig hwn. Ymhellach, bydd yn ofynnol cael camau lliniaru i warchod coed sy'n cynnwys diddordeb bioamrywiaeth. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru yn argymhell ymgorffori defnyddio Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy yn y dyluniad pan fo'n briodol. Ymhellach, dylid adfer gwrychoedd gymaint â phosibl i gynnal coridorau bywyd gwyllt. Pan fo'n hanfodol gall y bydd angen rhoi rhai yn eu lle, a'u gwella pan fo'n ddichonadwy.		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: -	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: +	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +	AG13: ++	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleon i Reoli / Lliniaru	AG1: Mae'r safle yn cyfranu at anghenion tai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfranu at anghenion y gymuned. Er bod y safle yn dir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol bresennol, ac ystyrir y gellir lliniaru'n briodol unrhyw effeithiau ar dirwedd a bioamrywiaeth (ee trwy'r SPG Bioamrywiaeth). Fe'i cynhwysir yn y CDLI fel safle wedi'i ddyrannu'n llwyr yn hytrach nag fel safle wrth gefn, i'w gyflwyno ar gyfer datblygu yn ardal strategol Cyffodd Llandudno (BP/37). AG3: Bydd y safle yn darparu elfen o dai fforddiadwy i fodloni angen lleol. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar y tirwedd, yn arbennig gyda newidiadau topograffig.															

Manylion y Safle					Mynediad at Wasanaethau Allweddol		Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi						Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor				
Cyfeirnod Safle: 176 / CR15 Safle: Esgyryn, Cyffordd Llandudno Y Cynnig: Datblygiad defnydd cymysg yn cynnwys defnyddiau cyflogaeth, preswyl a chymunedol. Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 8.55ha Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddid yn ystyried y safle ar gyfer tua 120 annedd ar sail dwysedd o hyd at 40 annedd i bob hectar gan ystyried darpariaethau tir agored a thirlunio/byffro. Byddai'n cynnwys tua 3ha at ddefnydd preswyl, gyda 5.2 at ddefnydd cyflogaeth. Perchenogaeth: Mae'r safle cyfan yn cynnwys parseli o dir cyhoeddus a phreifat. Hanes Cynllunio Perthnasol: Ceisiadau blaenorol ar gyfer datblygiad cyflogaeth yn y gornel ddeheuol, y diweddaraŷ yw'r cais i godi adeilad Llywodraeth Cynulliad Cymru (cyfeirnod 0/32389) Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim dynodiad yng Nghynllun Dosbarth Llandudno Conwy. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle'n terfynu â'r A470 ar ei ochrau dwyreiniol a gogleddol. Ar ei ochr gorllewinol mae'n ffinio â datblygiad preswyl. Mae terfyn deheuol y safle'n ffinio â mangre masnachol a rheilffordd gogledd Cymru (Caer - Caergybi). Ar y cyfan, mae'r safle'n tueddu i godi o'r de i'r gogledd yn raddol. Mae swyddfa newydd Llywodraeth Cynulliad Cymru yn agored yn rhan deheuol y safle, yn ffinio â Narrow Lane.					Mynediad i Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes - Meddygfa - Oes - Mynediad i Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safleoedd y gwasanaeth bwsiau presennol ac yn ffinio â'r A55. Mae o hefyd mewn lleoliad da ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 800m Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bws o fewn 200m (yr orsaf drenau yw Cyffordd Llandudno, hygyrchedd hawdd ar drafnidiaeth gyhoeddus o'r safle) Llwybr Beicio: Llwybrau di-draffig ac ar y ffordd o fewn 400m Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 2 pwynt		Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Er bod y safle'n dir glas, mae'n ymddangos fel estyniad naturiol i'r aneddiad presennol, yn cylchu y tu mewn i stent yr A470. Mae hawl tramwyo cyhoeddus (llwybr cerdded) yn rhedeg drwy'r safle o'r gogledd i'r de. Bydd y rhan fwyaf o'r safle'n cael ei gyfyngu i Raddio Dosbarthiad Tir Amaethyddol o ddim gwell na 3b. Mae hyn oherwydd y cyfyngiadau posibl mewn perthynas â lleithder y pridd ac amarferoldeb. - Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon eithriadol yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn ffinio ag aneddiad presennol. Y datblygiad fyddai'r terfyn 'naturiol' a ffurfi gan briff ffordd yr A470. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim diddordeb rhywogaeth gwarchodedig yn wybyddus i CCGC. Mae'n debygol y byddai datblygu'r safle yn arwain at golli gwrychoedd os bydd y datblygiad yn ddigydyndeimlad. - Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: Mae'r safle wedi ei ddethol yn dda o ran ei berthynas â datblygiad prewyl presennol. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg Llifogydd: TAN 15 Parth Llifogydd A. Dim hanes gwybyddus o lifogydd ar y safle. Mae yna gyrsiau dŵr yn stent gogledd orllewinol y safle ger y gylchfan ac yn rhedeg drwy ganol y safle yn yr hanner gorllewinol. Dim gwrthwynebiad ond mae angen datrys problemau gyda chyrsiau dŵr a dŵr ffo wyneb yn yr ardal. Ni ddylai llifoedd wyneb ychwanegol lifo i'r cyrsiau dŵr. - Perchenogaeth: Dim yn berthnasol - Amodau Tir: Dim yn berthnasol - Archeoleg: Darganfu asesiad archeolegol yn 2000 (adroddiad GAT 398) nifer o olion terfynau caeau hanesyddol i'r dwyrain o Waen-Fynydd. Dim gwrthwynebiad i ddatblygu er y gall y bydd angen peth ymyrraeth / lliniaru archeolegol, yn ddibynol ar raddfa a lleoliad unrhyw gynigion. - Priffyrdd: Dylid lleoli mynediad naill ai ar y gylchfan ar yr A470 neu ar hyd ffordd o Narrow Lane. Ni ddylid creu mynediad yn uniongyrchol i'r A470. Dim gwrthwynebiad. Gweler hefyd y sylwadau'n y golofn nesaf o astudiaeth gwerthuso safle. - Seilwaith: Pibell nwy pwysedd isel gerllaw, dim ar y safle. Mae'r rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus lleol yn gallu derbyn gofynion o'r ardal hon. Bydd angen asesiad modelu hydrologig i ddeall unrhyw welliannau posibl angenrheidiol. Dim problemau gyda chyflenwad dŵr. Argaeledd: Ar gael nawr; mae datblygu'r safle strategol hwn angen ymdriniaeth wedi ei gydlnu i gynnwys y gwahanol dirfeddianwyr. Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol ac mae'n gymharol hygyrch yn arbennig i brif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Hyfywedd: + (gweler SPG ymrwymidiadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: Gweler BP/30 am ragor o fanylion						A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle yn dir glas, fe'i lleolir mewn man hygyrch ac mae'n perfformio'n gyffredinol dda mewn prawf dilyniannol. Cynigir cynwys y safle fel dyraniad strategol yn y CDLI. Mae hyn yn golygu bod y safle yn rhan allweddol o strategaeth y Cynllun oherwydd bod ei leoliad mewn canolfan allweddol ac y bydd yn cynnwys gwahanol ddefnyddiau. Petai'r safle'n cael ei ddatblygu cyn unrhyw welliannau rheoleiddio (carthffosiaeth), gall y bydd yn ofynol i ddatblygwyr ariannu gwelliannau hanfodol. Gall y bydd datblygu'r safle'n denu diddordeb archeolegol a bydd angen cael rhagor o wybodaeth gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd ar y cam ymgeisio. Argymhellwyd cadw'r gwrychoedd sydd ar y safle gymaint â phosibl i gynnal coridorau bywyd gwyllt. Pan fo'n hanfodol gall y bydd angen rhoi rhai yn eu lle, a'u gwella. Dylid cadw a gwella'r ffos sydd ar y safle lle fo'n bosibl. Mae astudiaeth gwerthuso safleoedd trafnidiaeth a gynhaliwyd gan ymgynghorwyr yn nodi nad oes unrhyw rwystrau arwyddocaol i ddatblygiad y safle hwn ac eithrio archwilio newidiadau i'r ddarpariaeth trafnidiaeth gyhoedduss gweddol gyfyngedig ar ffordd Conwy. Dylid creu lefelau da o ddarpariaeth seiclo/cerdded ar y safle. Dylid cwblhau Cynllun Teithio safle a Strategaeth Gweithredu fel rhan o Asesiad Trafnidiaeth. Dylid cadw'r mynediad cyntaf oddi ar Narrow Lane, gydag ail fynediad posibl oddi ar gyffordd cylchfan Narrow Lane/A470. Mae'r safle hefyd wedi cael ei gynnwys fel rhan o Uwch Gynllun Cyffordd Llandudno, bydd Briff Datblygu'n cael ei baratoi ar gyfer y safle hwn.				
Asesiad o Amcanion Gofodol		AG1: +	AG2: 0	AG3: +	AG4: ++	AG5: 0	AG6: +	AG7: ++	AG8: 0	AG9: ++	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +	AG13: ++	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleon i Reoli / Lliniaru		AG1: Mae'r safle yn cyfranu at anghenion tai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfranu at anghenion y gymuned. Er bod y safle yn dir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol bresennol ac mae perthynas dda rhyngddo â'r aneddiad presennol. Mae o hefyd yn hygyrch trwy wahanol ddulliau trafnidiaeth, ac ystyrir y gellir lliniaru'n briodol unrhyw effeithiau ar dirwedd (+ee trwy Gymeriad Tirwedd SPG). AG3: Bydd y safle yn darparu elfen o dai fforddiadwy i fodloni angen lleol. AG4: Clustnodwyd y safle fel rhan o Uwch Gynllun Cyffordd Llandudno. AG14: Dylid ymgorffori defnyddio systemau draenio cynaliadwy yn y dyluniad.															

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol				Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyf y Safle: 439 Safle : Clwb Cymdeithasol / Ieuencid Cyffordd Llandudno Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd presennol: Adeiladau Arwynebedd (ha): 0.98 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 40 o anheddau yn seiliedig ar ddwysedd o 50 o anheddau fesul hectar. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun a Fabwysiadwyd: Dim dynodiad yng Nghynllun Ardal Llandudno Conwy. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle wedi'i leoli yn ardal drefol Cyffordd Llandudno. Mae'n cydffinio â Ffordd Conwy i'r de ac mae wedi'i amgylchynu gan anheddau preswyl yn bennaf a rhai datblygiadau masnachol.				Mynediad i Wasanaethau Allweddol • Siopau a Gwasanaethau Amrywiol - Oes • Meddygfa - Oes • Mynediad i Addysg - Oes • Cyfleoedd Cyflogaeth Lleol - Oes • Mynediad Da i Ardaloedd Strategaeth Datblygu Trefol Eraill (bws/trên/beic) - Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n dda iawn i'r llwybr a'r safle bysiau presennol. Mae wedi'i leoli'n dda hefyd i ardaloedd cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 200m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bysiau (mae gorsaf drenau Cyffordd Llandudno, o fewn pellter cyfleus o'r safle drwy drafnidiaeth gyhoeddus) Llwybr Beicio: Llwybr dim traffig o fewn 400m ac ar lwybrau ffyrdd o fewn 200m Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 2 bwynt				Cyfyngiadau Amgylcheddol • Effaith ar y tirlun a Chefn Gwlad: Ddim yn berthnasol – ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru ar y safle trefol hwn. • Effaith ar Gymeriad Lleol: Dim asesiad LANDMAP, fodd bynnag – gweler polisi NTE/5 am fanylion. • Effaith ar olygfeydd: Mae'n cydffinio ag anheddiad presennol • Effaith ar Fioamrywiaeth: Effaith bosibl y gwaith ar ystlumod. • Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: • Risg o Lifogydd: Mae'r safle'n rhannu rhwng Ardaloedd Llifogydd A a C2 TAN 15. Nid oes unrhyw hanes o lifogydd ar y safle. Ni dderbyniwyd unrhyw wthwynebiadau. Dylid atodi amod i unrhyw gais i sicrhau bod trefniadau dŵr wyneb yn dderbyniol ac nad ydynt yn cynyddu'r risg o lifogydd mewn rhan arall o'r dalgylch. Cyrsiau dŵr – ni ddylid codi lefel y ddaear o fewn uchder gofynnol o 4m o'r ymyl. Yn dilyn y llifogydd helaeth o'r Afon Wydden ym 1993, cynhaliwyd Cynllun Lliniaru Llifogydd ar y cwrs dŵr. Safon y diogelwch a roddwyd i'r ardal fel rhan o'r cynllun oedd 1 mewn 200 mlynedd pan gafodd ei gwblhau ym 1995. Mae ardal ddwyreiniol y safle hon mewn ardal risg llifogydd C2 TAN 15 ac er y byddai Asiantaeth yr Amgylchedd yn awgrymu y byddai'r cynigion yn bodloni gofynion TAN 15, dylid hefyd ystyried y digwyddiad eithafol (tebygolrwydd o 0.1% o lifogydd blynyddol). • Perchenogaeth: Dim materion. • Cyflwr y Tir: Dim materion. • Archeoleg: Nid oes unrhyw safleoedd archeolegol wedi'u cofnodi ar y safle. • Priffyrdd: Efallai y bydd angen ehangu Lôn Derwen ac addasu cyffordd Lôn Derwen a Ffordd Llanrhos. • Seilwaith: Ceir prif bibellau nwy pwysedd isel gerllaw, ond nid ar y safle. Mae rhannau o'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus yn dioddef o orlwytho hydrolog ac nid oes unrhyw welliannau wedi'u cynllunio o dan Raglen Buddsoddiad Cyfalaf bum mlynedd Dŵr Cymru. Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda thrin carthion neu'r cyflenwad dŵr. Argaeledd: Ar gael yn awr. Addasrwydd: Mae'r safle ar dir a ddatblygwyd eisoes, mae wedi'i leoli mewn ardal drefol ac mae o fewn pellter cyfleus i wasanaethau a chyfleusterau amrywiol, o fewn pellter cerdded a hefyd ceir cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus da. Hyfywedd: +/- (gweler Goblygiadau Cynllunio'r Canllawiau Cynllunio Atodol am wybodaeth bellach ar y gofynion). Mae manylion pellach ar gael yn BP/30.							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Mae Asiantaeth yr Amgylchedd yn cynghori y dylid cynnal asesiad Canlyniadau Llifogydd ar gyfer yr ardal hon er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth lawn â TAN 15. Mae'r Asiantaeth hefyd yn awgrymu y dylid cynnal asesiad ar ddraeniad er mwyn canfod beth yw'r cyfraddau presennol ar gyfer digwyddiadau storm amrywiol (hyd at a chan gynnwys digwyddiad 1 mewn 100 mlynedd). Cyn unrhyw waith datblygu, dylid cynnal asesiad o effaith y gwaith ar ystlumod oherwydd gallent fod yn defnyddio'r adeiladau presennol a fydd yn cael eu heffeithio gan y cynigion. Bydd Briff Gwybodaeth yn cael ei baratoi ar gyfer y safle hwn.		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: ++	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: +	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +	AG13: +	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+	
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle'n cyfrannu at yr angen am dai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfrannu at anghenion y gymuned. Mae'r safle yn dir sydd eisoes wedi'i ddatblygu ac mae wedi'i leoli o fewn ardal drefol sy'n bodoli eisoes. Gellir ei gyrraedd hefyd drwy wahanol fathau o drafnidiaeth. AG3: Rhagwelir y bydd y safle'n darparu elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle'n cynnig cyfle cryf i ddatblygu i safon gynllunio uchel ac i ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy.																

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyfeirnod Safle: CR16 Safle: I'r Gogledd Ddwyrain o gyn iard nwyddau, Cyffordd Llandudno Y Cynnig: Defnydd cyflogaeth B1 Defnydd Presennol: Heb ei ddatblygu Arwynebedd (ha): 0.4 Perchenogaeth: Safle'n eiddo i'r Cyngor Hanes Cynllunio Perthnasol: 0/23200 Codi canolfan datblygu busnes - caniatawyd 8/11/1999 Adeiladwyd Canolfan Fusnes Conwy. Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal sydd angen rhesymoliad a gwella (polisi 4HP) yng Nghynllun Dosbarth Llandudno Conwy. Cynigiwyd y safle hefyd fel safle cyflogaeth lleol (polisi IND2) ynghyd â'r Ganolfan Fusnes a gwblhawyd i'r gorllewin, yn cynnwys cyfanswm o 1 ha ar gyfer defnydd B1 a B2, yn nrafft Cynllun Datblygu Unedol Conwy (2001) Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle triongl yn dir gwastad annatblygedig sy'n ffinio â datblygiad cyflogaeth presennol. Mae mynediad iddo o'r gorllewin sydd y tu ôl i Ganolfan Fusnes Conwy. Mae prif llinell rheilffordd arfordir gogledd Cymru yn rhedeg ar hyd terfynau gogleddol y safle.				Mynediad i Wasanaethau Allweddol • Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes • Meddygfa - Oes • Mynediad i Addysg - Oes • Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes • Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Da iawn Mae'r safle mewn lleoliad da ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwisiau presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad da iawn ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol.			Cyfyngiadau Amgylcheddol • Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Mae'r datblygiad ar dir a ddatblygwyd eisoes yn yr aneddiad. Ystyrir y byddai'r effaith ar y tirwedd yn fychan iawn. • Effaith ar gymeriad lleol: Dim dynodiad cymeriad yn asesiad LANDMAP - ystyrir y bydd effaith bychan iawn. • Effaith ar olygfeydd: Mae'r safle o fewn terfynau'r aneddiad presennol ac yn terfynu â llinell reilffordd arfordir Gogledd Cymru i'r gogledd a datblygiad cyflogaeth presennol ar yr ochrau eraill. Effaith bychan sydd ar olygfeydd yn y lleoliad hwn. • Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru. • Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: dim effaith Cyfyngiadau Ffisegol: • Risg Llifogydd: Mae cornel ddwyreiniol y safle (tua 0.05 ha) mewn parth risg llifogydd C2 pan mai dim ond datblygiad llai bregus fyddai'n cael ei ganiatau fel y'i diffinir yn NCT15. Mae gwasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor yn nodi y gall yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gwblhawyd ar gyfer safle'r gwaith briciau i'r de fod yn ddigonol ar gyfer y safle hwn. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru yn rhagweld y gellid rheoli risg llifogydd y safle hwn ar lefel dderbyniol i gyfarfod gofynion NCT15 gan fod y prif risg llifogydd o'r Afon Wydden sydd yn destun cynllun lliniaru llifogydd. • Perchenogaeth: Dim yn berthnasol • Amodau Tir: Gall y bydd angen arolwg a gwaith halogi tir • Archeoleg: Dim gwrthwynebiad. • Priffyrdd: Dim gwrthwynebiad - ardal parcio presennol o bosibl yn cael ei gysylltu â chaniatâd cynllunio canolfan fusnes. • Seilwaith: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi bod rhan o'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus yn dioddef o orlwytho hydrolog. Nid oes cynlluniau i wneud gwelliannau rheoleiddiol dan y Rhaglen Fuddsoddi Cyfalaf 5 mlynedd gyfredol, fodd bynnag, petai'r safle'n cael ei ddatblygu cyn unrhyw welliannau, gall y bydd gofyn i ddatblygwyr ariannu'r gwelliannau hanfodol. Argaeledd: Ar gael nawr ond yn destun cynnig (gweler isod) Cynaliadwyedd: Mae'r safle yn dir sydd eisoes wedi ei ddatblygu; mae o fewn both strategol fel y'i diffinir yn y CDLI (adran 3) ac mae'n hygyrch. Bydd y safle'n cyfrannu tuag at anghenion cyflogaeth yn yr ardal yn ystod cyfnod y Cynllun (gweler Papur Cefndir 14 - Astudiaeth Tir Cyflogaeth). Hyfywedd: +/- Mae'r prosiect yn gynnig cydgyfeiriad ac mae'r gwaith sy'n cael ei gynnal yn cynnwys dylunio, arolwg topograffig, prisio ac achos busnes. Cyflwyno fesul cam: Bydd y safle'n cael ei ryddhau ar gyfer datblygu yng nghymal tymor canolig y Cynllun. Gweler BP/30 am ragor o fanylion.								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf dilyniannol fel tir sydd eisoes wedi ei ddatblygu o fewn terfynau'r aneddiad. Mae'n gymharol hygyrch gan wahanol ddulliau trafndiaeth. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru'n cefnogi defnydd B1 neu B2 ar y safle hwn. Mae gwasanaethau Busnes a Menter ac Ystadau'r Cyngor yn gefnogol i'r prosiect hwn ar gyfer defnydd B1, ac ystyrir ei fod yn addas yng nghyd-destun fframwaith Uwchgynllun Cyffordd Llandudno.		
Yr Hierarchaeth Aneddiadau (Prawf Dilyniannol)																	
Wedi ei leoli o fewn Ffiniau Aneddiad: Ydy																	
Tir a Ddatblygwyd Eisoes: Ydy																	
Trefol/Gwledig: Trefol																	
Safle yn yr Hierarchaeth Aneddiadau: Ardal																	
Drefol																	
Perthynas â'r Anheddiad: Datblygiad o fewn																	
terfynau anheddiad presennol.																	
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: + / + +	AG2: 0	AG3: 0	AG4: + / + +	AG5: 0	AG6: 0	AG7: + / + +	AG8: 0	AG9: + / + +	AG10: + / + +	AG11: + / + +	AG12: 0	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: + / -	
Cyfleon i Reoli / Lliniaru		AG1: Mae'r safle ar dir a ddatblygwyd eisoes ac mae'n cyfrannu at ofynion cyflogaeth a byddai'n darparu lefel ddigonol a phriodol o ddatblygiad ar y safle hwn. AG4: Byddai'r safle'n cyfranu at ofynion cyflogaeth both strategol Conwy, Llandudno a Chyffordd Llandudno. AG7: Mae'r safle mewn ardal drefol sy'n hygyrch trwy ddulliau trafndiaeth cynaliadwy. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy, yn ddibynol ar dderbyn arian grant a'r defnydd cyflogaeth a gynigir. AG16: gweler SPG ar Gynllunio a'r laith Gymraeg am arweiniad pellach ar sicrhau bod datblygiad yn cynnal ac yn mwyhau'r laith Gymraeg. Byddai gofyn cyflwyno naill ai Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol neu Asesiad Effaith Cymunedol ac Ieithyddol ar y cam ymgeisio ar gyfer y safle hwn. vn ddibynol ar v swyddi net arfaethedig qaiff eu creu.															

Manylion y Safle					Mynediad at Wasanaethau Allweddol				Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi					Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyf y Safle: 434 Safle: Plas yn Dre, Llandudno Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd presennol: Adeilad Arwynebedd (ha): 0.23 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 40 o anheddau yn seiliedig ar ddwysedd o 175 o anheddau fesul hectar. Perchenogaeth: Y Cyngor sy'n berchen ar y safle Hanes Cynllunio Perthnasol: Rhoddwyd caniatâd ar gyfer cynllun tai gofal ychwanegol yn 2012 Statws yn y Cynllun a Fabwysiadwyd: Ardal Llety Gwyliau yn Bennaaf yng Nghynllun Ardal Llandudno Conwy Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle wedi'i leoli yn ardal drefol Llandudno ac mae'n agos at ganol y dref. Mae Gloddaeth Avenue yn cydffinio â'r safle i'r de ac mae'r ardal yn cynnwys datblygiadau preswyl a llety gwyliau.					Mynediad i Wasanaethau Allweddol • Siopau a Gwasanaethau Amrywiol - Oes • Meddygfa - Oes • Mynediad i Addysg - Oes • Cyfleoedd Cyflogaeth Lleol - Oes • Mynediad Da i Ardaloedd Strategaeth Datblygu Trefol Eraill (bws/trên/beic) - Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n dda i'r llwybr a'r safle bysiau presennol. Mae wedi'i leoli'n dda iawn hefyd i ardaloedd cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bysiau (mae gorsaf drenau Llandudno 800m i'r safle) Llwybr Beicio: Dim o fewn 200m Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 neu 2 bwynt				Cyfyngiadau Amgylcheddol • Effaith ar y tirlun a Chefn Gwlad: Dim diddordeb hysbys i Gyngor Cefn Gwlad Cymru. Mae'r safle yn gyfadeilad o adeiladau mawr. • Effaith ar Gymeriad lleol: Ardal gymeriad â thirlun o ansawdd uchel mewn asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. • Effaith ar olygfeydd: Mae'n cydffinio ag anheddiad sy'n bodoli eisoes • Effaith ar fioamrywiaeth: • Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan CADW. Cyfyngiadau Ffisegol: • Risg o Lifogydd: Ardal Llifogydd C1 TAN 15. Er bod y Cyngor wedi cynnal yr ymarferiad 'Modelu Llifogydd Llandudno' (fel rhan o Asesiad Risg Llifogydd Llanwol Conwy) sy'n datgan, ar werthoedd presennol, ni fyddai'r safle yn gorlifo yn ystod 0.5% o'r tebygolrwydd y bydd llifogydd o faint penodol, bydd angen ystyriaeth briodol ar gyfer effeithiau newid hinsawdd a chynnydd yn lefel y môr. • Perchenogaeth: Dim materion • Cyflwr y Tir: Dim materion • Archeoleg: Dim materion • Priffyrdd: Dim sylwadau • Seilwaith: Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r system garthffosiaeth gyhoeddus, pibellau dŵr budr domestig na darparu cyflenwad dŵr. Dim gwrthwynebiad gan Wales & West Utilities. Argaeledd: Ar gael yn awr Addasrwydd: Mae'r safle wedi'i leoli mewn ardal drefol sy'n agos at wasanaethau a chyfleusterau amrywiol, ac o fewn pellter cerdded ac mae cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus da. Hyfywedd: +/- (gweler goblygiadau Cynllunio'r Canllawiau Cynllunio Atodol am wybodaeth bellach ar y gofynion). Cyflwyno fesul cam: Mae manylion pellach ar gael yn BP/30					A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Mae sylwadau a dderbyniwyd gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n datgan y bydd angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd ar y safle er mwyn arddangos y gellir rheoli'r risg llifogydd sy'n gysylltiedig ag oes cynllunio'r datblygiad i lefel dderbyniol. Mae hefyd yn bwysig sicrhau na fydd y strwythur/tir yn codi o fewn isafswm o 4m o ymyl y cwrs dŵr. Bydd hyn yn caniatáu ar gyfer gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol ac yn caniatáu ar gyfer llwybr llifogydd dros y tir yn ystod llifau uchel.			
Yr Hierarchaeth Anheddiadau (Prawf Dilyniannol)																	
Wedi'i Leoli o fewn Ffin yr Anheddiad: Ydy																	
Tir wedi'i Ddatblygu o'r Blaen: Ydy																	
Trefol/Gwledig: Trefol																	
Safle yn yr Hierarchaeth Aneddiadau: Ardal Drefol.																	
Cyswllt â'r Anheddiad: Datblygiad o fewn ffin anheddiad sy'n bodoli eisoes.																	
Asesiad o Amcanion Gofodol.	AG1: ++	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: +	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +	AG13: +	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+	
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle'n cyfrannu at yr angen am dai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfrannu at anghenion y gymuned. Mae'r safle yn dir sydd wedi'i ddatblygu eisoes ac mae wedi'i leoli o fewn ardal drefol sy'n bodoli eisoes. Mae hefyd wedi'i gysylltu a dulliau trafnidiaeth amrywiol. AG3: Rhagwelir y bydd y safle'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. AG10/11: Mae'r safle'n cynnig cyfle cryf i ddatblygu i safon gynllunio uchel ac i ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy.																

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol		Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyfeirnod Safle: CR34 Safle: Cyn Iard Nwyddau Rheilffordd, Llandudno Y Cynnig: Defnydd B1 datblygiad cyflogaeth Defnydd Presennol: Cyn iard nwyddau Arwynebedd (ha): 1.4 Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: 0/31050 Ailddatblygu Gorsaf Drenau (yn ffinio â safle CR34) yn ymgorffori cyfnewidfa drafnidiaeth bwsiau a threnau, adnewyddu adeiladau presennol i ddarparu amgueddfa, ardal aros ac adnoddau lluniaeth - cantiatawyd 14/02/2006 Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Tir wedi ei ddynodi ar gyfer pwrpas parcio ceir (polisi 8l) yng Nghynllun Dosbarth Llandudno Conwy. Mae stent gogleddol y safle (yn ffinio â Ffordd Rhydychen) yn Ardal Gadwraeth Llandudno. Cynigiwyd y safle hefyd ar gyfer datblygiad masnachol a chyfleuster cyfnewidfa drafnidiaeth yn nrafft Cynllun Datblygu Unedol Conwy (2001) Disgrifiad o'r Safle: Ar y cyfan mae'r safle wedi'i glirio, gyda dim ond rhai olion muriau yn y gornel ogledd ddwyreiniol a wal ar hyd y rhan fwyaf o'r terfyn dwyreiniol. Mae'r safle wedi ei godi ychydig uwch ben lefel Stryd Builder.				Mynediad i Wasanaethau Allweddol •Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes •Meddygfa - Oes •Mynediad i Addysg - Oes •Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes •Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Da iawn Mae'r safle mewn lleoliad da iawn ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwsiau presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad da iawn ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: mae'r safle'n ffinio â Rheilffordd Llandudno ble ceir cyfleusterau bwsiau a rheilffordd Llwybr Beicio: Llwybr Cenedlaethol 5 tua 1km i ffwrdd Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt		Cyfyngiadau Amgylcheddol • Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Mae'r datblygiad ar dir a ddatblygwyd eisoes yn yr aneddiad. Ystyrir y byddai'r effaith ar y tirwedd yn fychan iawn. • Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon eithriadol yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. • Effaith ar olygfeydd: Mae'r safle o fewn terfynau'r aneddiad presennol. Dylai datblygu pen gogleddol y safle ystyried gosodiad Ardal Gadwraeth Llandudno. • Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru. • Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: ni dderbyniwyd sylwadau. Dylai datblygu pen gogleddol y safle ystyried gosodiad Ardal Gadwraeth Llandudno. Cyfyngiadau Ffisegol: • Risg Llifogydd: Mae'r safle mewn parth risg llifogydd C2 fel y'i diffinir gan NCT15. Mae ym Mharth Llifogydd 3 Asiantaeth yr Amgylchedd sy'n golygu risg uchel o lifogydd llanw, dros 1/200. Mae gan amddiffynfeydd Llandudno farian gaiff ei chynnal a'i chadw ynghyd â'r promenâd a'r wal gefn sydd mewn perygl o orlifo mewn stormydd a digwyddiadau llanw eithriadol. Mae Gwasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor yn nodi bod traean de orllewionol y safle yn methu meini prawf NCT15 yn unol ag Asesiad Risg Llifogydd Llanw Conwy, fodd bynnag, mae gweddill y safle'n pasio'n ddarostyngedig i Asesiad Canlyniadau Llifogydd. Awgrymodd Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru hefyd na ddylid codi adeiladau na strwythurau ar ran deheuol y safle. • Perchenogaeth: Dim yn berthnasol • Amodau Tir: Dim yn berthnasol • Archeoleg: Dim gwrthwynebiad. • Prifffyrdd: Dim gwrthwynebiad • Seilwaith: Nid yw Dŵr Cymru Welsh Water yn rhagweld unrhyw broblemau gyda'r system garthffosiaeth gyhoeddus ar gyfer llifoedd gollwng budr domestig o'r datblygiad hwn. Ni ragwelir problemau o ran derbyn y llifoedd budr domestig o'r datblygiad hwn. Ni ragwelir problemau o ran darpariaeth cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad hwn. Gall y bydd angen prif bibellau dŵr oddi ar y safle ac y gellid asesu'r rhain yn ystod y cam cyflwyno cais cynllunio. Argaeledd: Dim yn berthnasol Cynaliadwyedd: Mae'r safle yn dir sydd eisoes wedi ei ddatblygu; mae o fewn both strategol fel y'i diffinir yn y CDLI (adran 3) ac mae'n hygyrch. Bydd y safle'n cyfrannu tuag at anghenion cyflogaeth yn yr ardal yn ystod cyfnod y Cynllun (gweler Papur Cefndir 14 - Astudiaeth Tir Cyflogaeth). Hyfywedd: +/- (gweler SPG ymrwymadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: Bydd y safle'n cael ei ryddhau ar gyfer datblygu yng nghymal tymor canolig y Cynllun. Gweler BP30 am ragor o fanylion.							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf dilyniannol fel tir sydd eisoes wedi ei ddatblygu o fewn terfynau'r aneddiad. Mae'n gymharol hygyrch gan wahanol ddulliau trafnidiaeth. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru'n cefnogi defnydd B1 ac o bosibl B2 ar y safle hwn. Mae datblygu ar y safle yn ddarostyngedig i gwblhau Asesiad Canlyniadau Llifogydd.			
Yr Hierarchaeth Aneddiadau (Prawf Dilyniannol)																
Wedi ei leoli o fewn Ffiniau Aneddiad: Ydy Tir a Ddatblygwyd Eisoes: Ydy Trefol/Gwledig: Trefol Safle yn yr Hierarchaeth Aneddiadau: Ardal Drefol Perthynas â'r Anheddiad: Datblygiad o fewn terfynau anheddiad presennol.																
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/++	AG2: 0	AG3: 0	AG4: +/++	AG5: 0	AG6: 0	AG7: ++	AG8: 0	AG9: ++	AG10: +/++	AG11: +/++	AG12: 0	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: +/-
Cyfleon i Reoli / Lliniaru	AG1: Mae'r safle ar dir a ddatblygwyd eisoes ac mae'n cyfrannu at ofynion cyflogaeth a byddai'n darparu lefel ddigonol a phriodol o ddatblygiad ar y safle hwn. AG4: Byddai'r safle'n cyfranu at ofynion cyflogaeth both strategol Conwy, Llandudno a Chyffordd Llandudno. AG7: Mae'r safle mewn ardal drefol sy'n hygyrch trwy ddulliau trafnidiaeth cynaliadwy. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy.															

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi						Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor				
Cyf y Safle: 449 Safle: Plas Penrhyn, Bae Penrhyn Cynnig: Datblygiad preswyl. Defnydd Presennol: Safle adeiladu. Arwynebedd (ha): 0.67 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 30 o anheddau yn seiliedig ar ddwysedd o 45 o anheddau fesul hectar ac o ystyried mannau agored a'r ddarpariaeth o ran tirweddu/clustogi. Perchenogaeth: Y Cyngor sy'n berchen ar y safle. Hanes Cynllunio Perthnasol: 0/31423 (20 o anheddau fforddiadwy) wedi'i wrthod gan y pwyllgor ar sail cynamseroldeb yn amodol ar gam ymgynghori'r CDLI (2006). Statws yn y Cynllun a Fabwysiadwyd: Dim dyraniad yng Nghynllun Ardal Llandudno Conwy. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle wedi'i leoli yn ardal drefol Bae Penrhyn. Mae'n cydffinio â datblygiad preswyl i'r gogledd, y de a'r dwyrain ac mae'n cydffinio â pharc carafanau ar hyd ei ffin orllewinol. Mae Plas Penrhyn wedi'i leoli yn union i'r de o'r cae, a chae chwarae presennol.				Mynediad i Wasanaethau Allweddol • Siopau a Gwasanaethau Amrywiol - Oes • Meddygfa - Oes • Mynediad i Addysg - Oes • Cyfleoedd Cyflogaeth Lleol - Oes • Mynediad Da i Ardaloedd Strategaeth Datblygu Trefol Eraill (bws/trên/beic) - Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n dda i'r llwybr a'r safle bysiau presennol. Mae wedi'i leoli'n dda hefyd i ardaloedd cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bysiau (yr orsaf drenau agosaf yw Llandudno sydd o fewn pellter cyfleus ar fws a beic) Llwybr Beicio: Llwybr di-drafftig o fewn 200m Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 neu 2 bwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol • Effaith ar y tirlun a Chefn Gwlad: Mae'r safle yn safle mewnlenwi. Mae o fewn LOHI Creuddyn a Chonwy ond bydd yr effaith ond ar raddfa leol. Mae o fewn y ffin anheddiad bresennol. • Effaith ar Gymeriad Lleol: Ardal dirwedd o ansawdd uchel mewn asesiad LANDMAP– gweler polisi NTE/5 am fanylion. • Effaith ar olygfeydd: • Effaith ar Fioamrywiaeth: Mae yna ryw faint o werth bioamrywiaeth yn y coed ar hyd y ffin ddeheuol. • Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Mae Penrhyn Old Hall yn rhestredig (gradd II*). meysydd cysylltiedig, ceir adain i'r gogledd ddwyrain a phorthdy sydd hefyd wedi'u rhestru. Dim gwrthwynebiad i'r dyraniad. Cyfyngiadau Ffisegol: • Risg o Lifogydd: Dim materion. • Perchenogaeth: Dim materion. • Cyflwr y Tir: Dim materion. • Priffyrdd: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. • Archeoleg: Mae'r enw Plas Penrhyn yn deillio o drefgordd ganoloesol Penrhyn a oedd yn bodoli yn yr ardal hon. Felly, mae yna ryw faint o botensial archeolegol ar y safle. Dim gwrthwynebiad, er y gallai fod angen camau ymyrryd / lliniaru, yn amodol ar raddfa'r cynigion. • Seilwaith: Gellir cysylltu'r pibellau dŵr budr o safle'r datblygiad arfaethedig â'r tll caead dŵr budr cyhoeddus yn Sunningdale Drive. Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda thrin carthion na'r cyflenwad dŵr. Argaeledd: Ar gael yn awr Addasrwydd: Mae'r safle ar dir sydd eisoes wedi'i ddatblygu, mae wedi'i leoli mewn ardal drefol sy'n agos at wasanaethau a chyfleusterau amrywiol, ac o fewn pellter cerdded ac mae cysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus da. Hyfywedd: +/- (gweler goblygiadau Cynllunio'r Canllawiau Cynllunio Atodol am wybodaeth bellach ar y gofynion). Cyflwyno fesul cam: Mae manylion pellach ar gael yn BP/30.						A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Mae sylwadau a dderbyniwyd gan y Prif Swyddog Cadwraeth yn datgan y dylid cymryd camau i sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar leoliad y Neuadd. Felly bydd gwaith tirlunio a chlustogi sensitif yn bwysig iawn, ar gyfer y lleoliad ehangach ac wrth leoli tai ar y safle.				
Yr Hierarchaeth Anheddiadau (Prawf Dilyniannol)																	
Wedi'i Leoli o fewn Ffin yr Anheddiad: Ydy Tir wedi'i Ddatblygu o'r Blaen: Ydy Trefol/Gwledig: Trefol Safle yn yr Hierarchaeth Aneddiadau: Ardal Drefol Perthynas â'r Anheddiad: Datblygiad o fewn ffin anheddiad sy'n bodoli eisoes																	
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: ++	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +	AG13: ++	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+	
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle'n cyfrannu at yr angen am dai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfrannu at anghenion y gymuned. Mae'r safle yn dir sydd wedi'i ddatblygu eisoes ac mae wedi'i leoli o fewn ardal drefol sy'n bodoli eisoes. Mae hefyd wedi'i gysylltu a dulliau trafnidiaeth amrywiol. AG3: Rhagwelir y bydd y safle'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. AG10/11: Mae'r safle'n cynnig cyfle cryf i ddatblygu i safon gynllunio uchel ac i ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy.																

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi					Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor				
Cyf y Safle: 31/393 Safle: Gerllaw Glanafon, Llanfairfechan Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Dim Arwynebedd (ha): 0.64 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 15 o anheddau yn seiliedig ar ddwysedd o oddeutu 30 o anheddau fesul hectar gan ystyried yr ardal y gellir ei datblygu y tu allan i'r parth risg llifogydd, tirlunio/darpariaeth glustogi. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio PerthnaAGI: Dim Statws yn y Cynllun a Fabwysiadwyd: Ardal Gadwraeth Tirlun (polisi D3) yng Nghynllun Strwythur Gwynedd Disgrifiad o'r Safle: Mae'n cynnwys gardd fawr, sydd wedi'i chynnwys o fewn diffiniad Polisi Cynllunio Cymru o 'dir wedi'i ddatblygu eiAGes'. Mae'r safle'n agos at ysgol fabanod ac mae'n wynebu llwybr bysiau.				Mynediad i Wasanaethau Allweddol • Siopau a Gwasanaethau Amrywiol - Oes • Meddygfa - Oes • Mynediad i Addysg - Oes • Cyfleoedd Cyflogaeth Lleol - Oes • Mynediad Da i Ardaloedd Strategaeth Datblygu Trefol Eraill (bws/trên/beic) - Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n dda i'r llwybr a'r safle bysiau presennol. Mae wedi'i leoli'n gymharol dda hefyd i ardaloedd cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfeusterau Lleol: o fewn 800m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bysiau (mae gorsaf drenau Llanfairfechan tua 800m i'r safle) Llwybr Beicio: Ar lwybr ffordd o fewn 200m – mae'n cydffinio â ffin ddeheuol y safle Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 neu 2 bwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol • Effaith ar y tirlun a Chefn Gwlad: Byddai rhywfaint o dir glas yn cael ei golli yng nghanol y tai sy'n bodoli eiAGes a allai gael effaith leol. Nid yw hyn, fel mater unigol, yn peri pryder i Gyngor Cefn Gwlad Cymru. • Effaith ar Gymeriad lleol: Ardal gymeriad â thirlun o ansawdd uchel mewn asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. • Effaith ar olygfeydd: O fewn anheddiad sy'n bodoli eiAGes; effaith isel iawn. • Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim effaith amlwg • Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Mae rhan o'r safle o fewn Ardal Gadwraeth Llanfairfechan. Cyfyngiadau Ffisegol: • Risg o Lifogydd: Mae'r safle yn rhannol o fewn ardal risg llifogydd C2 TAN 15 – ni ddylid ystyried datblygiad preswyl yn yr ardal hon. Cynghorir y dylid diwygio ffin y safle i eithrio'r ardal a nodwyd fel C2. Ardal llifogydd 3 AA – risg uchel (cornel Gogledd ddwyreiniol yn unig) afonol >1/100; dim gwrthwynebiad i weddill y safle. • Perchenogaeth: Mae mater ynglŷn â chais am denantiaeth amaethyddol – gallai achosi oedi o ran sicrhau argaeledd ar unwaith. Mae'r perchenogion yn awyddus i gynnwys y safle hwn i'w ddatblygu yn ystod cyfnod y Cynllun. • Cyflwr y Tir: • Archeoleg: Dim gwrthwynebiad gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd • Prifffyrdd: Efallai y bydd mynediad derbynol o Ffordd Penmaenmawr. • Seilwaith: Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r cyflenwad dŵr, carthffosiaeth na thrin carthffosiaeth. Argaeledd: Mae yna fater ynglŷn ag argaeledd ar unwaith Addasrwydd: Mae'r safle wedi'i leoli mewn ardal drefol sy'n gymharol hygrych yn arbennig at brif ganolfannau Bangor, Bae Colwyn a Llandudno. Hyfywedd: +/- (gweler goblygiadau Cynllunio SPG am wybodaeth bellach ar y gofynion). Cyflwyno fesul cam: Rhyddhau yng nghyfnod diweddar y Cynllun oherwydd mater ynglŷn â thenantiaeth. Mae manylion pellach ar gael yn BP35.					A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir Maes Glas, mae wedi'i leoli mewn canolfan hygrych ac mae'n perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf dilyniannol. Mae sylwadau a dderbyniwyd gan wasanaeth Prifffyrdd y Cyngor yn datgan uchafswm graddiant ar gyfer y ffordd o 1 mewn 20 ar gyfer y 10m cyntaf ac 1 mewn 10 ar ôl hynny. Ni ddylid gwneud unrhyw waith datblygu preswyl yn yr ardal risg llifogydd C2. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd yn awgrymu y dylid diwygio ffin y safle i hepgor yr ardal risg llifogydd C2. O ran y cyflenwad dŵr ar gyfer y datblygiad arfaethedig, mae Dŵr Cymru yn datgan y gallai fod angen prif bibellau oddi ar y safle ac y gellir asesu'r rhain yn ystod y cyfnod cais cynllunio.				
Yr Hierarchaeth Anheddiadau (Prawf Dilyniannol)																
Wedi'i Leoli o fewn Ffin yr Anheddiad: Ydy Tir wedi'i Ddatblygu o'r Blaen: Ydy Trefol/Gwledig: Trefol Safle yn yr Hierarchaeth Aneddiadau: Ardal Drefol Perthynas â'r Anheddiad: Datblygiad o fewn ffin yr anheddiad.																
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/++	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle'n cyfrannu at yr angen am dai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfrannu at anghenion y gymuned. Er bod y safle o fewn ardal drefol sy'n bodoli eiAGes a'i bod wedi'i gysylltu â dulliau trafnidiaeth amrywiol, mae wedi'i leoli ar dir maes glas. Ystyrir y byddai'n bosibl lliniaru unrhyw effeithiau ar y tirlun a'r Ardal Gadwraeth yn ystod y cyfnod cais cynllunio (ee drwy'r SPG Cymeriad Tirlun, Gwerthusiad ardal Gadwraeth ar gyfer Llanfairfechan).AG3: Byddai'r safle'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. AG10/11: Mae'r safle'n cynnig cyfle cryf i ddatblygu i safon gynllunio uchel ac i ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Bydd gwaith tirlunio a chlustogi gofalus yn hollbwysig i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar ddatblygiadau cyfagos a lleoliad yr Ardal Gadwraeth. AG13: Mae datblygu'r safle hwn yn cynnwys darpariaeth ar gyfer rhandiroedd a fydd yn diwallu anghenion y gymuned ehangach.															

Manylion y Safle			Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyf Safle: 429 Safle: Dexter Products, Llanfairfechan Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Safle cyflogaeth Arwynebedd (ha): 0.47 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 15 annedd yn seiliedig ar ddwysedd o 30 o anheddau fesul hectar Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim cynllun lleol wedi'i fabwysiadu Disgrifiad o'r Safle: Adeiladau presennol yn Llanfairfechan. Ceir mynediad o Ffordd Llannerch ar hyd terfyn dwyreiniol y safle. Mae datblygiad preswyl presennol yn gyfagos â'r safle ar hyd terfyn y dwyrain, a datblygiad cyflogaeth presennol i'r de ohono.			Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa - Oes - Mynediad at Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad da i ardaloedd eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad da ar gyfer llwybr a safle presennol y gwasanaeth bws. Mae hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth pwysig. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 800m Cludiant Cyhoeddus: o fewn 800m i safle bws (mae'r trên o fewn 1km i'r safle) Llwybr Beicio: Mae Llwybr Cenedlaethol 5 yn rhedeg heibio Llanfairfechan Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd ac ar gefn gwlad: O fewn yr ardal drefol bresennol - Effaith ar gymeriad lleol: Gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar y golygfeydd: O fewn yr ardal drefol bresennol - Effaith ar Fioamrywiaeth: Ni chafwyd sylwadau. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg o Lifogydd: TAN 15 parth llifogydd A; Parth llifogydd 1 Asiantaeth yr Amgylchedd - risg isel. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor. Fodd bynnag, mae'n bosibl y bydd rhai materion i'w datrys mewn perthynas â dŵr wyneb (risg isel yn ôl mapiau risg dŵr wyneb Asiantaeth yr Amgylchedd). Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae'r safle cyfan ym mharth llifogydd A ar y Map Cyngor Datblygu, a'r tu allan i'n parthau llifogydd ni. Ni wyddom am unrhyw hanes o lifogydd ar y safle. Rhaid rhoi ystyriaeth ddyledus, fodd bynnag, i unrhyw osodiad safle/gwaith ailbroffilio er mwyn sicrhau na amherir ar lwybrau llif llifogydd dŵr wyneb dros y tir, ac na chynyddir y risgiau i dir cyfagos. Dylid dylunio'r ddarpariaeth draenio dŵr wyneb y dyraniad yn unol ag egwyddorion SDCau (Systemau Draenio Cynaliadwy) y bydd angen eu cymeradwyo yn y dyfodol gan y Corff Cymeradwyo SDCau yn unol â Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Ni ddylai'r gyfradd o ddŵr wyneb sy'n llifo o'r dyraniad fod yn fwy na'i gyfradd maes glas, a rhaid darparu ar gyfer y glawid 1 mewn 100. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archaeoleg: Dim sylwadau. - Prifffyrdd: Nid oes gan wasanaeth Prifffyrdd y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r safle - Isadeiledd: Yn ôl Dŵr Cymru, gellir darparu cyflenwad dŵr i wasanaethu'r cynnig, gellir darparu ar gyfer y llif o ddŵr budr o'r datblygiad o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, a bydd y llif o ddŵr budr o'r datblygiad a gynigir yn draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanfairfechan; does dim problem o ran derbyn y gofynion domestig hyn. Argaeledd: Dim ystyriaethau Addasrwydd: Hyfywedd: +/- (gweler yr SPG Rhwymedigaethau Cynllunio i gael gwybodaeth bellach am y gofynion) Cyflwyno Fesul Cam: Gweler BP/30 am fanylion pellach								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Ystyir bod y safle hwn a ddatblygwyd o'r blaen, ac sydd oddi mewn i ardal drefol bresennol Llanfairfechan, yn addas i'w ddyrannu yn y CDLI.		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/	AG2: 0	AG3: 0	AG4: +	AG5: 0	AG6: +	AG7: +/++	AG8: 0	AG9: +/++	AG10: +/++	AG11: +/++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: +/0
Cyfeleon i Reoli/Liniaru?	AG1: Mae'r safle ar dir maes glas, ac nid yw wedi'i ddyrannu gan fod safleoedd tir llwyd wedi'u cyflwyno i'w hystyried oddi mewn i'r aneddiadau trefol presennol yn yr ardal hon. Fe'i cedwir o hyd fel safle wrth gefn i'w ryddhau os ceir problemau'n darparu'r safleoedd cyflogaeth a ddyrannwyd, ac os bydd angen ei gyflwyno i'w ddatblygu yn ystod cyfnod y Cynllun, bydd briff datblygu'n cael ei lunio. AG4 ac AG6: Bydd y safle'n cyfrannu at y galw am gyflogaeth yng nghanolbwynt strategol Conwy, Llandudno a Chyffordd Llandudno. AG7: Mae'r safle mewn ardal drefol ac yn hygyrch drwy gludiant cynaliadwy. AG10/11: Mae'r safle'n cynnig cyfle i ddatblygu hyd at safon dylunio uchel, a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar fuddiannau bioamrywiaeth.															

Manylion y Safle			Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyf. Safle: 521 Safle: Adeilad West Coast, Llanfairfechan Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Arwynebedd (ha): 0.24 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 10 annedd yn seiliedig ar ddwysedd o 40 o anheddau fesul hectar. Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim cynllun lleol wedi'i fabwysiadu Disgrifiad o'r Safle: Adeiladau presennol yn Llanfairfechan. Ceir mynediad i'r safle o Caeffynnon Road / Ffordd Llannerch ar hyd terfyn gogleddol a dwyreiniol y safle.Mae datblygiad preswyl presennol yn gyfagos â therfyn y dwyrain, ac mae gorsaf dân a datblygiad cyflogaeth presennol i'r de.			Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa - Oes - Mynediad at Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad da i ardaloedd eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad da ar gyfer llwybr a safle presennol y gwasanaeth bws. Mae hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth pwysig. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfeusterau Lleol: o fewn 800m Cludiant Cyhoeddus: o fewn 800m i safle bws (mae'r trên o fewn 1km i'r safle) Llwybr Beicio: Mae Llwybr Cenedlaethol 5 yn rhedeg heibio Llanfairfechan Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd ac ar gefn gwlad: O fewn yr ardal drefol bresennol - Effaith ar gymeriad lleol: Gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar y golygfeydd: O fewn yr ardal drefol bresennol - Effaith ar Fioamrywiaeth: Ni chafwyd sylwadau. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg o Lifogydd: TAN 15 parth llifogydd A; Parth llifogydd 1 Asiantaeth yr Amgylchedd - risg isel. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae'r safle cyfan yn barth llifogydd A ar y map cyngor datblygu, a'r tu allan i barthau llifogydd Asiantaeth yr Amgylchedd. Dylid dylunio'r ddarpariaeth draenio dŵr wyneb y dyraniad yn unol ag egwyddorion SDCau (Systemau Draenio Cynaliadwy) y bydd angen eu cymeradwyo yn y dyfodol gan y Corff Cymeradwyo SDCau yn unol â Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Ni ddylai'r gyfradd o ddŵr wyneb sy'n llifo o'r dyraniad fod yn fwy na'i gyfradd maes glas, a rhaid darparu ar gyfer y glawiad 1 mewn 100. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archaeoleg: Dim sylwadau. - Prifffyrdd: Yn ôl Gwasanaeth Prifffyrdd y Cyngor, mae'n bosibl y bydd yn rhaid adleoli'r fynedfa er mwyn creu mynedfa safonol, ond mae'r safle'n addas ar wahân i hynny. - Isadeiledd: Yn ôl DŵrCymru, gellir darparu cyflenwad dŵr i wasanaethu'r cynnig, gellir darparu ar gyfer y llif o ddŵr budr o'r datblygiad o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, a bydd y llif o ddŵr budr o'r datblygiad a gynigir yn draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanfairfechan; does dim problem o ran derbyn y gofynion domestig hyn. Argaeledd: Dim ystyriaethau Addasrwydd: Hyfywedd: +/- (gweler yr SPG Rhwymedigaethau Cynllunio i gael gwybodaeth bellach am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Gweler BP/30 am fanylion pellach								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Ystyrir bod y safle hwn a ddatblygwyd o'r blaen, ac sydd oddi mewn i ardal drefol bresennol Llanfairfechan, yn addas i'w ddyrannu yn y CDLI.		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/-	AG2: 0	AG3: 0	AG4: +	AG5: 0	AG6: +	AG7: +/++	AG8: 0	AG9: +/++	AG10: +/++	AG11: +/++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: +/-
Cyfeleon i Reoli / Lliniaru	AG1: Mae'r safle ar dir maes glas, ac nid yw wedi'i ddyrannu gan fod safleoedd tir llwyd wedi'u cyflwyno i'w hystyried oddi mewn i'r aneddiadau trefol presennol yn yr ardal hon. Fe'i cedwir o hyd fel safle wrth gefn i'w ryddhau os ceir problemau'n darparu'r safleoedd cyflogaeth a ddyrannwyd, ac os bydd angen ei gyflwyno i'w ddatblygu yn ystod cyfnod y Cynllun, bydd briff datblygu'n cael ei lunio. AG4 ac AG6: Bydd y safle'n cyfrannu at y galw am gyflogaeth yng nghanolbwynt strategol Conwy, Llandudno a Chyffordd Llandudno. AG7: Mae'r safle mewn ardal drefol ac yn hygyrch drwy gludiant cynaliadwy. AG10/11: Mae'r safle'n cynnig cyfle i ddatblygu hyd at safon dylunio uchel, a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar fuddiannau bioamrywiaeth.															

Manylion y Safle			Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyf. Safle: 515 Safle: Safle'r Hen Bont Bwyso, Penmaenmawr Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Arwynebedd (ha): 0.43 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 12 o anheddau'n seiliedig ar ddwysedd o 28 o anheddau fesul hectar a chan ystyried mannau agored a darpariaeth tirlunio/clustogi. Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: dim ar y safle; caniatâd ar gyfer datblygiad preswyl i'r de. Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim cynllun lleol wedi'i fabwysiadu Disgrifiad o'r Safle: tir y gellir ei ddatblygu o mewn man canolog ym Mhenmaenmawr. Ceir mynediad i'r safle o Ffordd Bangor ar hyd terfyn gogleddol y safle. Mae datblygiad preswyl presennol yn amgylchynu'r safle, ac mae caniatâd ar gyfer datblygiad preswyl i'r de ohono.			Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygyfa - Oes - Mynediad at Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad da i ardaloedd eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad da ar gyfer llwybr a safle presennol y gwasanaeth bws, a gorsaf drenau'r brif reilffordd. Mae hefyd mewn lleoliad da ar gyfer parthau cyflogaeth pwysig. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 400m Cludiant Cyhoeddus: o fewn 400m i safle bws (mae gorsaf drenau Penmaenmawr o fewn 800m i'r safle) Llwybr Beicio: Llwybr ar y ffordd o fewn 400m Amllder Trafnidiaeth Cyhoeddus: 1 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd ac ar gefn gwlad: O fewn yr ardal drefol bresennol - Effaith ar gymeriad lleol: Gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar y golygfeydd: O fewn yr ardal drefol bresennol - Effaith ar Fioamrywiaeth: Ni chafwyd sylwadau. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Mae'r safle'n terfynu efo Ardal Gadwraeth canol Penmaenmawr; ni ddylai datblygu effeithio ar osodiad y dynodiad hwn. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg o Lifogydd: TAN 15 parth llifogydd A; Parth llifogydd 1 Asiantaeth yr Amgylchedd - risg isel. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor. Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae'r safle cyfan yn barth llifogydd A ar y map cyngor datblygu, a'r tu allan i'n parth llifogydd. Dylid dylunio'r ddarpariaeth draenio dŵr wyneb y dyraniad yn unol ag egwyddorion SDCau (Systemau Draenio Cynaliadwy) y bydd angen eu cymeradwyo yn y dyfodol gan y Corff Cymeradwyo SDCau yn unol â Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Ni ddylai'r gyfradd o ddŵr wyneb sy'n llifo o'r dyraniad fod yn fwy na'i gyfradd maes glas, a rhaid darparu ar gyfer y glawiad 1 mewn 100. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archaeoleg: Dim sylwadau. - Priffyrdd: Nid oes gan wasanaeth Priffyrdd y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r safle - Isadeiledd: Yn ôl Dŵr Cymru, gellir darparu cyflenwad dŵr i wasanaethu'r cynnig, gellir darparu ar gyfer y llif o ddŵr budr o'r datblygiad o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, a bydd y llif o ddŵr budr o'r datblygiad a gynigir yn draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff Penmaenmawr; does dim problem o ran derbyn y gofynion domestig hyn. Argaeledd: Dim ystyriaethau Addasrwydd: Hyfywedd: +/- (gweler yr SPG Rhwymedigaethau Cynllunio i gael gwybodaeth bellach am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Gweler BP/30 am fanylion pellach								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Ystyrir bod y safle hwn a ddatblygwyd o'r blaen, ac sydd oddi mewn i ardal drefol bresennol Penmaenmawr, yn addas i'w ddyrannu yn y CDLI.		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/0	AG2: 0	AG3: 0	AG4: +	AG5: 0	AG6: +	AG7: +/++	AG8: 0	AG9: +/++	AG10: +/++	AG11: +/++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: +/0
Cyfeon i Reoli/Lliniaru?	AG1: Mae'r safle ar dir maes glas, ac nid yw wedi'i ddyrannu gan fod safleoedd tir llwyd wedi'u cyflwyno i'w hystyried oddi mewn i'r aneddiadau trefol presennol yn yr ardal hon. Fe'i cedwir o hyd fel safle wrth gefn i'w ryddhau os ceir problemau'n darparu'r safleoedd cyflogaeth a ddyrannwyd, ac os bydd angen ei gyflwyno i'w ddatblygu yn ystod cyfnod y Cynllun, bydd briff datblygu'n cael ei lunio. AG4 ac AG6: Bydd y safle'n cyfrannu at y galw am gyflogaeth yng nghanolbwynt strategol Conwy, Llandudno a Chyffordd Llandudno. AG7: Mae'r safle mewn ardal drefol ac yn hygyrch drwy gludiant cynaliadwy. AG10/11: Mae'r safle'n cynnig cyfle i ddatblygu hyd at safon dylunio uchel, a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar fuddiannau bioamrywiaeth.															

Manylion y Safle		Mynediad at Wasanaethau Allweddol				Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyf. Safle: 287 Safle: Bryn Hyfryd, Ffordd Tan yr Ysgol, Llanrwst Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 1.17 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 40 o anheddau ar sail dwysedd o 34 o anheddau yr hectar a chan ystyried darparu mannau agored a thirweddau a chlustogfeydd. Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Cadwraeth Tirwedd (polisi D3) yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle ar dir sy'n codi tua'r dwyrain ar hyd ei ffyrntiad â Ffordd Tan yr Ysgol. Mae'n cynnwys tir pori agored ac mae mynediad preswyl presennol sy'n croesi'r safle o Ffordd Tan yr Ysgol.		Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safleoedd bws (gorsaf drenau o fewn 200m - Llanrwst) Llwybr Beicio: Llwybr beicio ar hyd ffordd (Dyffryn Conwy) o fewn 200m Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 neu 2 bwynt				Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Er bod y safle ar dir maes glas, mae'n ymddangos yn estyniad naturiol. Dosbarthiad Tir Amaethyddol gradd 3. Dywed CCGC y byddai'r safle'n golygu ymlediad bach o Lanrwst i gefn gwlad agored. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd eithriadol yn ôl asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn gyfagos i anheddiad presennol - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dywed CCGC ei bod yn bosibl, am fod adeiladau a gwrychoedd â choed gerllaw, fod ystlumod yn defnyddio'r safle wrth fwydo. Mae CCGC wedi cofnodi ystlumod o fewn 200m. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd unrhyw sylwadau gan CADW Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Mae rhan o'r safle o fewn Parth Llifogydd C2 TAN 15. Mae dau fecanwaith llifogydd yn effeithio ar y safle hwn: llifogydd dros dir sy'n gysylltiedig â'r cwrw dŵr sy'n llifo drwy dir Ysgol Dyffryn Conwy ar Ffordd Cae'r Melwr; a phyllau dŵr sy'n gysylltiedig â'r nant sy'n llifo rhwng y safle a'r ysgol tua'r gogledd. Gan nad oes asesiad lefel eang sy'n dangos bod modd rheoli canlyniadau llifogydd yn effeithiol, byddai Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru yn gwrthwynebu neilltuo'r safle. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archeoleg: Dim effaith ar nodweddion archeolegol a gofnodwyd - Prifffyrdd: Mae'r astudiaeth arfarnu safleoedd trafnidiaeth a wnaed gan ymgynghorwyr yn argymhell derbyn y safle. Bydd angen asesu cyffordd Ffordd Tan yr Ysgol / A470 ar gyfer y safle. - Trafnidiaeth Llywodraeth y Cynulliad: Er ei fod yn bell o'r A470, bydd cyfran fawr o'r traffig a greir yn cael mynediad i'r lleoliad hwn drwy'r gyffordd wrth Birmingham Garage. Bydd angen ystyried effaith hyn mewn cysylltiad ag unrhyw ddatblygu posibl ynghyd â'r effaith ar y ffyrdd gwledig sy'n mynd at y safle. - Isadeiledd: Mae gorlwytho hydrolig ar rannau o'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. Nid oes unrhyw welliannau Rheoliadol yn yr arfaeth dan Raglen Buddsoddi Cyfalaf bum mlynedd bresennol Dŵr Cymru Welsh Water. Byddai'r holl safleoedd a neilltuwyd ar gyfer yr ardal hon yn gorlwytho capasiti cynllun y Gwaith Trin Dŵr Gwastraff. Ni ragwelir unrhyw broblemau wrth ddarparu cyflenwad dŵr ar gyfer y safle hwn. Dim gwrthwynebiad gan Wales and West Utilities. Argaeledd: Ar gael yn awr Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle'n arwain at golli tir maes glas, mae'n gyfagos i ardal drefol ac yn weddol hygyrch. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: + (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Mae mwy o fanylion yn BP35								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir maes glas, mae mewn canolfan hygyrch ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol. Dylid cyflawni cyfres o welliannau mynediad ar gyfer modurwyr, cerddwyr a beicwyr fel rhan o'r datblygiad. Felly dylid paratoi Asesiad Trafnidiaeth ar gyfer y safle hwn. Dylai hwn gynnwys gwybodaeth am: gwelliannau yng ngweledd yn y ffordd ochr yng nghyffordd Ffordd Tan yr Ysgol / Heol Ddinbych; asesiad o ddichonolrwydd cynllun rheoli traffig lleol yng nghyffiniau'r gyffordd rhwng Ffordd Tan yr Ysgol, Ffordd Cae'r Melwr a'r A470; darparu troetffordd newydd ar ochr ddwyreiniol Ffordd Tan yr Ysgol; mesurau tawelu traffig posibl ar hyd Ffordd Tan yr Ysgol; cyswllt ar y cyd i gerddwyr a beicwyr rhwng Ffordd Tan yr Ysgol a Heol Watling a'r ysgol gerllaw. Dywed Dŵr Cymru Welsh Water y gallai fod yn ofynnol i ddatblygwyr ariannu'r gwelliannau hanfodol os datblygir y safle cyn unrhyw welliannau Rheoliadol. Eu cyngor yw y dylid rhyddhau'r safle yng nghyfnod olaf y Cynllun i roi amser i wneud gwelliannau hanfodol. Paratuir Cyfarwyddyd Datblygu ar gyfer y safle hwn.		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: 0	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/0	AG13: +	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes glas, mae'n gyfagos i ardal drefol bresennol ac yn hygyrch drwy foddau trafnidiaeth gwahanol a chredir bod modd lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd a buddiannau bioamrywiaeth cyfagos yn briodol (e.e. drwy'r canllawiau cynllunio atodol ar Fioamrywiaeth, Cymeriad Tirwedd). AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygu'n amharu ar y buddiant tirwedd a bioamrywiaeth lleol. AG16: Gweler yr SPG ar Gynllunio a'r Gymraeg er mwyn cael arweiniad pellach ar sicrhau bod datblygiad yn cynnal neu'n hybu'r Gymraeg. Dylid cyflwyno Datganiad Lliniaru yng ngham y cais cynllunio ar gyfer yr elfen tai ar y safle, yn unol â'r SPG a BP/33.															

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol				Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi					Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor				
Cyfeirnod Safle: 455 (SR10) Safle: I'r Gogledd o Lanrwst Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 2.06 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddid yn ystyried y safle ar gyfer 50 annedd ar sail dwysedd o 24 annedd i bob hectar gan ystyried darpariaethau tir agored a thirlunio/byffro. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Cadwraeth Tirlunio (Polisi D3) yng Nghynllun Strwythur Gwynedd. Disgrifiad o'r Safle: Lleolir y safle i'r gogledd o aneddiad Llanrwst. Mae'n ffinio â Ffordd Llanddoged ar ei derfynau gorllewinol ac yn ffinio â datblygiad presennol i'r dwyrain, gorllewin a'r de.				Mynediad i Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes - Meddygfa - Oes - Mynediad i Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwisiau presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 800m Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bws o fewn 200m (gorsaf drenau tua 200m i ffwrdd - Gogledd Llanrwst) Llwybr Beicio: Llwybr beicio ar y ffordd ar hyd Ffordd Llanddoged. Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0/1 pwynt				Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Er bod y safle yn dir glas, mae'n ymddangos fel petai'n estyniad naturiol. - Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon eithriadol yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn ffinio ag aneddiad presennol - Effaith ar Fioamrywiaeth: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau - Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: Mae'r safle i'r gorllewin o adeiladau rhestredig Bron Derw; gall y bydd y datblygiad yn effeithio ar osodiad yr adeiladau hyn. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg Llifogydd: Problemau blaenorol yn wybyddus islaw ar gyrsiau dŵr o ganlyniad i orlifo glannau. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor ond byddai Draenio Cynaliadwy yn bwysig iawn er mwyn sicrhau nad yw llifoedd yn cael eu cynyddu yn y cyrsiau dŵr. - Perchenogaeth: Dim yn berthnasol - Amodau Tir: - Archeoleg: Dim safleoedd archeolegol wedi eu cofnodi o fewn y plot. - Priffyrdd: Dim gwrthwynebiad. - Seilwaith: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn gofyn i glustnodi'r safle hwn ddigwydd yn hwyrach yng nghyfnod y cynllun gan fod angen gwella'r garthffosiaeth gyhoeddus. Mae'r un peth yn berthnasol i Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanrwst. Dim problemau gyda chyflenwad dŵr. Argaeledd: Ar gael nawr Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol ac mae'n gymharol hygrych. Bydd canlyniadau'r LHMA yn rhoi goleuni pellach ar addasrwydd y safle. Hyfywedd: +/- (gweler SPG ymrwymadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: Gweler BP/30 am ragor o fanylion					A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle yn dir glas, fe'i lleolir mewn man hygrych ac mae'n perfformio'n gyffredinol dda mewn prawf dilyniannol. Mae'r sylwadau yn ffafriol ar y cyfan. Dylai datblygu'r safle hwn fod yn sympathetig i adeiladau rhestredig Bron Derw ac ni ddylai effeithio'n niweidiol ar eu gosodiad. Mae gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn nodi y byddai angen gwell cysylltiadau cerdded a lleu ffyrdd petai'r fynediad oddi ar Ffordd Llanddoged. Dylai'r safle gael ei glustnodi yng nghymalau olaf cyfnod y Cynllun i ganiatâu'r gweliannau seilwaith a gynigir.				
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: - /0	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: +	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: +	AG12: +/0	AG13: +	AG14: 0	AG15: 0	AG16: -/0	
Cyffleon i Reoli / Lliniaru	AG1: Mae'r safle yn cyfranu at anghenion tai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfranu at anghenion y gymuned. Er bod y safle yn dir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol bresennol, ac ystyrir y gellir lliniaru'n briodol unrhyw effeithiau ar dirwedd a diddordebau bioamrywiaeth cyfagos (ee trwy SPGs Bioamrywiaeth a Chymeriad Tirwedd). Fe'i cynhwysir yn y CDLI fel safle wrth gefn yn hytrach nag fel safle wedi ei glustnodi, i'w ddod gerbron ar gyfer datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun ond yn unig os bydd problemau gydag argaeledd tir a chyflenwedd safleoedd wedi'u clustnodi. Petai'n dod gerbron ar gyfer ei ddatblygu yn nghyfnod y Cynllun, byddai briff datblygu yn cael ei baratoi. AG3: Bydd y safle yn darparu elfen o dai fforddiadwy i fodloni angen lleol. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar y tirwedd a'r diddordeb bioamrywiaeth lleol. AG16: Gweler yr SPG ar Gynllunio a'r Gymraeg er mwyn cael arweiniad pellach ar sicrhau bod datblygiad yn cynnal neu'n hybu'r Gymraeg. Dylid cyflwyno Datganiad Lliniaru yng nghan y cais cynllunio ar gyfer yr elfen tai ar y safle, yn unol â'r SPG a BP/33.																

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor				
Cyfeirnod Safle: 458 (SR13) Safle: I'r Dwyrain o Lanrwst Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 1.7 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddid yn ystyried y safle ar gyfer 60 annedd ar sail dwysedd o 35 annedd i bob hectar gan ystyried darpariaethau tir agored a thirlunio/byffro. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Cadwraeth Tirlunio (Polisi D3) yng Nghynllun Strwythur Gwynedd. Disgrifiad o'r Safle: Lleolir y safle yn union i'r dwyrain o aneddiad Llanrwst. Mae'n ffinio â datblygiad presennol ar ei derfynau gogleddol a gorllewinol. Mae'n ffinio â'r dyraniad preswyl a gynigir yn Bryn Hyfryd (safle 287)				Mynediad i Wasanaethau Allweddol • Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes • Meddygfa - Oes • Mynediad i Addysg - Oes • Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes • Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwisiau presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: safleoedd bws o fewn 200m (gorsaf drenau o fewn 200m - Llanrwst) Llwybr Beicio: Llwybr beicio ar y ffordd (Dyffryn Conwy) o fewn 200m Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 neu 2 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Er bod y safle yn dir glas, mae'n ymddangos fel petai'n estyniad priodol. Gwrthwynebiad gan Reoli Datblygu - estyniad aneddiad amhriodol, problemau topograffeg. • Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon eithriadol yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. • Effaith ar olygfeydd: Yn ffinio ag aneddiad presennol • Effaith ar Fioamrywiaeth: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau • Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: ni dderbyniwyd sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: • Risg Llifogydd: Mae'r safle yn rhannol o fewn Parth Llifogydd C2 NCT 15. Problemau blaenorol yn wybyddus islaw ar gyrsgiau dŵr yn yr ardal hon. Gwellwyd ar y sefyllfa bresennol gan gysylltiad â chynllun lliniaru llifogydd Afon Bach. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor ond byddai Draenio Cynaliadwy yn bwysig. • Perchenogaeth: Dim yn berthnasol • Amodau Tir: • Archeoleg: Dim safleoedd archeolegol wedi eu cofnodi o fewn y plot. • Prifffyrdd: Bydd angen cael mynediad i'r safle drwy safle 287 (wedi'i glustnodi - gweler sylwadau yn nhabl asesiad y safle blaenorol, yn cynnwys argymhellion gan astudiaeth gwerthuso safle trafnidiaeth yr ymgynghorydd) ac yna bydd angen Asesiad Trafnidiaeth. Cymhwyswyd heb wrthwynebiad. • Seilwaith: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn gofyn i glustnodi'r safle hwn ddigwydd yn hwyrach yng nghyfnod y cynllun gan fod angen gwella'r garthffosiaeth gyhoeddus. Mae'r un peth yn berthnasol i Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanrwst. Ni ragwelir problemau o ran cyflenwad dŵr i'r datblygiad a gynigir. Nid oes gan Wales and West Utilities offer yn ardal yr ymholiad. Rhaid defnyddio arferion tyllu diogel yn unol â HS (G) 47 cyn defnyddio unrhyw offer mecanyddol. Argaeledd: Ar gael nawr Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol ac mae'n gymharol hygrych. Bydd canlyniadau'r LHMA yn rhoi goleuni pellach ar addasrwydd y safle. Hyfrydded: +/- (gweler SPG ymrwymadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: I'w glustnodi yn hwyrach yng nghyfnod y Cynllun oherwydd yr angen am waith seilwaith. Gweler BP/30 am ragor o fanylion.								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle yn dir glas, fe'i lleolir mewn man hygrych ac mae'n perfformio'n gyffredinol dda mewn prawf dilyniannol. Mae sylwadau gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru yn nodi y bydd angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd eang ar y safle.				
Yr Hierarchaeth Aneddiadau (Prawf Dilyniannol)																			
Wedi ei leoli o fewn Ffiniau Aneddiad: Nac ydy Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen: Nac ydy Trefol/Gwledig: Rhannol drefol Safle yn yr Hierarchaeth Aneddiadau: Ardal Drefol Perthynas â'r Anheddiad: Estyniad i'r Anheddiad				AG1: 0/-	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/0	AG13: +	AG14: 0	AG15: 0	AG16: -/0
Cyfeirnod i Reoli / Lliniaru				AG1: Mae'r safle yn cyfranu at anghenion tai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfranu at anghenion y gymuned. Er bod y safle yn dir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol bresennol ac mae'n hygrych drwy wahanol ddulliau o drafnidiaeth, ac ystyrir y gellir lliniaru'n briodol unrhyw effeithiau ar dirwedd a diddordebau bioamrywiaeth cyfagos (ee trwy SPGs Bioamrywiaeth a Chymeriad Tirwedd). Fe'i cynhwysir yn y CDLI fel safle wrth gefn yn hytrach nag fel safle wedi ei glustnodi, i'w ddod gerbron ar gyfer datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun ond yn unig os bydd problemau gydag argaeledd tir a chyflenwedd safleoedd wedi'u clustnodi. Petai'n dod gerbron ar gyfer ei ddatblygu yn nghyfnod y Cynllun, byddai briff datblygu yn cael ei baratoi AG3: Bydd y safle yn darparu elfen o dai fforddiadwy i fodloni angen lleol. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar y tirwedd a'r diddordeb bioamrywiaeth lleol. AG16: Gweler yr SPG ar Gynllunio a'r Gymraeg er mwyn cael arweiniad pellach ar sicrhau bod datblygiad yn cynnal neu'n hybu'r Gymraeg. Dylid cyflwyno Datganiad Lliniaru yng ngham y cais cynllunio ar gyfer yr elfen tai ar y safle, yn unol â'r SPG a BP/33.															

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi										Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyfeirnod Safle: 459 (SR14) Safle: Yn ffinio â Bryn Hyfryd, Llanrwst Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 1.42 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddid yn ystyried y safle ar gyfer 50 annedd ar sail dwysedd o 35 annedd i bob hectar gan ystyried darpariaethau tir agored a thirlunio/byffro. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Cadwraeth Tirlunio (Polisi D3) yng Nghynllun Strwythur Gwynedd. Disgrifiad o'r Safle: Lleolir y safle yn union i'r dwyrain o aneddiad Llanrwst. Ar hyn o bryd mae'r cae yn dirgaeedig ond byddai'n ffinio â dyraniadau preswyl a gynigir ym Mryn Hyfryd (safle 287) a'r cae sy'n ffinio yn y gogledd orllewin (safle 458).				Mynediad i Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes - Meddygfa - Oes - Mynediad i Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwsiau presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: safleoedd bws o fewn 200m (gorsaf drenau o fewn 200m - Llanrwst) Llwybr Beicio: Llwybr beicio ar y ffordd (Dyffryn Conwy) o fewn 200m Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 neu 2 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Er bod y safle yn dir glas, mae'n ymddangos fel petai'n estyniad priodol. Gwrthwynebiad gan Reoli Datblygu - estyniad aneddiad amhriodol, problemau topograffeg. - Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon eithriadol yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn ffinio ag aneddiad presennol - Effaith ar Fioamrywiaeth: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. - Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: ni dderbyniwyd sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg Llifogydd: Parth Llifogydd A NCT 15. Dim gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru na gwasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor ond byddai Draenio Cynaliadwy yn bwysig. - Perchenogaeth: Dim yn berthnasol - Amodau Tir: Dim yn berthnasol - Archeoleg: Dim safleoedd archeolegol wedi eu cofnodi o fewn y plot. - Priffyrdd: Bydd angen cael mynediad i'r safle drwy safle 287 (wedi'i glustnodi - gweler sylwadau yn nhabl asesiad y safle blaenorol, yn cynnwys argymhellion gan astudiaeth gwerthuso safle trafnidiaeth yr ymgynghorydd) ac yna bydd angen Asesiad Trafnidiaeth. Cymhwyswyd heb wrthwynebiad. - Seilwaith: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn gofyn i glustnodi'r safle hwn ddigwydd yn hwyrach yng nghyfnod y cynllun gan fod angen gwella'r garthffosiaeth gyhoeddus. Mae'r un peth yn berthnasol i Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanrwst. Ni ragwelir problemau o ran cyflenwad dŵr i'r datblygiad a gynigir. Nid oes gan Wales and West Utilities offer yn ardal yr ymholiad. Rhaid defnyddio arferion tyllu diogel yn unol â HS (G) 47 cyn defnyddio unrhyw offer mecanyddol. Argaeledd: Ar gael nawr Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol ac mae'n gymharol hygrych. Bydd canlyniadau'r LHMA yn rhoi goleuni pellach ar addasrwydd y safle. Hyfywedd: +/- (gweler SPG ymrwymadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: I'w glustnodi yn hwyrach yng nghyfnod y Cynllun oherwydd yr angen am waith seilwaith. Gweler BP/30 am ragor o fanylion										A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle yn dir glas, fe'i lleolir mewn man hygrych ac mae'n perfformio'n gyffredinol dda mewn prawf dilyniannol.		
Asesiad o Amcanion Gofodol		AG1: 0/-	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/0	AG13: +	AG14: 0	AG15: 0	AG16: -/0		
Cyfeleon i Reoli / Lliniaru		AG1: Mae'r safle yn cyfranu at anghenion tai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfranu at anghenion y gymuned. Er bod y safle yn dir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol bresennol ac mae'n hygrych drwy wahanol ddulliau o drafnidiaeth, ac ystyrir y gellir lliniaru'n briodol unrhyw effeithiau ar dirwedd a diddordebau bioamrywiaeth cyfagos (ee trwy SPGs Bioamrywiaeth a Chymeriad Tirwedd). Fe'i cynhwysir yn y CDLI fel safle wrth gefn yn hytrach nag fel safle wedi ei glustnodi, i'w ddod gerbron ar gyfer datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun ond yn unig os bydd problemau gydag argaeledd tir a chyflenwedd safleoedd wedi'u clustnodi. AG3: Bydd y safle yn darparu elfen o dai fforddiadwy i fodloni angen lleol. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar y tirwedd a'r diddordeb bioamrywiaeth lleol. AG16: Gweler yr SPG ar Gynllunio a'r Gymraeg er mwyn cael arweiniad pellach ar sicrhau bod datblygiad yn cynnal neu'n hybu'r Gymraeg. Dylid cyflwyno Datganiad Lliniaru yng ngham y cais cynllunio ar gyfer yr elfen tai ar y safle, yn unol â'r SPG a BP/33.																	

DYRANIADAU TAI/CYFLOGAETH Y CDLI – PRIF BENTREFI HAEN 1																	
Manylion y Safle			Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi									Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyfeirnod Safle: 53 (SR135) Safle: I'r gogledd o Groesffordd, Dwygyfylchi Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 1.12 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle yn cael ei ystyried ar gyfer 30 o anheddau ar sail dwysedd o 25 annedd i bob hectar. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Cadwraeth Tirlunio (Polisi D3) yng Nghynllun Strwythur Gwynedd. Disgrifiad o'r Safle: Yn cynnwys tir agored, wedi ei amgylchynu ar dair ochr gan dai.			Mynediad i Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes - Meddygfa - Nag oes - Mynediad i Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwsiau presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn tua 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: mae safleoedd bwsiau yn ffinio â'r safle ar hyd Ffordd Ysguborwen (yr orsaf drenau agosaf yw Penmaenmawr) Llwybr Beicio: Llwybr di-draffig lleol o fewn 200m Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y tirwedd a chefn gwlad: mae'r safle'n perthyn yn weledol i'r aneddiad presennol gan y'i hamgylchynir gan ddatblygiad preswyl ar dair ochr. - Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon uchel yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn ffinio ag aneddiad presennol; ystyrir ei fod yn briodol . - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad - Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: ni dderbyniwyd sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg Llifogydd: Parth Llifogydd A NCT 15. Dim gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Agylchedd Cymru na gwasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd yn nodi, yn ôl y Mapiau Cyngor Datblygu (a pharthau llifogydd Asiantaeth yr Amgylchedd), fod rhywfaint o risg o lifogydd o afon Gyrach yn gysylltiedig â'r dyraniad hwn. Mae terfyn y safle a ddyrennir wedi cael ei ddiwygio fel na cheir unrhyw ddatblygiad yn yr ardal lle ceir risg llifogydd. Dylid dylunio'r ddarpariaeth ar gyfer draenio dŵr wyneb o'r safle yn unol ag egwyddorion SDCau (Systemau Draenio Cynaliadwy) y bydd angen i'r Corff Cymeradwyo SDCau eu cymeradwyo yn y dyfodol yn unol â Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Ni ddylai'r gyfradd dŵr wyneb sy'n llifo o'r dyraniad fod yn fwy na'i gyfradd maes glas, a rhaid darparu ar gyfer glawiad 1 mewn 100. - Perchenogaeth: Dim yn berthnasol - Amodau Tir: Dim yn berthnasol - Archeoleg: Dim gwrthwynebiad - Priffyrdd: O alinio Ysguborwen Road, bydd modd bodloni'r gofynion am welededd a mynediad. Gellir cwblhau'r gwaith alinio oddi mewn i'r briffordd fabwysiedig bresennol. - Seilwaith: Gellir cynnwys llifoedd budr o'r datblygiad o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus. Dim problemau o ran derbyn draeniad budr o'r datblygiad hwn. Ni ragwelir problemau o ran darparu cyflenwad dŵr. Nid oes gan Wales and West Utilities offer yn ardal yr ymholiad. Argaeledd: Ar gael nawr Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol ac mae'n gymharol hygyrch yn arbennig i brif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Nid oes dynodiad defnydd tir i'r safle yn y cynllun mabwysiedig lleol. Dylai datblygiad fod yn sympathetig i ddefnydd presennol yn yr ardal a'r tirwedd cyfagos. Bydd canlyniadau'r LHMA yn rhoi goleuni pellach ar addasrwydd y safle. Hyfywedd: +/- (gweler SPG ymrwymïadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: Problemau o ran mynediad, ac o ganlyniad mae'r safle ar y rhestr wrth gefn. Gweler BP/30 am ragor o fanylion									A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd?		
Asesiad o Amcanion Gofodol		AG1: +	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: 0	AG7: +/-	AG8: 0	AG9: +/-	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-0	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleon i Reoli / Lliniaru		AG1: Mae'r safle yn cyfranu at anghenion tai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfranu at anghenion y gymuned. Er bod y safle yn dir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol bresennol ac mae'n hygyrch drwy wahanol ddulliau o drafnidiaeth, ac ystyrir y gellir lliniaru'n briodol unrhyw effeithiau ar dirwedd a diddordebau bioamrywiaeth cyfagos (ee trwy SPGs Bioamrywiaeth a Chymeriad Tirwedd). Fe'i cynhwysir yn y CDLI fel safle wrth gefn yn hytrach nag fel safle wedi ei glustnodi, i'w ddod gerbron ar gyfer datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun ond yn unig os bydd problemau gydag argaeledd tir a chyflenwedd safleoedd wedi'u clustnodi. AG3: Bydd y safle yn darparu elfen o dai fforddiadwy i fodloni angen lleol. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar y tirwedd a'r diddordeb bioamrywiaeth lleol. AG16: gweler SPG ar Gynllunio a'r Iaith Gymraeg am arweiniad pellach ar sicrhau bod datblygiad yn cynnal ac yn mwychau'r iaith Gymraeg. Byddai'n ofynnol cyflwyno Asesiad Effaith Cymunedol ac leithyddol ar y cam cyflwyno cais cynllunio ar gyfer y safle hwn.															

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol				Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi						Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyf. Safle: 56 Safle: Tir oddi ar Ysguborwen Road, Dwygyfylchi Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): tua 0.5 ha Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 15 o anheddau ar sail dwysedd o 30 o anheddau yr hectar. Perchnogaeth: Cyhoeddus a Phreifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Cadwraeth Tirwedd (polisi D3) yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd. Rhwystr Glas (polisi E8) yng Nghynllun Datblygu Unedol drafft Conwy. Disgrifiad o'r Safle: Mae'n cynnwys tir pori, gyda thai presennol o'i gwmpas tua'r de a'r dwyrain, yr A55 tua'r gogledd ac annedd a thir pori tua'r gorllewin.				Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Nac oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn tua 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: safleoedd bws yn gyfagos i'r safle ar hyd Ysguborwen Road (yr orsaf drenau agosaf yw Penmaen-mawr) Llwybr Beicio: Llwybr lleol heb drafftig o fewn 200m Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 pwynt				Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Dosbarthiad tir amaethyddol 3B, 4, 5 a Threfol. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd uchel yn ôl asesiad LANDMAP– gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn gyfagos i anheddiad presennol. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim sy'n amlwg - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Parth llifogydd A TAN 15; dim gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru na gwasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archeoleg: Dim gwrthwynebiad - Priffyrdd: Dim gwrthwynebiad. - Isadeiledd: Dim gwrthwynebiad gan Dŵr Cymru Welsh Water. Gellir cynnwys llifau budr o'r datblygiad arfaethedig yn y system garthffosiaeth gyhoeddus. Dim problemau o ran cymryd dŵr draenio budr o'r safle. Ni ragwelir unrhyw broblemau wrth ddarparu cyflenwad dŵr. Availability: Ar gael yn awr Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle'n arwain at golli tir maes glas, mae'n gyfagos i ardal drefol ac yn weddol hygrych yn enwedig i brif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Dylai'r datblygu fod yn gydnaws â dibenion presennol yn y cyffiniau. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: + (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Mae mwy o fanylion yn BP/30						A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir maes glas ac o fewn rhwystr glas ar hyn o bryd, mae mewn canolfan gymharol hygrych ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol. O ystyried y meini prawf ar gyfer lletemau glas (paragraffau 4.7.3 a 4.7.12 Polisi Cynllunio Cymru) yng nghyd-destun lleoliad y safle mewn cysylltiad ag ymyl presennol y pentref ac eiddo preswyl cyfagos, credir ei bod yn briodol newid ffin y lletem las i gynnwys y safle hwn fel safle wedi'i neilltuo ar gyfer tai. Mae gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn awgrymu lleoli pwynt mynediad o leiaf 40m o Maes y Llan. Gellir symud y safle bws a'r gysgodfa. Mae tîm Trafnidiaeth Llywodraeth y Cynulliad yn rhoi gwybod na fydd unrhyw anheddau ger ffin yr A55 yn cael mynediad uniongyrchol i'r ffordd. Argymhellir cynnwys insiwleiddio digonol rhag sŵn mewn dyluniadau i liniaru sŵn traffig. Dywed Dŵr Cymru Welsh Water y gallai fod yn ofynnol cael prif gyflenwad oddi ar y safle a gellir asesu hyn yn ystod cam y cais cynllunio.			
Yr Hierarchaeth Aneddiadau (Prawf Dilyniannol)																	
O fewn Ffin yr Anheddiad: Nac ydyw Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen: Nac ydyw Trefol/Gwledig: Gwledig Safle yn yr Hierarchaeth Aneddiadau: Prif Bentref Haen 1 Perthynas â'r Anheddiad: Estyniad i'r anheddiad																	
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/-	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +/0	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+	
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes glas ac wedi'i ddynodi'n rhan o rwystr glas ar hyn o bryd, mae'n gyfagos i anheddiad presennol ac yn gymharol hygrych drwy foddau trafnidiaeth gwahanol a chredir bod modd lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd yn briodol (e.e. drwy'r canllawiau cynllunio atodol ar Gymeriad Tirwedd). AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar ddatblygiadau cyfagos.																

Manylion y Safle		Mynediad at Wasanaethau Allweddol	Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi											Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyfeirnod Safle: MS9 Safle: Gorsaf Betrol Orme View, Dwygyfylchi Y Cynnig: Datblygiad cyflogaeth - defnyddiau B1/B2/B8 Defnydd Presennol: Rhannol ddatblygedig; rhannol amaethyddol Arwynebedd (ha): 3.7 (tua 1ha at ddefnydd B1/B8 a 1.7ha at ddefnydd B2 a 1ha wrth gefn) Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: 0/30142 - codi Travelodge ac estyniad i'r maes parcio presennol (adnewyddu'r caniatâd a roddwyd dan 0/25900) - 2005 Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle yn i'r dwyrain o Ddwygyfylchi y tu allan i ffin yr aneddiad presennol. Mae rhan o'r safle eisoes wedi ei ddatblygu fel gorsaf betrol		Mynediad i Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes - Meddygfa - Nag oes - Mynediad i Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safleoedd y gwasanaeth bwsiau presennol ac yn ffinio â'r A55. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 600m Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bws o fewn 400m (gorsaf drenau agosaf yw Penmaenmawr) Llwybr Beicio: Llwybr di-drafft lleol o fewn 200m Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt	Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Dosbarthiad Tir Amaethyddol gradd 3. Mae'r safle'n ffinio â'r A55 ac ystyrir y gellid datblygu'r safle i gynnwys tirlunio priodol. Yn ôl y Cyngor Cefn Gwlad, oherwydd lleoliad y safle, byddai angen cynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ar gyfer unrhyw gais er mwyn sicrhau na fydd datblygu'r safle'n andwyol i hygyrdded Ardal Gwarchodaeth Arbennig Bae Lerpwl ac Ardal Cadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Conwy/ Afon Menai. - Effaith ar gymeriad lleol: Ardai cymeriad tirwedd o safon uchel yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Ni ystyrir y bydd effaith arwyddocaol ar olygfeydd gan fod y safle'n ffurfio estyniad addas i ddatblygiad presennol yn y lleoliad hwn ac mae'n ffinio â'r A55. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim gwerth bioamrywiaeth gwybyddys. Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru. - Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg Llifogydd: Mae rhan o'r safle ym Mharth Llifogydd C2 NCT15 (yn ffinio'n uniongyrchol â'r cwrs dŵr ar y terfyn); mae'r un ardal yn barth llifogydd 3 Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru -risg uchel (terfyn dwyreiniol y safle - 30 i 40m) afonol >1/100 mlynedd RP. Mae risg llifogydd blaenorol yn wybyddus o Afon Gyrach. Mae gwasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor yn nodi bod datblygiad llai bregus yn y parth C2 yn destun profion cyfiawnhâd (gweler NCT15). Ceir problemau posib i'w datrys yn gysylltiedig yn gysylltiedig â dŵr wyneb i'r dwyrain o'r orsaf betrol (Risg uchel yn ôl mapiau risg dŵr wyneb Asiantaeth yr Amgylchedd). Nid oes ganddynt wrthwynebiad i weddill y safle. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru yn nodi bod risg llifogydd yn broblem y dylid mynd i'r afael â hi o ran risg presennol a risg yn y dyfodol yn gysylltiedig â newid yn yr hinsawdd. Felly bydd angen cynnal Asesiad Canlyniadau Llifogydd i benderfynu beth fydd yn dderbyniol o ran dynodi'r safle at bwrpas cyflogaeth. Yn amlwg byddai cyfyngu ar y datblygiad ar ymyl y cwrs dŵr. Fodd bynnag, o ganlyniad i lefel y môr yn codi, gall y bydd rhannau o'r safle sy'n ffinio â'r A55 dan risg llifogydd hefyd. - Perchenogaeth: Dim yn berthnasol - Amodau Tir: Dim yn berthnasol - Archeoleg: Mae'r plot hwn wedi cael ei addasu a'i wella'n helaeth yn ystod yr 20^{fed} ganrif, fodd bynnag mae ei agosrwydd at goedwig foddedig a thomen gregyn gwybyddus yn dangos bod peth potensial archeolegol amgylcheddol yn ogystal â photensial gweithgaredd canhanesyddol cyn-rewlifol arwahanol sy'n dyddio'n ôl o'r Oes Fesolithig i'r Oes Efydd.. - Priffyrdd: Nid oes gan wasanaeth Priffyrdd y Cyngor unrhyw wrthwynebiad ac eithrio'r awgrymiadau a wnaethpwyd gan dîm Trafnidiaeth Llywodraeth y Cynulliad (gweler isod). - Trafnidiaeth LICC Er y derbynrir fod mynediad bresennol yn gwasanaethu'r orsaf betrol a'r caffi caeedig, mae hwn yn annigonol ar gyfer datblygu pellach. Felly, dylai unrhyw gynnis gynnwys addasiadau i'r fynedfa i ddarparu gwahaniad y datblygiad a gynigir, yr orsaf betrol a'r lôn fwsiau. Dylid hefyd ystyried gwella lôn gyfuno'r allanfa. Yn ychwanegol at hyn, ceir cynigion yn y Cynllun Trafnidiaeth Cenedlaethol i wella cyffordd 16 (T) yr A55. Mae'r rhain ar hyn o bryd yn y cam dichonolrwydd a gall y bydd yn effeithio ar y safle. Os byddwch yn parhau â'r dynodiad buasem yn croesawu trafodaethau pellach pan fo'n briodol. - Seilwaith: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi y gellir cynnwys llifoedd budr o'r datblygiad a gynigir o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus. Mae carthffos gyhoeddus yn croesi'r safle. Bydd draenio budr o'r datblygiad a gynigir yn draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff Penmaenmawr ble nad oes dim problem o ran derbyn y gofynion domestig hyn. Ni ragwelir problemau o ran darpariaeth cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad hwn. Dim gwrthwynebiad gan Wales and West Utilities. Argaeledd: Ar gael nawr Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, mae'n ffinio â defnydd cyflogaeth presennol a'r A55 ar gyfer mynediad cyfleus. Mae felly'n gymharol hygyrch yn arbennig i brif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Bydd y safle'n cyfrannu tuag at anghenion cyflogaeth yn yr ardal yn ystod cyfnod y Cynllun (gweler Papur Cefndir 14 - Astudiaeth Tir Cyflogaeth). Hyfywedd: +/- (gweler SPG ymrwymadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: Cyfeirer at gynigion y Cynllun Trafnidiaeth Cenedlaethol a'r galw am ddefnydd cyflogaeth (tymor canolig i hir). Gweler BP/30 am ragor o fanylion.											A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Mae tîm Busnes a Menter y Cyngor yn cefnogi dynodi'r safle hwn; fodd bynnag, maent yn cydnabod bod y mynediad gwael yn cyfyngu ar ddefnydd posibl y safle fel estyniad i'r cyfleusterau 'gwasanaethau' presennol. Yng ngoleuni'r pryder hwn ac o ystyried sylwadau trafndiaeth Llywodraeth y Cynulliad, bydd angen trafodaethau pellach gyda thîm Trafnidiaeth Llywodraeth y Cynulliad parthed dichonolrwydd mynediad a chyflysu'r dynodiad gyda chynigion y Cynllun Trafnidiaeth Cenedlaethol. Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi y gall y bydd angen prif bibellau dŵr oddi ar y safle ac y gellid asesu'r rhain yn ystod y cam cyflwyno cais cynllunio. Mae DCWW hefyd yn nodi bod prif bibell ddŵr gyhoeddus yn llifo drwy'r safle datblygu a gynigir, y gall y bydd angen mesurau diogelu ar ei chyfer, naill ai ar ffurf hawddfrait ac/neu wyriad. Bydd angen Asesiad Canlyniadau Llifogydd ar gyfer y safle hwn yn dilyn y canlyniadau a dderbyniwyd gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru. Maent yn awgrymu y dylid cynnal asesiad eang cyn dynodi'r safle hwn i sicrhau bod y risgiau'n dderbyniol.		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: 0/+	AG2: 0	AG3: 0	AG4: +	AG5: +/++	AG6: 0	AG7: +/-	AG8: +	AG9: +/-	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: +/0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleon i Reoli / Lliniaru	AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ofynion cyflogaeth a byddai'n darparu lefel ddigonol a phriodol o ddatblygiad ar y safle hwn. Mae hefyd yn darparu estyniad i gyfleusterau presennol ar hyd yr A55. Ystyrir y gellid lliniaru'n briodol unrhyw effeithiau ar dirwedd (ee trwy SPG Cymeriad Tirwedd). AG5/AG8: Bydd y safle'n darparu ehangiad i gyfleusterau ac yn cyfranu at alw am gyflogaeth. Bydd hefyd yn darparu cyfleusterau twristiaeth ar hyd yr A55 a bydd yn ychwanegu at gyfleustra yn yr ardal hon, ee ar gyfer ymweld â'r Parc Cenedlaethol ac atyniadau twristaidd gerllaw. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad															

Manylion y Safle			Mynediad at Wasanaethau Allweddol		Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor				
Cyf. Safle: 270 (SR53) Safle: Top Llan Road, Glan Conwy Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 4.45 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 80 o anheddau ar sail dwysedd o oddeutu 30 o anheddau yr hectar a chan ystyried darparu tir hamdden a mannau agored a thirweddau a chlustogfeydd. Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Cais blaenorol am ddatblygu preswyl wedi'i dynnu'n ôl. Rhoddwyd caniatâd ar gyfer 18 o anheddau yn y cae cyfagos tua'r gogledd (yn gyfagos i'r anheddiad presennol). Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Cadwraeth Tirwedd (polisi 4BW) yng Nghynllun Ardal Llandudno Conwy. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle'n llain drionglog sy'n cydffinio ar ddwy ochr â Llanrwst Road a Top Llan Road, ac ar y drydedd â thir lle mae caniatâd cynllunio ar gyfer tai. Mae arwynebedd o tua 6 hectar. Mae'r tir yn dir pori ar hyn o bryd, ac mae ar rediad ysgafn o'r gogledd i'r de ac o'r dwyrain i'r gorllewin.			Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/ beic) – Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol ac mae'n agos i'r A55. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 800m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 400m i safle bws (gorsaf drenau tua 900m o'r safle) Llwybr Beicio: Dim yn yr ardal (yr agosaf yng Nghyffordd Llandudno)		Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Dosbarthiad tir amaethyddol 3B, 4, 5 a Threfol. Mae ymchwil ddesg yn awgrymu na fydd rhannau yng ngogledd a dwyrain y safle'n fawr gwell na 3B oherwydd y graddiant. Byddai'r gweddill, os nad yw wedi'i gyfyngu gan raddiant, yn gallu cynnwys tir BMV os caiff ei archwilio'n fanwl. Y cyfyngiad mwyaf tebygol ar y dosbarthiad yw gwlypter y pridd. Mynegodd CCGC bryderon ynghylch graddau'r ehangu i gefn gwlad o gwmpas Glan Conwy. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd eithriadol yn ôl asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Effaith bosibl ym mhen gogledd-ddwyreiniol y safle (tir uwch – golygfeydd tua'r gorllewin ar draws yr afon) - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim gwerth hysbys o ran bioamrywiaeth. Mae cofnod am ystlumod o fewn 100m i'r safle hwn. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau rhestredig gerllaw. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Llifogydd: Parth Llifogydd A TAN 15; dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archeoleg: Ni ragwelir unrhyw effaith ar archeoleg. - Priffyrdd: Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Priffyrdd y Cyngor na thîm Trafnidiaeth Llywodraeth y Cynulliad. Mae asesiad trafnidiaeth a phriffyrdd a wnaed gan ymgynghorwyr i'r asiant tir yn datgan bod modd darparu ar gyfer traffig sy'n gysylltiedig â'r datblygiad ar y rhwydwaith priffyrdd presennol. Gellid cael mynediad drwy gyffordd T ar ffurf cylchfan ffug ar Llanrwst Road sy'n bodloni gofynion Llywodraeth y Cynulliad. - Isadeiledd: Dywed Dŵr Cymru Welsh Water na fydd y rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus lleol yn gallu dygymod â'r gofynion o ddatblygu'r safle hwn. Nid oes unrhyw broblemau o ran darparu ar gyfer dŵr draenio budr yng Ngwaith Trin Dŵr Gwastraff Ganol. Ni ragwelir unrhyw broblemau ynghylch y cyflenwad dŵr. Nid oes cyfarpar gan Wales & West Utilities yn yr ardal. Argaeledd: Ar gael yn awr Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle'n arwain at golli tir maes glas, mae'n gyfagos i brif bentref ac yn weddol hygyrch, yn enwedig i brif ganolfannau Abergele a Bae Colwyn. Dylai'r datblygu fod yn gydnavs â'r dirwedd o gwmpas a buddiannau bioamrywiaeth. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: +/- (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Mae mwy o fanylion yn BP35.								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir maes glas, mae ar ymyl canolfan hygyrch ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol. Mae gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn awgrymu y dylid creu mynediad i'r A470 ac y bydd angen gwella'r ffordd honno. Mae tîm Trafnidiaeth Llywodraeth y Cynulliad yn awgrymu y dylai'r datblygu gynnwys cau pen y Top Llan Road bresennol. Bydd angen adeiladu cyffordd newydd rhwng Top Llan Road a'r A470 o safon uwch ar draul y datblygwr. Oherwydd pryderon a godwyd gan Dŵr Cymru Welsh Water am y rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus lleol, bydd yn ofynnol cael asesiad modelu hydrolig i benderfynu ar unrhyw welliannau a allai fod yn ofynnol. Fodd bynnag, yn ôl y golyngiadau posibl o ddŵr budr, bydd yn rhaid pennu'r pwynt cyfathrebu. Mae Dŵr Cymru Welsh Water hefyd yn dweud y gallai fod yn ofynnol cael prif gyflenwad oddi ar y safle ac y gellir asesu hyn yn ystod cyfnod y cais cynllunio. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru yn argymhell peidio â chodi lefelau'r ddaear na chodi adeiladweithiau o fewn 4 metr i'r cwsr dŵr. Nodwyd yng nghyflwyniad asiant y safle fod bwriad i gadw pen gogledd-ddwyreiniol y safle fel man agored, a bydd hyn yn lleihau effeithiau posibl ar olygfeydd. Mae arfarniad Tirwedd ac Ymddangosiad wedi'i baratoi gan ymgynghorwyr hefyd sy'n argymhell nifer o fesurau i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd a'r ardal o gwmpas. Paratoir Cyfarwyddyd Datblygu ar gyfer y safle hwn.				
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: 0/+	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: +	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+	
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes glas, mae'n gyfagos i anheddiad presennol ac yn hygyrch drwy foddau trafnidiaeth gwahanol a chredir bod modd lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd a buddiannau bioamrywiaeth cyfagos yn briodol (e.e. drwy'r canllawiau cynllunio atodol ar Fioamrywiaeth, Cymeriad Tirwedd). AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar fuddiannau bioamrywiaeth lleol. AG13: Bydd y safle'n cynnwys elfen o fannau agored cyhoeddus a thir hamdden.																

Manylion y Safle			Mynediad at Wasanaethau Allweddol					Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi						Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyf. Safle: 403 Safle: I'r de o'r Felin, Llanddulas Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 0.8 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 20 o anheddau ar sail dwysedd o 24 o anheddau yr hectar. Perchnogaeth: Cyhoeddus a Phreifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Rhwystr Glas (polisi CN5) yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle i'r de-ddwyrain o anheddiad presennol Llanddulas. Nid yw'n gyfagos i ffin bresennol yr anheddiad ond mae'n gyfagos i safle 406 tua'r gorllewin. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg i'r gorllewin o'r safle.			Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Nac oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 400m i safle bws (yr orsaf drenau agosaf yw Abergele Pen-sarn) Llwybr Beicio: Llwybr lleol ar hyd ffordd o fewn 400m Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 pwynt					Cyfyngiadau Amgylcheddol Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Dosbarthiad tir amaethyddol - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd eithriadol yn ôl asesiad LANDMAP– gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn gyfagos i safle 406. Effeithiau posibl wrth edrych tua'r dwyrain – bydd angen mesurau lliniaru priodol. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dywed Cyngor Cefn Gwlad Cymru fod y safle hwn (a safle 406) agos iawn i SoDdGA Llanddulas a Choed Castell Gwrych. Nid yw'n gwrthwynebu neilltuo'r safle. Fodd bynnag, mae'n hollbwysig peidio ag aflonyddu ar y cynefin coetir sydd i'r de o'r safle. Mae ystlumod pedol lleiaf wedi'u cofnodi yng nghyffiniau'r safle. Mae'r ystlum pedol lleiaf wedi'i warchod dan Reoliadau Cadwraeth 1994 ac fe'i ceir hefyd yn y SoDdGA gerllaw. Felly rhaid gwneud asesiad llawn o unrhyw ddatblygiad sy'n effeithio ar y cynefin porthiant coetir neu ddefnydd yr ystlumod o wrychoedd fel llwybrau hedfan. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd unrhyw sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Parth llifogydd A TAN 15. Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru – dim hanes hysbys o lifogydd ar y safle hwn - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archeoleg: Dim gwrthwynebiad - Highways: Dim ffordd mynediad. Dim ond os datblygir y safle cyfagos (406) y bydd y safle'n ddichonadwy. - Isadeiledd: Dim gwrthwynebiad gan Dŵr Cymru Welsh Water – ni ragwelir unrhyw broblem â'r system garthffosiaeth gyhoeddus ar gyfer gollyngiadau budr domestig o'r datblygiad hwn. Ni ragwelir unrhyw broblemau wrth ddarparu ar gyfer llifau budr domestig. Ni ragwelir unrhyw broblemau wrth ddarparu cyflenwad dŵr ar gyfer y datblygiad hwn. Argaeledd: Ar gael yn awr Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle'n arwain at golli tir maes glas, mae'n gyfagos i ardal drefol ac yn weddol hygyrch yn enwedig i brif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Dylai datblygu fod yn gydnaws â'r dynodiadau amgylcheddol yn y cyffiniau. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: + (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Yn dibynnu ar ddwyn safle 406 ymlaen fel y gellir cael mynediad i'r safle. Mae mwy o fanylion yn BP35.						A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir maes glas, mae mewn lleoliad cymharol hygyrch ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol. Yn dilyn sylwadau a gafwyd gan wasanaeth Prifffyrdd y Cyngor am safle 406, bydd angen mwy o drafodaethau ynghylch gwella mynediad i mewn ac allan o'r safle, yn ogystal â gwaith i wella cyfleusterau i gerddwyr. Bydd y materion hyn yn effeithio'n uniongyrchol ar y gallu i gyflenwi'r safle hwn gan y byddai'r mynediad o safle 406. Wrth ddatblygu'r safle hwn dylid rhoi sylw i'r sylwadau a gafwyd gan CCGC ynghylch buddiannau bioamrywiaeth lleol ac agosrwydd y SoDdGA tua'r dwyrain.		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/-	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +	AG6: 0	AG7: 0/-	AG8: 0	AG9: +/0	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes glas, mae'n gyfagos i anheddiad presennol ac yn gymharol hygyrch drwy foddau trafnidiaeth gwahanol a chredir bod modd lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd a buddiannau bioamrywiaeth cyfagos yn briodol er y bydd yn hollbwysig gwneud mwy o waith i bennu hynny (e.e. drwy'r canllawiau cynllunio atodol ar Fioamrywiaeth, Cymeriad Tirwedd). AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar fuddiannau bioamrywiaeth lleol.															

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol				Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyf. Safle: 406 / 212 Safle: Pencoed Road, Llanddulas Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): tua 0.8 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 20 o anheddau ar sail dwysedd o 24 o anheddau yr hectar. Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Rhwystr Glas (polisi CN5) yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle i'r de-ddwyrain o anheddiad presennol Llanddulas. Mae'n gyfagos i dir lle mae caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer datblygu preswyl tua'r gorllewin (yn cael ei adeiladu) ac yn gyfagos i safle arall sydd wedi'i neilltuo ar gyfer datblygu preswyl tua'r dwyrain. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg i'r dwyrain o'r safle. Mae darn o goetir tua'r de o'r safle.				Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Nac oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 400m i safle bws (yr orsaf drenau agosaf yw Abergele Pen-sarn) Llwybr Beicio: Llwybr lleol ar hyd ffordd o fewn 400m Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 pwynt				Cyfyngiadau Amgylcheddol Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Nid yw Cyngor Cefn Gwlad Cymru o blaid datblygu'r safle hwn gan ei fod yn golygu erydu'r rhwystr glas a byddai'n arwain at gollu cefn gwlad agored mewn lleoliad amlwg yn y dirwedd. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd eithriadol yn ôl asesiad LANDMAP– gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn gyfagos i anheddiad presennol. Effeithiau posibl wrth edrych tua'r dwyrain – bydd angen mesurau lliniaru priodol. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dywed Cyngor Cefn Gwlad Cymru fod y safle'n agos iawn i SoDdGA Llanddulas a Choed Castell Gwrych. Nid yw'n gwrthwynebu neilltuo'r safle. Fodd bynnag, mae'n hollbwysig peidio ag aflonyddu ar y cynefin coetir sydd i'r de o'r safle. Mae ystlumod pedol lleiaf wedi'u cofnodi yng nghyffiniau'r safle. Mae'r ystlum pedol lleiaf wedi'i warchod dan Reoliadau Cadwraeth 1994 ac fe'i ceir hefyd yn y SoDdGA gerllaw. Felly rhaid gwneud asesiad llawn o unrhyw ddatblygiad sy'n effeithio ar y cynefin porthiant coetir neu ddefnydd yr ystlumod o wrychoedd fel llwybrau hedfan. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd unrhyw sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Parth llifogydd A TAN 15. Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru – dim hanes hysbys o lifogydd ar y safle hwn - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archeoleg: Dim gwrthwynebiad - Priffyrdd: Problem bosibl gyda hyd y ffordd bengaead. Nid oes cyfleusterau i gerddwyr ar Pencoed Road – nid yw'n addas. - Isadeiledd: Dim gwrthwynebiad gan Dŵr Cymru Welsh Water – ni ragwelir unrhyw broblem â'r system garthffosiaeth gyhoeddus ar gyfer gollyngiadau budr domestig o'r datblygiad hwn. Ni ragwelir unrhyw broblemau wrth ddarparu ar gyfer llifau budr domestig. Ni ragwelir unrhyw broblemau wrth ddarparu cyflenwad dŵr ar gyfer y datblygiad hwn. Argaeledd: Ar gael yn awr Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle'n arwain at gollu tir maes glas, mae'n gyfagos i brif bentref ac yn weddol hygrych yn enwedig i brif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Dylai datblygu fod yn gydnaws â'r dynodiadau amgylcheddol yn y cyffiniau. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: + (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Mae mwy o fanylion yn BP/30								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir maes glas, mae mewn lleoliad cymharol hygrych ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol. Yn dilyn sylwadau a gafwyd gan wasanaeth Priffyrdd y Cyngor, bydd angen mwy o drafodaethau ynghylch gwella mynediad i mewn ac allan o'r safle, yn ogystal â gwaith i wella cyfleusterau i gerddwyr. Wrth ddatblygu'r safle hwn dylid rhoi sylw i'r sylwadau a gafwyd gan CCGC ynghylch buddiannau bioamrywiaeth lleol ac agosrwydd y SoDdGA tua'r dwyrain.		
Asesiad o Amcanion Gofodol		AG1: +/-	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +	AG6: 0	AG7: 0/-	AG8: 0	AG9: +/0	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+	
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?		AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes glas, mae'n gyfagos i anheddiad presennol ac yn gymharol hygrych drwy foddau trafnidiaeth gwahanol a chredir bod modd lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd a buddiannau bioamrywiaeth cyfagos yn briodol er y bydd yn hollbwysig gwneud mwy o waith i bennu hynny (e.e. drwy'r canllawiau cynllunio atodol ar Fioamrywiaeth, Cymeriad Tirwedd). AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar fuddiannau bioamrywiaeth lleol.																

Manylion y Safle		Mynediad at Wasanaethau Allweddol		Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi										Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyf. Safle: 87 Safle: Ger yr hen Reithordy, Llysfaen Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 1.04 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 30 o anheddau ar sail dwysedd o 30 o anheddau yr hectar Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: 10528/O – datblygu preswyl; gwrthodwyd 16/11/1987 Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle yn gyfagos i ffin anheddiad bresennol anheddiad Llysfaen. Mae'n dir pori agored ac mae Pentregwyddel Road yn cwmpasu ffiniau'r safle yn y gogledd a'r gorllewin a Dolwen Road yn gyfagos iddo yn y de. Mae'r tir yn codi'n raddol tua'r de.		Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Nac oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bws (yr orsaf drenau agosaf yw Bae Colwyn) Llwybr Beicio: Llwybr Cenedlaethol 5 (ar hyd yr arfordir) o fewn tua 1km. Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt		Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Mae'r safle'n agos iawn i SoDdGA Mynydd Marian, sydd o dan bwysau defnydd hamdden. Dylid ystyried yr effeithiau posibl o fwy o ddefnydd hamdden o SoDdGA Mynydd Marian. Byddai datblygu'r safle yn arwain at golli mannau glas mewn ardal breswyl ac yn cynyddu dwysedd datblygu yn yr ardal. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd uchel yn ôl asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. Effaith ar olygfeydd: Yn gyfagos i anheddiad presennol. Nid yw'r safle'n weladwy mewn golygfeydd tua'r de o Abergele Road nac o'r A55. Ni chredir y byddai datblygu preswyl (h.y. dau lawr) yn weladwy mewn golygfeydd o'r fath. Mae'n debygol y byddai rhai elfennau mewn unrhyw ddatblygu preswyl yn ymestyn y gorwel adeiledig tua'r gorllewin, ond byddai tirlurf geugrwm y safle yn gallu cyfrannu at wahanu fertigol ar amlinellau to a dylai fod yn bosibl arfer rheolaeth ddylunio i osgoi ailadrodd patrwm cribau/simneiau rheolaidd a gweledol galed y tai hyn yn Cynfran Road. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: I'r dwyrain o adeilad rhestredig Gradd II. Safle cymharol ddi-goes yw hwn a gellir gweld cefn Church House o amryw o safbwyntiau ar draws y cae a gellir ei weld yn amlwg o lonydd cyfagos. Mae'r adeilad rhestredig o fewn cwrtil cymharol fach sydd â waliau cerrig ar ei derfyn ynghyd â rhai coed. Mae gwasanaeth Cadwraeth y Cyngor o'r farn na fyddai datblygu'r safle hwn yn amharu'n sylweddol ar leoliad yr adeilad rhestredig os gosodir cyfyngiadau penodol ar unrhyw ddatblygu yn y dyfodol. Nid oes angen lleoliad agored helaeth ehangach ar gyfer yr adeilad rhestredig. Er hynny, mae angen trin ffin orllewinol y safle arfaethedig yn sensitif. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Parth Llifogydd A TAN 15. Dim gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru na gwasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archeoleg: Mae'r safle o fewn craidd hanesyddol Llysfaen. Oherwydd hynny, mae potensial uchel am olion archeolegol o dan yr wyneb sydd wedi'u cadw'n dda. Byddai'n galw am werthusiad archeolegol cyn penderfynu os cyflwynir cais. - Prifffyrdd: Dim gwrthwynebiad - Isadeiledd: Dim gwrthwynebiad gan Dŵr Cymru Welsh Water. Gellir cynnwys llifau budr o'r datblygiad arfaethedig yn y system garthffosiaeth gyhoeddus. Dim problemau o ran cymryd dŵr draenio budr yng Ngwaith Trin Dŵr Gwastraff Ganol. Ni ragwelir unrhyw problemau wrth ddarparu cyflenwad dŵr. Nid oes gan Wales & West Utilities unrhyw gofnod o brif gyflenwad nwy yn yr ardal. Argaeledd: Ar gael yn awr Addasrwydd: Mae'r safle'n gyfagos i ffin anheddiad bresennol Llysfaen er y byddai ei ddatblygu'n golygu colli tir maes glas. Mae'n weddol hygrych yn enwedig i brif ganolfannau Abergele a Bae Colwyn. Nid oedd dynodiad defnydd tir i'r safle yn y cynllun lleol mabwysiedig. Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â dibenion presennol yn y cyffiniau a'r dirwedd o amgylch, gan gynnwys yr adeilad rhestredig. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: +/- (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Mae mwy o fanylion yn BP/30.										A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir maes glas, mae mewn lleoliad cymharol hygrych ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol. Mae gwasanaeth Prifffyrdd y Cyngor yn awgrymu darparu mynediad oddi ar Pentregwyddel Road yn unig. Wrth ddatblygu'r safle hwn, dylid sicrhau na fydd effaith ar leoliad yr adeilad rhestredig gerllaw. Mae'r gwasanaeth Cadwraeth yn argymhell cadw llain eithaf mawr o dir agored/coed wedi'u plannu ar y ffin orllewinol hon yn agos i gefn yr adeilad rhestredig. Byddai hyn yn ddigon i ddiogelu cefnlen a lleoliad Church House. Bydd yr amod hwn yn lleihau nifer yr anheddau y gellir eu datblygu ar y safle i ryw raddau. Serch hynny, credir bod yr amod hwn yn hanfodol. Dywed Dŵr Cymru Welsh Water y gallai fod yn ofynnol cael prif gyflenwad oddi ar y safle a gellir asesu hyn yn ystod cam y cais cynllunio.			
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/-	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +/-	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +/-	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+	
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes glas, mae'n gyfagos i anheddiad presennol ac yn gymharol hygrych drwy foddau trafnidiaeth gwahanol a chredir bod modd lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd yn briodol (e.e. drwy'r canllawiau cynllunio atodol ar Gymeriad Tirwedd). AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar ddatblygiadau cyfagos gan gynnwys yr adeilad rhestredig. Byddai'n ofynnol gwneud gwerthusiad archeolegol cyn penderfynu datblygu'r safle.																

Manylion y Safle		Mynediad at Wasanaethau Allweddol		Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi									Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor				
Cyf. Safle: 160 Safle: Ysgol Cynfran, Llysfaen Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 1.3 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 40 o anheddau ar sail dwysedd o 30 o anheddau yr hectar. Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle'n gyfagos i ffin anheddiad bresennol rhan o anheddiad Llysfaen. Mae'n cynnwys glaswelltir gwastad agored a byddai'r mynediad oddi ar Dolwen Road ar hyd ffordd fynediad yr ysgol.		Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Nac oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bws (yr orsaf drenau agosaf yw Bae Colwyn) Llwybr Beicio: Llwybr Cenedlaethol 5 (ar hyd yr arfordir) o fewn tua 1km. Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt		Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Er nad yw'r safle o ddiddordeb hysbys i CCGC, mae'n mynegi pryderon ynghylch ei agosrwydd i safle 87 ac y byddai datblygu'r ddau safle'n golygu mewnlenni sylweddol yn Llysfaen. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd uchel yn ôl asesiad LANDMAP– gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn gyfagos i anheddiad presennol - Effaith ar Fioamrywiaeth: Mae elfen o fuddiant yn y gwrych ar yr ochr orllewinol ac ar hyd canol y safle. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd unrhyw sylwadau gan CADW. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Parth Llifogydd A TAN 15; Parth Llifogydd 1 Asiantaeth yr Amgylchedd – risg isel. Dim llifogydd blaenorol sy'n hysbys. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau. - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau. - Archeoleg: Dim effaith archeolegol. - Priffyrdd: Mae'r lleiniau gwelededd o'r ffordd fynediad i Dolwen Road yn unol â safonau priffyrdd. Bydd unrhyw estyniad i'r ffordd fynediad yn effeithio ar lefelau'r llwybr cyhoeddus. Felly cynhelir trafodaethau â'r adain Hawliau Tramwy ynghylch graddau'r gwaith/dargyfeiriadau sy'n ofynnol. Ni ddangosir mynediad uniongyrchol i briffordd fabwysiedig ar gynllun y safle. Os bydd hwnnw drwy ffordd fynediad yr ysgol mae pryderon ynghylch cymysgu traffig y bydd yn rhaid eu datrys. Mae materion pellach i'w datrys (gweler y golofn nesaf). - Isadeiledd: Mae'r garthffos gyhoeddus yn y cyffiniau o fath gwahanol. Ni ragwelir unrhyw broblemau mewn cysylltiad â'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin gollyngiadau domestig o'r safle hwn. Ni ragwelir unrhyw broblemau o ran darparu cyflenwad dŵr. Dim gwrthwynebiad gan Dŵr Cymru Welsh Water. Argaeledd: Ar gael yn awr. Addasrwydd: Mae'r safle'n gyfagos i ffin anheddiad bresennol Llysfaen er y byddai ei ddatblygu'n golygu colli tir maes glas. Mae'n weddol hygrych yn enwedig i brif ganolfannau Abergele a Bae Colwyn. Nid oedd dynodiad defnydd tir i'r safle yn y cynllun lleol mabwysiedig. Dylai'r datblygiad fod yn gydnaws â dibenion presennol yn y cyffiniau a'r dirwedd o amgylch. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: +/- (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwyngedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: I'w ddwyn ymlaen gydag Ysgol y Graig yn yr un cam yng nghyfnod y Cynllun. Mae mwy o fanylion yn BP/30.									A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir maes glas, mae mewn lleoliad cymharol hygrych ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol. Mae sylwadau gan wasanaeth Priffyrdd y Cyngor yn gefnogol at ei gilydd. Fodd bynnag, dywed fod unrhyw gynigion sy'n cynyddu'r defnydd o'r ffordd fynediad gan gerbydau'n debygol o fod yn groes i ddyheadau'r ysgol a'r Awdurdod o ran 'llwybrau diogelach i'r ysgol a rhoddir anogaeth daer i ddatblygu cyfarwyddyd datblygu ar gyfer y safle hwn, ar ôl cael trafodaethau â'r canlynol (o leiaf): yr ysgol, rhieni a'r Awdurdod Priffyrdd. Byddai angen cynnwys y mater o ddarparu man gollwng yn y trafodaethau. Dylai unrhyw gynllun gynnwys cyswllt newydd i gerddwyr/beicwyr o Cynfran Road, gan ei bod yn bosibl iawn y byddai darparu hwnnw'n effeithio ar y trafodaethau am y man gollwng. Wrth ddatblygu'r cynllun, dylid ystyried hefyd yr effaith o ddarparu cyfleusterau gollwng yn anfwriadol.				
Asesiad o Amcanion Gofodol		AG1: +/-	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +/-	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?		AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes glas, mae'n gyfagos i anheddiad presennol ac yn gymharol hygrych drwy foddau trafnidiaeth gwahanol a chredir bod modd lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd yn briodol (e.e. drwy'r canllawiau cynllunio atodol ar Gymeriad Tirwedd). AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar ddatblygiadau cyfagos.															

Manylion y Safle					Mynediad at Wasanaethau Allweddol		Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyf. Safle: 91 / 284 Safle: Ffordd Llanelwy, Betws yn Rhos Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 0.53 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 10 o anheddau ar sail dwysedd safonol o 30 o anheddau yr hectar a chan ystyried darparu tirweddau a phresenoldeb carthffos gyhoeddus y dywed Dŵr Cymru Welsh Water y gallai gyfyngu dwysedd. Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: 0/32285 – codi 14 o anheddau; gwrthod 26/10/06 – y tu allan i ffin yr anheddiad, effaith weledol niweidiol. Cais cynamserol; gallai'r safle fod yn addas i'w neilltuo yn y CDLI. Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Tirwedd Arbennig (polisi CN3) yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Y safle wedi'i neilltuo ar gyfer datblygu preswyl yn y Cynllun Datblygu Unedol Conwy drafft (2001). Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle ym mhen dwyreiniol Betws yn Rhos, yn gyfagos i ffin bresennol yr anheddiad. Mae'n gyfagos i Ffordd Abergele tua'r gorllewin ac yn cydffinio â datblygiadau preswyl ar ei ffiniau deheuol a gorllewinol. Mae'n cynnwys tir pori ac yn codi ychydig tua'r de, tuag at Ffordd Llanelwy.					Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Nac oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol – Oes yn yr ardal ehangach - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Gweddol Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 200m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bws (yr orsaf drenau agosaf yw Abergele Pen-sarn) Llwybr Beicio: Dim yn yr ardal Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt		Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Dosbarthiad Tir Amaethyddol gradd grade 3. Nid oes dim ar y safle sydd o ddiddordeb i Gyngor Cefn Gwlad Cymru hyd y gwyddys. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd uchel yn ôl asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn gyfagos i anheddiad presennol - Effaith ar Fioamrywiaeth: Mae CCGC wedi cofnodi ystlumod o fewn 100m i'r safle. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd sylwadau gan CADW. Mae'r safle'n union i'r dwyrain o Ardal Gadwraeth Betws yn Rhos Conservation Area. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Parth Llifogydd A TAN 15; Parth Llifogydd 1 Asiantaeth yr Amgylchedd risg isel. Dim llifogydd blaenorol ar y safle hyd y gwyddys. Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor gan wasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor. Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, yn amodol ar fesurau i arafu dŵr wyneb a gwaredu dŵr draenio budr yn foddhaol. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archeoleg: Dim effaith ar nodweddion archeolegol a gofnodwyd. - Prifffyrdd: Gellir cael mynediad; yn addas. - Isadeiledd: Nid yw Dŵr Cymru Welsh Water yn rhagweld unrhyw broblemau â'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Fodd bynnag, byddai'r holl safleoedd sydd wedi'u cynnig i'w neilltuo yn yr ardal hon yn goriwytho capasiti cynllun y gwaith trin dŵr gwastraff. Ni ragweler problemau wrth ddarparu cyflenwad dŵr. Nid oes cyfarpar gan Wales & West Utilities yn yr ardal dan sylw. Argaeledd: Ar gael yn awr Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle'n arwain at golli tir maes glas, mae'n gyfagos i brif bentref ac yn weddol hygyrch i aneddiadau eraill gan gynnwys Abergele a Bae Colwyn/Hen Golwyn. Mae egwyddor datblygu preswyl wedi'i sefydlu ar ran o'r safle. Dylai'r datblygu fod yn gydawns â'r ffurf adeiledig bresennol. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: +/- (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: I'w ryddhau yng nghyfnod olaf y Cynllun yn dilyn sylwadau a gafwyd gan Dŵr Cymru Welsh Water. Mae mwy o fanylion yn BP/30							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir maes glas, mae mewn lleoliad cymharol hygyrch ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol. Fel safle sydd wedi'i neilltuo o'r blaen yn y CDU drafft a chan fod y gwrthodiad i'r cais yn awgrymu y gallai'r safle fod yn addas i'w neilltuo yn y CDLI, cynigir cynnwys y safle hwn yn y CDLI Adneuo diwygiedig. Cyngor Dŵr Cymru Welsh Water yw y dylai safleoedd a neilltuwyd ym Metws yn Rhos gael eu rhyddhau yng nghyfnod olaf y CDLI. Os ceir unrhyw ddatblygu cyn Buddsoddi Cyfalaf gan DCWW, gallai fod yn ofynnol i ddatblygwyr ariannu'r gwelliannau hanfodol. Er bod cais cynllunio ar gyfer y safle wedi'i wrthod o'r blaen gan y pwyllgor, dywed yr adroddiad fod y cais i ddatblygu'r safle'n gynamserol yn 2006 ac os oedd i gael ei ganiatáu, mai dim ond fel safle wedi'i neilltuo yn y CDLI y dylid gwneud hynny. Er bod y safle'n dir maes glas, mae mewn lleoliad cymharol hygyrch ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol.		
Yr Hierarchaeth Aneddiadau (Prawf Dilyniannol)																
O fewn Ffin yr Anheddiad: Nac ydyw Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen: Nac ydyw Trefol/Gwledig: Gwledig Safle yn yr Hierarchaeth Aneddiadau: Prif Bentref Haen 2 Perthynas â'r Anheddiad: Estyniad i'r anheddiad																
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/0	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +/0	AG6: 0	AG7: +/-	AG8: 0	AG9: 0/-	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes glas, mae'n gyfagos i brif bentref ac yn gymharol hygyrch drwy foddau trafndiaeth gwahanol. Credir bod modd lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd a buddiannau bioamrywiaeth cyfagos yn briodol (e.e. drwy'r canllawiau cynllunio atodol ar Fioamrywiaeth, Cymeriad Tirwedd). AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar ddatblygiadau cyfagos.															

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyf. Safle: 92 / 274 Safle: Minafon, Betws yn Rhos Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 1.02 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 10 o anheddau ar sail dwysedd safonol o 30 o anheddau yr hectar a chan ystyried darparu tirwedd a sylwadau gan Dŵr Cymru Welsh Water ynghylch capasiti'r isadeiledd ym Metws yn Rhos. Perchnogaeth: Preifaf Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Tirwedd Arbennig (polisi CN3) yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle'n union i'r de o Fetws yn Rhos, yn gyfagos i ffin bresennol yr anheddiad ar hyd ffin ogleddol y safle. Mae Cae Capel yn gyfagos i ffin orllewinol y safle ac yn bwynt mynediad uniongyrchol i'r cae. Mae'r safle'n cynnwys tir pori sy'n codi tua'r dwyrain.				Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Nac oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol – Oes yn yr ardal ehangach - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Gweddol Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 200m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bws (yr orsaf drenau agosaf yw Abergele Pen-sarn) Llwybr Beicio: Dim yn yr ardal Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Mae perthynas dda rhwng y safle a'r anheddiad presennol er y dylai datblygu fod yn gydnaws ag eiddo presennol ar hyd Cae Capel a Ffordd Llanelwy. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd uchel yn ôl asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn gyfagos i anheddiad presennol; datblygu preswyl presennol ar y ffiniau gogleddol a gorllewinol. Effaith bosibl ar olygfeydd o'r Ardal Gadwraeth ac Eglwys Fihangel yng nghornel ogledd-orllewinol y safle. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Nid oes dim sydd o ddiddordeb i Gyngor Cefn Gwlad Cymru hyd y gwyddys. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd sylwadau gan CADW. Mae'r safle'n gyfagos i Ardal Gadwraeth Betws yn Rhos ar ei ffin ogledd-orllewinol. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Parth Llifogydd A TAN 15; Parth llifogydd 1 Asiantaeth yr Amgylchedd – risg isel. Nid yw Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru yn gwybod am unrhyw hanes o lifogydd. Dim gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru na gwasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archeoleg: Dim effaith ar nodweddion archeolegol a gofnodwyd. - Prifffyrdd: Mynediad i'w ddarparu drwy Cae Capel ar ôl ei gwella. Yn addas. - Isadeiledd: Nid yw Dŵr Cymru Welsh Water yn rhagweld unrhyw broblemau â'r system garthffosiaeth gyhoeddus ar gyfer gollyngiadau budr domestig o'r datblygiad hwn. Er hynny, byddai datblygu'r safle hwn yn goriwytho capasiti'r gwaith trin carthion. Ni ragwelir problemau wrth ddarparu cyflenwad dŵr. Nid oes cyfarpar gan Wales & West Utilities yn yr ardal dan sylw. Argaeledd: Ar gael yn awr Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle'n arwain at golli tir maes glas, mae'n gyfagos i brif bentref ac yn weddol hygrych i aneddiadau eraill gan gynnwys Abergele a Bae Colwyn/Hen Golwyn. Mae egwyddor datblygu preswyl wedi'i sefydlu ar ran o'r safle. Dylai'r datblygu fod yn gydnaws â'r ffurf adeiledig bresennol. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: +/- (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: I'w ryddhau yng nghyfnod olaf y Cynllun. Mae mwy o fanylion yn BP35							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir maes glas, mae mewn lleoliad cymharol hygrych ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol. Cyngor Dŵr Cymru yw y dylai safleoedd a neilltuwyd ym Metws yn Rhos gael eu rhyddhau yng nghyfnod olaf y CDLI. Os ceir unrhyw ddatblygu cyn Buddsoddi Cyfalaf gan DCWW, gallai fod yn ofynnol i ddatblygwyr ariannu'r gwelliannau hanfodol. Dywed Dŵr Cymru Welsh Water hefyd y gallai prif gyflenwad oddi ar y safle fod yn ofynnol ac y gellir ases hyn yn ystod cam y cais cynllunio.			
Yr Hierarchaeth Aneddiadau (Prawf Dilyniannol)																	
O fewn Ffin yr Anheddiad: Nac ydyw Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen: Nac ydyw Trefol/Gwledig: Gwledig Safle yn yr Hierarchaeth Aneddiadau: Prif Bentref Haen 2 Perthynas â'r Anheddiad: Estyniad i'r anheddiad																	
Asesiad o Amcanion Gofodol		AG1: +/0	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +/0	AG6: 0	AG7: +/-	AG8: 0	AG9: 0/-	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?		AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes glas, mae'n gyfagos i brif bentref ac yn gymharol hygrych drwy foddau trafnidiaeth gwahanol. Credir bod modd lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd yn briodol (e.e. drwy'r canllawiau cynllunio atodol ar Gymeriad Tirwedd). AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar ddatblygiadau cyfagos na golygfeydd tuag at ac oddi wrth yr Ardal Gadwraeth a'r eglwys restredig.															

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor				
Cyf. Safle: 453 / R5 Safle: Tir sy'n wynebu ar yr B5105 (Triangle Field), Cerrigydrudion Cynnig: Datblygiad defnydd cymysg preswyl a chyflogaeth Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 2.51 (yn cynnwys tir cyflogaeth arfaethedig – gweler safle R5) Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 20 o anheddau ar sail dwysedd o 30 o anheddau yr hectar a chan ystyried tirweddau a darpariaeth o 1ha ar gyfer tir cyflogaeth B1/B2. Perchnogaeth: Cyhoeddus (yn eiddo i'r Cyngor) Hanes Cynllunio Perthnasol: 1/15612/O – defnyddio tir ar gyfer datblygiad diwydiannol (amlinellol) – caniatâwyd 17/03/94 Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Tirwedd Arbennig (polisi CN3) yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Roedd rhan o'r safle, tua'r gorllewin, wedi'i neilltuo at ddefnydd cyflogaeth yn y Cynllun Lleol. Roedd y gweddill wedi'i neilltuo at ddatblygu preswyl yn y Cynllun Lleol drafft, ond wedi'i ddileu ar ôl ymchwiliad cyhoeddus gan ffafrio safle arall sydd wedi'i ddatblygu ers hynny. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle i'r gogledd-orllewin o Gerrigydrudion, yn gyfagos i ffin bresennol yr anheddiad. Mae'r B4501 yn rhedeg ar hyd ffin ddeheuol y safle ac mae'r safle cyflogaeth arfaethedig tua'r gorllewin o'r safle hwn. Mae'r safle'n codi'n raddol o'r gorllewin i'r dwyrain. Mae nifer o goed ar hyd ffin y safle sy'n gyfagos i ddatblygu presennol tua'r dwyrain.				Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol – Oes yn yr ardal ehangach - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Gweddol (y canolfannau agosaf ar draws y ffin – Y Bala yng Ngwynedd a Chorwen yn Sir Ddinbych) Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfeusterau Lleol: o fewn 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bws (yr orsaf drenau agosaf yw Llanrwst) Llwybr Beicio: Dim yn yr ardal Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Dywed CCGC fod y safle ar wahân i'r pentref a'i fod yn torri i mewn i gefn gwlad agored sy'n ardal o werth tirwedd. Pe byddai'r cyfan o'r safle hwn yn cael ei ddatblygu, byddai'n golygu ehangu Cerrigydrudion yn sylweddol. Gallai'r math o dai a gynigir fod yn bwysig. Byddai datblygu yn hanner deheuol y safle hwn yn fwy derbyniol. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd uchel yn ôl asesiad LANDMAP. Bydd Datganiad Cymeriad Tirwedd yn ofynnol wrth wneud cais – gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn gyfagos i anheddiad presennol, ond mae'r safle'n eithaf agored ac mae angen lliniaru effeithiau posibl. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Argymhellir gwneud arolwg o lygod dŵr ac ystlumod gan fod llifogydd tymhorol ar ran o'r safle. Nid yw CCGC wedi cofnodi rhywogaethau a warchodir yn defnyddio'r safle ond mae man clwydo i ystlumod wedi'i gofnodi o fewn 200m tua'r gogledd. Mae cwrs dŵr, Nant Hendre-bach gerllaw ac mae lluniau a dynnwyd o'r awyr yn ddiweddar yn awgrymu bod rhan o'r safle dan ddŵr yn dymhorol yn ôl y clytiau o frwyn sy'n bresennol. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Parth Llifogydd A TAN 15. Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, ar yr amod y bydd dŵr wyneb yn cael ei arafu a bod dull boddhaol o waredu dŵr budr o ddraeniau. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archeoleg: Dylid gwerthuso safle'r hen ffynnon cyn penderfynu ar y cais. - Priffyrdd: Dylai mynediad fod tua phen dwyreiniol y safle. Yn addas fel arall. - Trafnidiaeth Llywodraeth y Cynulliad: dim gwrthwynebiad mewn egwyddor. Ni ddylai'r mynediad fod o fewn 80m i ben gorllewinol ffin y safle fel y gellir cael llain weledd o 120m o leiaf tua'r A5. - Isadeiledd: Dim gwrthwynebiad gan Dŵr Cymru Welsh Water. Gellir cynnwys llifau budr o'r datblygiad hwn yn y system garthffosiaeth gyhoeddus. Dim problemau o ran derbyn dŵr draenio budr o'r safle a gynigir. Ni ragwelir problemau wrth ddarparu cyflenwad dŵr. Dim gwrthwynebiad gan Wales and West Utilities. Argaeledd: Ar gael yn awr Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle'n arwain at golli tir maes glas, mae'n gyfagos i brif bentref ac yn weddol hygyrch i ganolfannau yng Ngwynedd (Y Bala) a Sir Ddinbych (Corwen, Llandudno). Dylai'r datblygu fod yn gydnaws â'r dynodiadau tirwedd o amgylch. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: +/- (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Mae mwy o fanylion yn BP35							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir maes glas, mae mewn lleoliad cymharol hygyrch ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol. Byddai'r safle'n cyfrannu at ddiwallu anghenion tai yn ardal fwyaf deheuol Bwrdeistref Sirol Conwy. Mae'r strategaeth ofodol yn cydnabod yr angen i sicrhau bod datblygu wedi'i leoli'n briodol ar draws ardal y strategaeth datblygu gwledig. Mae'r safle'n eithaf agored a gweladwy o bell. Gan fod y safle ar gwr pentref Cerrigydrudion, mae cynllun tirweddau priodol yn hanfodol i leihau'r effaith weledol. Dywed Dŵr Cymru Welsh Water y gallai fod yn ofynnol cael prif gyflenwad oddi ar y safle a gellir asesu hyn yn ystod cam y cais cynllunio. Dywed CCGC ei bod yn bosibl bod llygod dŵr yn defnyddio'r cwrs dŵr, felly argymhellir cynnal arolwg.				
Yr Hierarchaeth Aneddiadau (Prawf Dilyniannol)																		
O fewn Ffin yr Anheddiad: Nac ydyw Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen: Nac ydyw Trefol/Gwledig: Gwledig Safle yn yr Hierarchaeth Aneddiadau: Prif bentref Haen 2 Perthynas â'r Anheddiad: Estyniad i'r anheddiad																		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/-	AG2: 0	AG3: +/++	AG4: 0	AG5: +/0	AG6: 0	AG7: +/-	AG8: 0	AG9: 0/-	AG10: ++	AG11: ++	AG12: 0/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+		
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes glas, mae'n gyfagos i brif bentref ac yn gymharol hygyrch drwy foddau trafnidiaeth gwahanol. Credir bod modd lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd a dibenion cyfagos yn briodol (e.e. drwy'r canllawiau cynllunio atodol ar Gymeriad Tirwedd). Mae caniatâd ar gyfer datblygu preswyl ar ran o'r safle. AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni																	

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol		Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi										Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyf. Safle: 221 / 470 (SR57) Safle: Tan y Ffordd, Dolgarrog Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 1.7 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 15 o anheddau ar sail dwysedd o 10 o anheddau yr hectar a chan ystyried darparu tirweddau a chmau i ddiogelu bioamrywiaeth. Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: 0/36414 – yn ymwneud â thir yn union i'r dwyrain o'r safle hwn, ar gyfer parhau i'w ddefnyddio fel cyfeuster ailgylchu ac adeiladu mynedfa (dim gwrthwynebiad gan yr adran Prifffyrdd) – ei wrthod mewn apêl ffurfiol yn 2010. Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Amherthnasol Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle'n union i'r de o Waith Aliwminiwm Dolgarrog, yn gyfagos i'r B5105 a ffin bresennol yr anheddiad ar hyd ei ochr orllewinol. Mae'r safle'n cynnwys coed, gwrychoedd a llwyni.				Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Nac oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfluoedd Gwaith Lleol – Oes yn yr ardal ehangach - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfeusterau Lleol: o fewn 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bws, gorsaf drenau Dolgarrog o fewn 1km Llwybr Beicio: Mae'r safle'n gyfagos i lwybr beicio Dyffryn Conwy ar ei ffin orllewinol Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 pwynt		Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Mae'r safle'n gyfagos i'r anheddiad presennol ac nid yw'n cael ei ystyried yn ymlediad sylweddol i gefn gwlad agored gan y byddai'n parhau â datblygu ar hyd y ffyrntiad ar ochr ddwyreiniol yr B5105. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd eithriadol yn ôl asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn gyfagos i'r anheddiad presennol ac yn is na'r datblygiadau presennol tua'r gorllewin. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dywed gwasanaeth Cefn Gwlad y Cyngor fod bloc mawr o goetir yn hanner deheuol y safle hwn, sy'n debygol o fod â gwerth uchel o ran bioamrywiaeth. Mae'n anodd gweld sut y gellid datblygu'r safle hwn gan ddiogelu'r buddiant bioamrywiaeth hwn, gan ei fod yn cynnwys cyfran fawr o'r safle. Ni fyddai datblygu'n gydnaws â'n polisiâu ar warchod cynefinoedd a bioamrywiaeth. Er hynny, pe byddid yn datblygu'r rhan o'r safle sydd heb goed yn unig, a phe byddai'r coetir yn cael ei warchod drwy osod amodau/gwneud cytundebau priodol â'r datblygwr, gallai hyn fodloni anghenion o ran datblygu a bioamrywiaeth. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Parth Llifogydd A TAN 15. Dywed gwasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor fod parth risg llifogydd Afon Conwy yn gyfagos i ffin ddwyreiniol y safle. Dywed Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru fod y safle ar ffin y parth risg llifogydd C1. Mae elfen o lifogydd llanwol ac afonol yn gysylltiedig â'r ardal. Cyn neilltuo'r safle yn y CDLI, dylid cynnal asesiad graddfa eang o'r perygl o lifogydd i sicrhau ei bod yn dderbyniol ei neilltuo - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau. - Archeoleg: Ni chafwyd sylwadau. - Prifffyrdd: Mae mynedfa newydd i gael ei chreu ac mae'n destun apêl ar hyn o bryd. Ni fyddai defnyddio'r fynedfa flaenorol bresennol yn dderbyniol. Oherwydd y gwahaniaeth rhwng lefelau, byddai unrhyw bwynt mynediad arall yn broblemus. Dim gwrthwynebiad ar amodau. - Isadeiledd: Gellir cynnwys llifau budr o'r datblygiad arfaethedig hwn yn y system garthffosiaeth gyhoeddus. Mae carthffos gyhoeddus yn croesi'r safle datblygu arfaethedig y gallai fod yn ofynnol cael mesurau diogelu ar ei chyfer, ar ffurf hawddfrait a/neu ddargyfeiriad. Mae'r capasiti yng Ngwaith Trin Dŵr Gwastraff Tal-y-bont (Dolgarrog) yn gyfyngedig felly byddai angen gwelliannau pellach i ddarparu ar gyfer y cwbl o'r twf arfaethedig. Nid yw Rhaglen Buddsoddi Cyfalaf DCWW ar gyfer 2010-2015 yn cynnwys y Gwaith hwn. Mae pwysau dŵr isel yn yr ardal ac ni fyddai datblygu newydd ychwanegol ond yn gwaethygu lefelau gwasanaeth. Argaeledd: Ar gael yn awr Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle'n arwain at golli tir maes glas, mae'n gyfagos i ardal drefol ac yn weddol hygrych yn enwedig i brif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Nid oedd dynodiad defnydd tir i'r safle yn y cynllun lleol mabwysiedig. Dylai'r datblygu fod yn gydnaws â'r dynodiadau amgylcheddol sy'n gyfagos i ffin orllewinol y safle. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: +/- (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: I'w ryddhau yng nghyfnod olaf y Cynllun yn dilyn sylwadau gan Dŵr Cymru Welsh Water. Mae mwy o fanylion yn BP35										A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir maes glas, mae mewn lleoliad cymharol hygrych ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol. Ni chredir y bydd yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd a'r ardal gyfagos. Er hynny, byddai'n rhaid cymryd mesurau digonol i ddiogelu'r darn o goetir yn rhan ddeheuol y safle. Byddai'r rhan o'r safle sy'n weddill, sef y rhan ogleddol, yn addas i hyd at 30 o anheddau. Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn gofyn i'r Cyngor ryddhau'r safle hwn yng nghyfnod olaf y Cynllun. Ar sail pryderon DCWW am y cyflenwad dŵr, byddai datblygu'r safle hwn yn galw am osod prif bibell oddi ar y safle o bwynt digonol yn y prif gyflenwad dŵr diamedr/pwysau uwch. Lle y mae angen prif gyflenwad dŵr oddi ar y safle, gellir ei ddarparu dan gynllun caffael cyflenwad dŵr, dan Adranau 40-41 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991, y byddai ei gostau'n cael eu dwyn gan ddatblygwr/datblygwyr dichonol y safle.			
Asesiad o Amcanion Gofodol				AG1: +/-	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +/-	AG6: 0	AG7: +/-	AG8: 0	AG9: 0/-	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfluoedd i Reoli / Lliniaru?				AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes glas, mae'n gyfagos i brif bentref ac yn gymharol hygrych drwy foddau trafnidiaeth gwahanol. Credir bod modd lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd yn briodol (e.e. drwy'r canllawiau cynllunio atodol ar Gymeriad Tirwedd). AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar ddatblygiadau preswyl cyfagos.															

Manylion y Safle		Mynediad at Wasanaethau Allweddol		Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi										Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyf. Safle: MS25 Safle: Gwaith Alwminiwm, Dolgarrog Y Cynnig: Datblygiad twristiaeth, hamdden a phreswyl defnydd cymysg Defnydd Presennol: Safle diwydiannol Arwynebedd (ha): 20.34 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 30 annedd yn seiliedig ar ddwysedd o 30 o anheddau fesul hectar, a chan ystyried darpariaeth mannau agored a thirlunio/clustogi, ynghyd â'r ardaloedd ar y safle sydd wedi'u neilltuo ar gyfer mathau eraill o ddefnydd. Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim cynllun lleol wedi'i fabwysiadu Disgrifiad o'r Safle: Safle diwydiannol mawr yn Nolgarrog, ceir mynediad o Ffordd Conwy ar hyd terfyn gorllewinol y safle. Safle gwastad ar y cyfan.		Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau – Oes, gerllaw - Meddygfa - Oes - Mynediad at Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad Da i'r Ardaloedd Strategaeth Datblygu Trefol eraill (bws/trên/beic) - Da iawn Mae'r safle mewn lleoliad da ar gyfer llwybr a safle presennol y gwasanaeth bws. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad da ar gyfer parthau cyflogaeth eraill. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 1km Cludiant Cyhoeddus: safleoedd bws ar derfyn gorllewinol y safle. Llandudno yw'r orsaf drenau agosaf, oddeutu 1.5km i ffwrdd Llwybr Beicio: Llwybr Cenedlaethol 5 oddeutu 1.5km		Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd ac ar gefn gwlad: Yn ôl y Cyngor Cefn Gwlad, gan nad yw cynnig y safle'n cynnwys defnydd B2, dylid bod modd osgoi unrhyw effeithiau ar y safleoedd a ddiogelir drwy ddylunio a lliniaru'r datblygu mewn modd priodol. Argymhellwn fod briff dylunio'n cael ei baratoi ar gyfer y safle, er mwyn lleihau cymaint ag sy'n bosibl ar effeithiau amgylcheddol. - Effaith ar gymeriad lleol: Gweler polisi NTE/5 am fanylion y gofynion LANDMAP. - Effaith ar y golygfeydd: - Effaith ar Fioamrywiaeth: Ni chafwyd sylwadau. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg o Lifogydd: Mae rhan o'r safle ym mharth risg llifogydd C1 TAN 15. Mae'r safle ym mharth llifogydd 3 Asiantaeth yr Amgylchedd - Risg Uchel (>1/100), afonol yn hanner gogledd ddwyreiniol y safle, 2 - Risg Ganolig (>1/1000), afonol yn hanner gogledd ddwyreiniol gweddill y safle. Mae Gwasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor yn cytuno â'r cynnig i leoli'r tai ar y ffyrntiad (ymyl y de orllewin) y tu allan i'r parth llifogydd. Mae'n rhaid cynnal prawf cyfiawnhad, fel y nodir yn TAN 15, ar ddatblygiad perygl is mewn parth llifogydd. Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae'r safle ym mharth llifogydd C1 a pharthau 2 a 3 Asiantaeth yr Amgylchedd. Yn sgil y defnydd a wnaed o'r safle yn y gorffennol, a chan fod safle tirlenwi yng nghornel gogledd ddwyreiniol y safle, byddem - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archaeoleg: Dim sylwadau. - Prifffyrdd: yn ôl Gwasanaeth Prifffyrdd y Cyngor, gellir cael mynediad i'r safle, ond oherwydd y cynigion mae angen ystyried effaith y traffig a gaiff ei gynhyrchu ar y rhwydwaith prifffyrdd ehangach. Yn y gorffennol, mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi mynegi y bydd angen rhoi ystyriaeth ofalus i'r briffordd o Dy'n y Groes i Dal y Cafn - fel arall, mae'r safle'n addas i'w gynnwys. - Isadeiledd: Yn ôl DŵrCymru gellir darparu ar gyfer llif dŵr budr o'r datblygiad hwn o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus. Nid oes problemau o ran derbyn dŵr budr o'r cynnig. Mae carthffosydd cyhoeddus a phibellau ymgodol yn croesi'r safle. Ni ragwelir unrhyw broblemau o ran darparu cyflenwad dŵr. O ran trin carthffosiaeth, mae'r dyraniad hwn yn cynrychioli datblygiad sylweddol o ran gwaredu elifion budr. Mae'r datblygiad a gynigir yn cynrychioli cynnydd o oddeutu 55%-65% yn nifer y boblogaeth bresennol a wasanaethir gan Waith Trin Dŵr Gwastraff Tal y Bont Dolgarrog. Byddai hyn yn ormod o faich ar ddyluniad cyfyngedig y Gwaith. Nid yw cynllun rheoli asedau cyfredol DŵrCymru'n (sy'n para hyd at y flwyddyn 2015) yn cynnwys unrhyw welliannau i'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff hwn. Os caiff y cynnig hwn ei gynnwys yn CDLI Conwy 2007-2022 a'i ddatblygu o flaen ein rhaglen ariannu reoleiddiol sydd wedi'i chynllunio, bydd angen i'r darpar ddatblygwyr ariannu'r gwaith hanfodol i'r isadeiledd. Dim gwrthwynebiad gan Wales and West Utilities. Argaeledd: Dim ystyriaethau Addasrwydd: Hyfywedd: +/- (gweler yr SPG Rhwymedigaethau Cynllunio i gael gwybodaeth bellach am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Gweler BP/30 am fanylion pellach										A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Gan fod y safle'n fawr ac wedi'i ddatblygu o'r blaen, ystyrir ei fod yn addas i'w gynnwys yn y CDLI fel dyraniad safle defnydd cymysg sy'n cynnwys defnydd hamdden/twristiaeth yn bennaf, a pheth datblygiad preswyl. Yn ôl DŵrCymru, mae prif gyflenwad dŵr cyhoeddus yn croesi'r safle datblygu a gynigir, a bydd angen mesurau i ddiogelu'r cyflenwad hwnnw, gan gynnwys hawddfrait o 3 metr o leiaf o Linell Ganol y cyflenwad, ac atal unrhyw rwstyr parhaol neu dros dro rhag ymwthio i'r ardal hon, lle bydd angen mynediad ar bob achlysur. naill ai ar ffurf hawddfrait ac/neu wyriad. Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd , bydd angen ymchwiliad safle cyn i unrhyw ddatblygu ddigwydd er mwyn canfod lefel yr halogi ar y safle a mesurau unioni addas, y bydd angen eu cyflawni er mwyn gwneud y safle'n dderbyniol i'w ddatblygu.		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/-	AG2: 0	AG3: 0	AG4: +	AG5: 0	AG6: +	AG7: +/++	AG8: 0	AG9: +/++	AG10: +/++	AG11: +/++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/-
Cyfleon i Reoli/Lliniaru?	AG1: Mae'r safle ar dir maes glas, ac nid yw wedi'i ddyrannu gan fod safleoedd tir llwyd wedi'u cyflwyno i'w hystyried oddi mewn i'r aneddiadau trefol presennol yn yr ardal hon. Fe'i cedwir o hyd fel safle wrth gefn i'w ryddhau os ceir problemau'n darparu'r safleoedd cyflogaeth a ddyrannwyd, ac os bydd angen ei gyflwyno i'w ddatblygu yn ystod cyfnod y Cynllun, bydd briff datblygu'n cael ei lunio. AG4 ac AG6: Bydd y safle'n cyfrannu at y galw am gyflogaeth yng nghanolbwynt strategol Conwy, Llandudno a Chyffordd Llandudno. AG7: Mae'r safle mewn ardal drefol ac yn hygyrch drwy gludiant cynaliadwy. AG10/11: Mae'r safle'n cynnig cyfle i ddatblygu hyd at safon dylunio uchel, a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar fuddiannau bioamrywiaeth. AG16: gweler yr SPG ar Gynllunio a'r Gymraeg am arweiniad pellach ar sicrhau bod datblygiad yn cynnal neu'n hybu'r Gymraeg. Dylid cyflwyno Datganiad Lliniaru ar gyfer elfen tai'r safle wrth gyflwyno cais, yn unol â'r SPG a BP/33.															

Manylion y Safle		Mynediad at Wasanaethau Allweddol				Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyfeirnod Safle: R47 Safle: Neuadd Goffa, Dolgarrog Y Cynnig: Datblygiad cyflogaeth - defnydd B1/B2 Defnydd Presennol: Adeilad Arwynebedd (ha): 0.3 Perchenogaeth: Eiddo i'r Cyngor Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim Disgrifiad o'r Safle: Adeilad a man parcio presennol, ar ben gogleddol Dolgarrog.		Mynediad i Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes yn yr ardal ehangach - Meddygfa - Nag oes - Mynediad i Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Lleol - Oes yn yr ardal ehangach - Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Canolig Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwsiau presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 600m Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bws o fewn 200m (gorsaf drenau agosaf yn Nolgarrag, dros 1.5 km i ffwrdd) Llwybr Beicio: Mae llwybr seiclo Dyffryn Conwy yn ffinio â therfyn dwyreiniol y safle. Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt				Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Mae'r datblygiad ar dir a ddatblygwyd eisoes yn yr aneddiad. Ystyrir y byddai'r effaith ar y tirwedd yn fychan iawn. - Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon uchel yn ôl asesiad LANDMAP. Gweler y polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Mae'r safle o fewn terfynau'r aneddiad presennol. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru. - Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: ni dderbyniwyd sylwadau. Nid yw'r Neuadd yn rhestredig; ni ragwelir unrhyw effaith. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg Llifogydd: Mae elfen o risg llifogydd yn gysylltiedig â'r safle hwn ac adlewyrchir hynny yn y ffaith fod rhan o'r neuadd goffa bresennol ym mharth C2 map hysbysu datblygu fel yn ôl NCT15 (Datblygu a Risg Llifogydd). - Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n awgrymu bod angen archwilio'r risg llifogydd ymhellach er mwyn deall yn iawn y risgiau sy'n gysylltiedig â'r cynnig. Dylai'r gwaith ychwanegol ganolbwyntio ar gynhwysedd sianel Afon Porth-lwyd ar gyfer ystod o ddigwyddiadau llifogydd (hyd at AEP o 0.1%). Bydd hyn yn galluogi'r awdurdod i benderfynu a yw'r risg llifogydd yn dderbyniol neu a fydd gofyn i'w reoli ar ffurf mesurau lliniaru llifogydd etc. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor i weddill y safle. - Perchenogaeth: Dim yn berthnasol - Amodau Tir: Dim yn berthnasol - Archeoleg: Dim gwrthwynebiad. - Priffyrdd: Mynediad oddi ar ffordd annosbarthedig. Mae angen lle parcio digonol at bwrpas cyflogaeth. Dim gwrthwynebiad. - Seilwaith: Mae i Waith Trin Dŵr Gwastraff Talybont (Dolgarrog) gynhwysedd cyfyngedig ar gyfer derbyn yr holl gynigion, a gofynnir i ystyried rhyddhau tir yn yr ardal hon fesul cymal. Dylid rhyddhau dynodiadau yn yr ardal hon yng nghyfnod olaf y Cynllun. Argaeledd: Problem bosibl (gweler y golofn nesaf) Cynaliadwyedd: Mae'r safle yn dir sydd eisoes wedi ei ddatblygu; mae mewn prif bentref ac yn gymharol hygrych. Bydd y safle'n cyfrannu tuag at anghenion cyflogaeth yn yr ardal yn ystod cyfnod y Cynllun (gweler Papur Cefndir 14 - Astudiaeth Tir Cyflogaeth). Hyfywedd: +/- yn ddibynol ar ariannu (gweler SPG ymrwymidiadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: Problemau posibl ynglŷn ag ariannu a gwaith seilwaith - i'w ryddhau yng nghyfnod olaf y Cynllun. Gweler BP/30 a BP/42 am ragor o fanylion.								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Mae'r safle'n perfformio'n dda yn y prawf dilyniannol fel tir sydd eisoes wedi ei ddatblygu o fewn terfynau'r aneddiad. Mae'n gymharol hygrych gan wahanol ddulliau trafndiaeth. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru'n awgrymu y dylid cynnal FCA cyn cynnwys y dynodiad. Mae'r Neuadd Goffa'n ddatblygiad wedi ei gynllunio ar y cyd rhwng y Cyngor a Llywodraeth y Cynulliad a thrafodaethau'n dod i ben er mwyn ei roi ar gael i'r Cyngor. Mae'r defnydd a gynllunir yn cynnwys unedau gweithdai (B2). Mae datblygu'r safle'n destun arian grant, a chymeradwyaeth a gweithredu'n debygol o fod rhwng diwedd 2012 a dechrau 2013. Bydd y datblygu'n cael ei raddoli 'n briodol yn dilyn y cyfnod hwn.		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/-	AG2: 0	AG3: 0	AG4: +	AG5: +/+	AG6: 0	AG7: +/-	AG8: 0	AG9: +/-	AG10: +/-	AG11: +/-	AG12: 0	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleon i Reoli / Lliniaru	AG1: Mae'r safle ar dir a ddatblygwyd eisoes ac mae'n cyfrannu at ofynion cyflogaeth a byddai'n darparu lefel ddigonol a phriodol o ddatblygiad ar y safle hwn. AG5: Bydd y safle hwn yn cyfrannu at anghenion cyflogaeth yn yr ardal strategaeth datblygu gwledig. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy, yn ddibynol ar dderbyn arian grant a'r defnydd cyflogaeth a gynigir.															

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyf. Safle: 60 Safle: Oddi ar Heol Martin, Eglwysbach Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 0.64 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer tua 10 o anheddau ar sail dwysedd safonol o 30 o anheddau yr hectar a chan ystyried darparu tirwedd a chlustogfeydd a phresenoldeb carthffos gyhoeddus y dywed Dŵr Cymru Welsh Water y gallai gyfyngu ar ddwysedd. Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: 4/17/113 – datblygu preswyl; gwrthodwyd ar apêl 26/1/1989 Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Cadwraeth Tirwedd (polisi D3) yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle ym mhen de-orllewinol Eglwysbach, a cheir mynediad iddo drwy Heol Martin tua'r gogledd. Mae'n safle cymharol wastad ac wedi'i sgrinio'n dda gan yr eiddo o'i gwmpas. Mae'r safle'n gyfagos i Afon Hiraethog ar hyd ei ffin orllewinol.				Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Nac oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol – Oes yn yr ardal ehangach - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Gweddol Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 200m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bws (yr orsaf drenau agosaf yw Tal y Cafn, bron 2km i ffwrdd) Llwybr Beicio: Llwybr beicio Dyffryn Conwy tua 800m i'r gorllewin. Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Credir nad yw'r tir amaethyddol yn well na gradd 3. Dywed CCGC fod gwerth i'r ardal o ran tirwedd. Gellid ei ystyried yn fodd derbyniol i dalgrynnu'r anheddiad. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd uchel yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn gyfagos i anheddiad presennol - Effaith ar Fioamrywiaeth: Gallai glan goediog y nant tua'r de-orllewin fod yn gynefin i rywogaethau a warchodir. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Mae hanner gorllewinol y safle mewn Parth Llifogydd C2 TAN 15. Heb gael asesiad lefel eang sy'n dangos bod modd rheoli canlyniadau llifogydd, mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru yn gwrthwynebu neilltuo'r safle hwn. Parth llifogydd 3 Asiantaeth yr Amgylchedd – risg uchel (yr hanner gorllewinol yn unig); afonol >1/100. Roedd llifogydd yn 2004 yn effeithio ar eiddo yn ardal Heol Ffynnon. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archeoleg: Dim gwrthwynebiad - Priffyrdd: Mae'r ffordd bengaead yn hwy na'r safon ar hyn o bryd. - Isadeiledd: Dywed Dŵr Cymru Welsh Water fod angen gwelliannau i'r gwaith trin carthion. Mae carthffos yn croesi'r safle a allai gyfyngu ar ddwysedd datblygu. Gallai fod yn ofynnol cymryd mesurau diogelu neu ddargyfeirio asedau. Dim gwrthwynebiad gan Wales & West Utilities. Argaeledd: Ar gael yn awr Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle'n arwain at golli tir maes glas, mae'n gyfagos i ardal drefol ac yn weddol hygyrch yn enwedig i brif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Nid oedd dynodiad defnydd tir i'r safle yn y cynllun lleol mabwysiedig. Dylai'r datblygu fod yn gydnaws â'r dynodiadau amgylcheddol sy'n gyfagos i ffin orllewinol y safle. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: +/- (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: I'w ryddhau yng nghyfnod olaf y Cynllun yn dilyn sylwadau a gafwyd gan Dŵr Cymru Welsh Water. Mae mwy o fanylion yn BP/30.								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir maes glas, mae mewn lleoliad cymharol hygyrch ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol. Mae perthynas dda rhyngddo ac Eglwysbach a byddai'n fodd i dalgrynnu'r anheddiad presennol yn briodol. Dywed gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor y bydd angen mynediad argyfwng er mwyn datblygu'r safle hwn. Ni ddylai datblygu preswyl ddigwydd yn y parth risg llifogydd C2. Nodir y bydd llai o berygl o lifogydd ar ôl cwblhau'r cynllun lliniaru llifogydd ac y gallai hwnnw newid y dynodiad parth llifogydd yn ystod cyfnod y Cynllun. Hefyd, bydd angen ystyried mesurau lliniaru llifogydd derbyniol, yn cynnwys cwblhau Asesiad Canlyniadau Llifogydd. Er bod y safle'n dir maes glas, mae mewn lleoliad cymharol hygyrch ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol.		
Asesiad o Amcanion Gofodol		AG1: +/0	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +/0	AG6: 0	AG7: +/-	AG8: 0	AG9: 0/-	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?		AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes glas, mae'n gyfagos i brif bentref ac yn gymharol hygyrch drwy foddau trafnidiaeth gwahanol. Credir bod modd lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd a buddiannau bioamrywiaeth cyfagos yn briodol (e.e. drwy'r canllawiau cynllunio atodol ar Fioamrywiaeth, Cymeriad Tirwedd). AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirwedd a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar ddatblygiadau cyfagos gan gynnwys yr Ardal Gadwraeth.															

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol		Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor					
Cyf. Safle: 454 (SR03) Safle: Tir oddi ar Smithy Hill, Llanfairtalhaearn Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol. Arwynebedd (ha): 1.14 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 25 o anheddau ar sail dwysedd o 22 o anheddau yr hectar Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: 1/LTH/2291 – datblygu preswyl; gwrthodwyd 8/12/1977 Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Cadwraeth Arbennig (polisi CN3) yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Mae ffin ogleddol y safle'n gyfagos i Ardal gadwraeth (polisiau CB9/10) yn y Cynllun Lleol. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle i'r de-orllewin o Lanfairtalhaearn. Mae'n gyfagos i'r ffin anheddiad bresennol a datblygu preswyl ar hyd ei ffin ogleddol. Mae Nant Barron i'r dwyrain o'r safle. Mae'n gyfagos i Smithy Hill tua'r gogledd a ffordd ddienw ar hyd ei ffin orllewinol. Mae'r safle'n codi tua'r de. Mae grŵp bach o goed yng nghornel dde-ddwyreiniol y safle.				Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol – Oes, yn yr ardal ehangach - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Canolig Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 200m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bws (yr orsaf drenau agosaf yw Abergele Pen-sarn Llwybr Beicio: Dim yn y cyffiniau (Dyffryn Conwy yw'r agosaf) Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt		Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Mae'r safle'n gyfagos i anheddiad Llanfairtalhaearn ac yn estyniad bach i gefn gwlad agored. Bydd tirweddau priodol yn ofynnol, yn enwedig am fod y tir yn codi'n raddol tua'r de. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd uchel yn ôl asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn gyfagos i anheddiad presennol. Disgwylir y bydd yr effaith ar olygfeydd yn fach iawn o'r tu mewn i'r Ardal Gadwraeth oherwydd ffurf adeiledig gwyno canol y pentref ac am fod y ffyrntiad preswyl presennol ar hyd Smithy Hill yn rhwystro golygfeydd i'r rhan fwyaf o'r safle. Er hynny, gellid cael effaith ar olygfeydd o'r dwyrain ar hyd Ffordd Groes (y tu allan i'r Ardal Gadwraeth). - Effaith ar Fioamrywiaeth: Ni chafwyd sylwadau. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Yn gyfagos i Ardal Gadwraeth ar hyd ffin ogleddol y safle. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Parth Llifogydd A TAN 15. Mae rhan fach o barth perygl llifogydd C2 i'w hosgoi tua'r dwyrain, yn gyfagos i'r brif afon. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau. - Archeoleg: Rhagwelir problemau â'r safle. Mae ychydig oddi mewn i graidd yr anheddiad canoloesol. Gallai fod yn ofynnol gosod amod ar gyfer gwerthusiad cyn penderfynu neu friff gwylio os rhoddir caniatâd. - Priffyrdd: Mae mynediad yn bosibl oddi ar y ffordd ddienw. Nid yw'r rhwydwaith priffyrdd yn ddeflrydol, ond gellir ei wella. Dim gwrthwynebiad ar amodau. - Isadeiledd: Dywed Dŵr Cymru Welsh Water y gallai'r datblygu ar y safle hwn gael ei gyfyngu gan berfformiad y rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus nad oes gwelliannau arfaethedig ar ei gyfer yn y rhaglen buddsoddi cyfalaf bresennol. Mae angen gwella'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus yn ogystal â gwaith trin dŵr Llanfairtalhaearn. Ni ragwelir unrhyw broblemau wrth ddarparu cyflenwad dŵr. Nid oes cyfarpar gan Wales and West Utilities yn yr ardal dan sylw. Argaeledd: Ar gael yn awr, ond yn amodol ar ystyriaethau o ran pennu cyfnod (gweler isod) Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle'n arwain at golli tir maes glas, mae'n gyfagos i brif bentref ac yn weddol hygyrch yn enwedig i brif bentrefi eraill (Llansannan a Llangernyw yn benodol) ac mae o fewn pellter addas ar drafnidiaeth gyhoeddus i ardaloedd trefol Llanrwst ac Abergele. Dylai'r datblygu fod yn gydnaws â thirwedd, topograffi a'r dynodiad Ardal Gadwraeth gyfagos. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: +/- (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn gofyn am ryddhau'r safle yng nghanol y Cynllun i ganiatáu gwelliannau. Mae mwy o fanylion yn BP/30.								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Yn dilyn sylwadau a gafwyd gan Dŵr Cymru Welsh Water, gellid cyflenwi'r safle yng nghanol y Cynllun. Dylai hyn roi digon o amser i DCWW wneud gwelliannau. Os daw'r safle ymlaen yn gynharach, gallai fod yn ofynnol i ddatblygwyr ariannu'r gwaith cyn y gofyniad Rheoliadol. Dylid osgoi'r rhan fach o'r parth perygl llifogydd C2 ym mhen dwyreiniol y safle. Dylid ystyried gwelliannau i'r rhwydwaith priffyrdd cyn datblygu'r safle hwn. Er bod y safle'n dir maes glas, mae mewn lleoliad cymharol hygyrch ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol.					
Hierarchaeth Aneddiadau (Prawf Dilyniannol)																			
O fewn Ffin yr Anheddiad: Nac ydyw Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen: Nac ydyw Trefol/Gwledig: Gwledig Safle yn yr Hierarchaeth Aneddiadau: Prif Bentref Haen 2 Perthynas â'r Anheddiad: Estyniad i'r anheddiad																			
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/-	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +/-	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +/-	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+			
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes glas, mae'n gyfagos i brif bentref ac yn gymharol hygyrch drwy foddau trafnidiaeth gwahanol a chredir bod modd lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd yn briodol (e.e. drwy'r canllawiau cynllunio atodol ar Gymeriad Tirwedd). AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar ddatblygiadau cyfagos gan gynnwys yr Ardal Gadwraeth. Byddai'n ofynnol gwneud gwerthusiad archeolegol cyn penderfynu ynghylch datblygu'r safle.																		

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyf. Safle: 277 Safle: Coed Digain, Llangernyw Cynnig: Datblygu preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 2.3 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer tua 25 o anheddau ar sail dwysedd o 25 o anheddau yr hectar a chan ystyried darparu tirwedd. Mae rhan o'r safle wedi'i datblygu eisoes at ddefnydd preswyl. Perchnogaeth: Preifaf Hanes Cynllunio Perthnasol: Mae caniatâd cynllunio ym mhen gogleddol y safle ar gyfer chwe annedd; mae'r datblygu wedi dechrau. Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Roedd pen gogleddol y safle wedi'i neilltuo ar gyfer datblygu preswyl (polisi CH3) yng Nghynllun Lleol Bae Colwyn. Mae gweddill y safle hwn wedi'i ddynodi'n Ardal Tirwedd Arbennig (polisi CN3) yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle ym mhen gogleddol Llangernyw ac wedi'i ddatblygu'n rhannol at ddefnydd preswyl ar ôl ei neilltuo'n flaenorol. Mae'n gyfagos i ffin anheddiad bresennol Llangernyw yn ei ffiniau deheuol a gorllewinol.				Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Dewis o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa – Nac oes - Mynediad at Addysg – Oes - Cyfleoedd Gwaith Lleol – Oes yn yr ardal ehangach - Mynediad Da i Ardaloedd Eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) – Gweddol Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda gyda'r llwybr a safle gwasanaeth bws presennol. Mae hefyd wedi'i leoli'n gymharol dda gyda pharthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 200m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bws (yr orsaf drenau agosaf yw Llanrwst) Llwybr Beicio: Dim yn yr ardal Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd a Chefn Gwlad: Yn gyfagos i ffin anheddiad – ceir datblygu'n awr ar dair ochr y safle. - Effaith ar Gymeriad yr ardal leol: Ardal â chymeriad tirwedd o ansawdd uchel yn ôl asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn gyfagos i anheddiad presennol. Dylid sicrhau bod y datblygu'n gydnaws â'r ffurf adeileddig bresennol ac wedi'i dirweddun'n briodol. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim buddiant o ran bioamrywiaeth yn ôl gwybodaeth CCGC. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Dim sylwadau gan CADW. Cyfyngiadau Ffisegol: - Perygl o Lifogydd: Parth Llifogydd A TAN 15; parth llifogydd 1 Asiantaeth yr Amgylchedd – risg isel. Dim llifogydd blaenorol yn hysbys. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor. Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, ar yr amod y bydd dŵr wyneb yn cael ei arafu a bod dull boddhaol o waredu dŵr budr o ddraeniau. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archeoleg: Dim effaith ar nodweddion archeolegol a gofnodwyd. - Priffyrdd: Dywed gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor fod modd cael mynediad – dim gwrthwynebiad. Mae sylwadau o'r astudiaeth arfarnu safle trafnidiaeth a wnaed gan ymgynghorwyr yn argymhell derbyn y safle, ar yr amod y gwneir gwelliannau (gweler y golofn nesaf). - Isadeiledd: Dim gwrthwynebiad gan Dŵr Cymru Welsh Water. Gellir cynnwys llifau budr o'r datblygiad hwn yn y system garthffosiaeth gyhoeddus. Dim problemau o ran derbyn dŵr draenio budr o'r safle a gynigir. Ni ragwelir problemau wrth ddarparu cyflenwad dŵr. Dim gwrthwynebiad gan Wales and West Utilities. Argaeledd: Ar gael yn awr Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle'n arwain at golli tir maes glas, mae'n gyfagos i brif bentref ac yn weddol hygyrch yn enwedig i bentrefi eraill gan gynnwys Llansannan a Llanfairtalhaearn. Mae egwyddor datblygu preswyl wedi'i sefydlu ar ran o'r safle. Dylai'r datblygu fod yn gydnaws â'r ffurf adeileddig bresennol. Bydd canlyniadau'r Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yn pennu addasrwydd y safle ymhellach. Hyfywedd: +/- (gweler y canllawiau cynllunio atodol ar rwymedigaethau cynllunio i gael mwy o wybodaeth am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Mae mwy o fanylion yn BP/30							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Er bod y safle'n dir maes glas, mae mewn lleoliad cymharol hygyrch ac yn cael sgôr dda at ei gilydd yn y prawf dilyniannol. Gan fod rhan o'r safle o fewn safle a neilltuydd o'r blaen a chan fod caniatâd cynllunio yn y lleoliad hwn, mae egwyddor datblygu yn y lleoliad hwn wedi'i sefydlu eisoes. Mae'r astudiaeth arfarnu safle trafnidiaeth a wnaed gan ymgynghorwyr yn argymhell derbyn y safle. Mater syml yw darparu mynediad i gerbydau i'r safle oddi ar yr A548; fodd bynnag, nid oes troedffyrdd ar hyd yr A548 i'r de o'r safle ac nid yw'r ffordd yn ddigon llydan ar eu cyfer. Er hyn, argymhellir ei gymeradwyo ar yr amod bod y datblygwr yn gallu dangos sut y darperir llwybrau addas a diogel i gerddwyr rhwng y safle a chanol y pentref/yr ysgol. Dywed Dŵr Cymru Welsh Water y gallai fod yn ofynnol cael prif gyflenwad oddi ar y safle a gellir asesu hyn yn ystod cam y cais cynllunio.		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/0	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: +/0	AG6: 0	AG7: +/-	AG8: 0	AG9: 0/-	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/0	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle yn cyfrannu at ddiwallu anghenion tai a byddai'n cynnig elfen o dai fforddiadwy at angen lleol a fyddai'n cyfrannu at ddiwallu anghenion y gymuned. Er bod y safle'n dir maes glas, mae'n gyfagos i brif bentref ac yn gymharol hygyrch drwy foddau trafnidiaeth gwahanol. Credir bod modd lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd a dibenion cyfagos yn briodol (e.e. drwy'r canllawiau cynllunio atodol ar Gymeriad Tirwedd). Mae caniatâd ar gyfer datblygu preswyl ar ran o'r safle. AG3: Bydd y safle yn cynnig elfen o dai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol. AG10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle sylweddol i ddatblygu at safon dylunio uchel a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirwedd gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar ddatblygiadau cyfagos.															

Manylion y Safle			Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyfeirnod Safle: R44 Safle: Iard Stag, Llangernyw Y Cynnig: Datblygiad cyflogaeth - defnyddiau B1/B2 Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 0.3 Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dynodwyd ar gyfer defnydd cyflogaeth (polisi CE4) yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Mae'r safle yn Ardal Gadwraeth Llangernyw (polisi CB9/10) ac mewn Ardal Tirwedd Arbennig (polisi CN3). Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle yng nghanol Llangernyw o fewn ffiniau'r aneddiad presennol. Mae'n ffinio â datblygiad preswyl presennol a chyfleusterau lleol ac mae dros y ffordd i Eglwys Sant Digain. Darperir mynediad oddi ar y B5382 ar hyd terfyn deheuol y safle.			Mynediad i Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes - Meddygfa - Nag oes - Mynediad i Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Lleol - Oes yn yr ardal ehangach - Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Canolig Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwsiau presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 200m Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bws o fewn 200m (gorsaf drenau agosaf yw Llanrwst) Llwybr Beicio: Dim yn yr ardal Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Mae'r datblygiad ar dir a ddatblygwyd eisoes yn yr aneddiad. Ystyrir y byddai'r effaith ar y tirwedd yn fychan iawn. - Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon uchel yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Mae'r safle o fewn terfynau'r aneddiad presennol. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru. - Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: ni dderbyniwyd sylwadau. Effaith bosibl ar osodiad Ardal Gadwraeth ac Eglwys Sant Digain Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg Llifogydd: Parth Risg Llifogydd A NCT 15. Dim gwrthwynebiad gan Asiantaeth yr Agylchedd Cymru na gwasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor. - Perchenogaeth: Problem bosibl parthed rhyddhau tir - Amodau Tir: Dim yn berthnasol - Archeoleg: Mae'r plot hwn o fewn craidd hanesyddol canoloesol Llangernyw, a gall ei fod yn cynnwys tystiolaeth dan yr wyneb o anheddiad canoloesol neu o gyfnod diweddarach. Nid yw dyddiad na swyddogaeth yr adeiladau sydd ar y plot ar hyn o bryd yn wybyddus a gall y bydd angen eu cofnodi fel amod caniatáu os cynigir trawsnewid neu ddymchwel. Gall y bydd angen archwilio'r plot trwy ddulliau rhigoli ar y cam cyn-benderfynu yn ddibynol ar faint, lleoliad a natur y datblygiad. - Priffyrdd: Trwy ddymchwel (rhan o) adeilad cyfeiriedig N-S, mae mynediad y bosibl. Fel arall byddid yn gwrthwynebu. Darparu cysylltiadau llwybrau cerdded i'r canol. Gwrthwynebiad cymwys. - Seilwaith: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi y gellir cynnwys llifoedd budr o'r datblygiad a gynigir o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus. Bydd draenio budr o'r datblygiad a gynigir yn draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff Ganol ble nad oes dim problem o ran derbyn y gofynion domestig hyn. Ni ragwelir problemau o ran darpariaeth cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad hwn. Dim gwrthwynebiad gan Wales and West Utilities. Argaeledd: Ar gael nawr Cynaliadwyedd: Mae'r safle yn dir sydd eisoes wedi ei ddatblygu; mae mewn prif bentref ac yn gymharol hygyrch. Dynodwyd y safle yn y cynllun lleol mabwysiedig at ddefnydd cyflogaeth. Bydd y safle'n cyfrannu tuag at anghenion cyflogaeth yn yr ardal yn ystod cyfnod y Cynllun (gweler Papur Cefndir 14 - Astudiaeth Tir Cyflogaeth). Hyfywedd: + (gweler SPG ymrwymadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: Problemau oedi posibl - rhyddhau yn y tymor hir. Gweler BP/30 am ragor o fanylion.							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Mae rheolwr Busnes a Datblygu'r Cyngo yn nodi bod y safle'n ymddangos fel un addas ar gyfer defnydd cyflogaeth/crefft; fodd bynnag, byddai'n rhaid creu'r galw am ddatblygiad o'r maint hwn, o ystyried ei leoliad. Mae angen archwilio dichonolrwydd y safle hwn ac ystyried nifer o ddewisiadau amgen, yn cynnwys defnydd cymysg. Er hynny, roedd y safle wedi cael ei ddynodi at ddefnydd cyflogaeth yng Nghynllun Lleol Bwrdesitref Colwyn ac ni chodwyd pryderon yn adroddiad yr Archiliwr. Gan fod yr egwyddor o gynnwys y safle eisoes wedi cael ei sefydlu, cynigir dynodi'r safle hwn eto, yn unol â phara 7.3.2 PCC. Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi y gall y bydd angen prif bibellau dŵr oddi ar y safle ac y gellid asesu'r rhain yn ystod y cam cyflwyno cais cynllunio. Byddai datblygu'r safle hwn angen sicrhau ei fod yn parchu gosodiad Ardal Gadwraeth Llangernyw ac Eglwys Sant Digain gyfagos.			
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +	AG2: 0	AG3: 0	AG4: +	AG5: +/++	AG6: 0	AG7: +/-	AG8: 0	AG9: +/-	AG10: ++	AG11: ++	AG12: 0	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleon i Reoli / Lliniaru	AG1: Mae'r safle ar dir a ddatblygwyd eisoes ac mae'n cyfrannu at ofynion cyflogaeth a byddai'n darparu lefel ddigonol a phriodol o ddatblygiad ar y safle hwn. Mae'r safle'n ddynodiad blaenorol yn y cynllun lleol mabwysiedig. Ystyrir y gellid lliniaru'n briodol unrhyw effeithiau ar dirwedd (ee trwy SPG Cymeriad Tirwedd). AG5: Bydd y safle hwn yn cyfrannu at anghenion cyflogaeth yn yr ardal strategaeth datblygu gwledig. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar y tirwedd a'r Ardal Gadwraeth gyfagos ac adeiladau rhestredig.															

Manylion y Safle		Mynediad at Wasanaethau Allweddol		Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi										Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyf. Safle: 289 Safle: I'r gogledd o Lansannan Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: tir amaethyddol Arwynebedd (ha): 1.05 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 25 annedd yn seiliedig ar ddwysedd o 24 o anheddau fesul hectar, a chan ystyried tirlunio. Mae rhan o'r safle eisoes wedi'i ddatblygu ar gyfer defnydd preswyl. Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Tirwedd Arbennig (polisi CN3) yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn Disgrifiad o'r Safle: Ceir mynediad i'r safle o'r A544 / Cae Bach i'r de. Mae'r safle'n codi i'r oopled tua'r A544.		Mynediad at Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau – Oes - Meddygfa - Nac oes - Mynediad at Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes yn yr ardal ehangach - Mynediad da i ardaloedd eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) - Cymedrol Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safle presennol y gwasanaeth bws. Mae hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth pwysig. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 400m Cludiant Cyhoeddus: o fewn 400m i safle bws (yr orsaf drenau agosaf yw Abergele/Pensarn) Llwybr Beicio: Dim yn yr ardal Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt		Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd ac ar gefn gwlad: Wedi'i ddangos ar y map tir amaethyddol dros dro fel Dosbarthiad Tir Amaethyddol Gradd 4. Mae'r Cyngor Cefn Gwlad o'r farn fod y dyraniad a gynigir yn cynrychioli estyniad anghymesur i Lansannan, acm aent yn pryderu ynghylch effaith debygol y datblygiad ar gymeriad yr anheddiad a'r hyn sydd o'i amgylch. - Effaith ar gymeriad lleol: Gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar y golygfeydd: - Effaith ar Fioamrywiaeth: Ni chafwyd sylwadau. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg o Lifogydd: TAN 15 parth llifogydd A; Parth llifogydd 1 Asiantaeth yr Amgylchedd - risg isel. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd, mae'r safle cyfan oddi mewn i barth A ar y map cyngor datblygu, ac y tu allan i barthau llifogydd Asiantaeth yr Amgylchedd. Dylid dylunio'r ddarpariaeth draenio dŵr wyneb y dyraniad yn unol ag egwyddorion SDCau (Systemau Draenio Cynaliadwy) y bydd angen eu cymeradwyo yn y dyfodol gan y Corff Cymeradwyo SDCau yn unol â Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Ni ddylai cyfradd y dŵr wyneb sy'n llifo o'r dyraniad fod yn uwch na'r gyfradd maes glas bresennol a rhaid darparu ar gyfer glawiad 1 mewn 100, a chaniatáu ar gyfer effeithiau'r newid yn yr hinsawdd. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archaeoleg: Dim sylwadau. - Priffyrdd: Yn ôl Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor, gellir cael mynediad addas i'r A544 o ganolbwynt y safle. Mae graddiant y tir yn problemus o bosib o safbwynt y Ddeddf Gwahaniaethu ar Sail Anabledd. Mae'n bosibl y bydd angen parth clustogi 40mya ar gyfer y safle (bydd angen penderfyniad democrataidd i weithredu hyn). I grynhoi, mae'n debyg bod y safle'n addas. - Isadeiledd: Yn ôl DŵrCymru, gellir darparu cyflenwad dŵr i wasanaethu'r datblygiad hwn a gynigir. O ran carthffosiaeth, ni fydd y rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus lleol yn gallu ateb gofynion y datblygiad a gynigir, am ei fod yn cynrychioli datblygiad sylweddol o ran gwaredu elifion budr. Os caiff y cynnig hwn ei gynnwys yn CDLI Conwy, bydd angen cynnal asesiad modelu hydrolog er mwyn deall lle gall y datblygiad a gynigir gysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus . O ran trin carthffosiaeth, mae'r dyraniad yn cynrychioli datblygiad sylweddol o ran gwaredu elifion budr; mae'r datblygiad a gynigir yn cynrychioli cynnydd o tua 20%-25% i'r boblogaeth gyfredol a wasanaethir gan Waith Trin Dŵr Gwastraff Llansannan Byddai hyn yn ormod o faich ar ddyluniad cyfyngedig y Gwaith. Nid yw cynllun rheoli asedau cyfredol DŵrCymru'n (sy'n para hyd at y flwyddyn 2015) yn cynnwys unrhyw welliannau i'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff hwn. Os caiff y cynnig hwn ei gynnwys yn CDLI Conwy a'i ddatblygu o flaen ein rhaglen ariannu reoleiddiol sydd wedi'i chynllunio, bydd angen i'r darpar ddatblygwyr ariannu'r gwaith hanfodol i'r isadeiledd. Argaeledd: Dim ystyriaethau Addasrwydd:										A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Mae'r Cyngor Cefn Gwlad yn codi pryderon ynghylch effaith debygol y datblygiad ar gymeriad Llansannan a'r ardal o'i amgylch. Arweiniodd canlyniadau asesiad safle cam 1 a 2 ar y safleoedd prin sydd yn weddill i'w hystyried ar gyfer Llansannan at y cynnig ar gyfer y safle hwn, ar ôl cael gwared â safleoedd a ddyrannwyd yn flaenorol o broses y CDLI ar gais y tirfeddiannwr. Mae'r Cyngor o'r farn, o ddylunio'n sensitif a chynnwys cynllun tirwedd, y gellid cynnwys datblygiad preswyl ar y safle hwn. Dylid felly ei ddyrannu ar gyfer datblygiad preswyl. Er mai tir maes glas yw'r safle, a'i fod yn ymestyn i gefn gwlad agored i'r gogledd (er bod yr A544 yn gweithredu fel terfyn), mae'r safle mewn lleoliad cymharol hygyrch ac yn perfformio'n gymharol dda yn y prawf dilyniannol.		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/-	AG2: 0	AG3: 0	AG4: +	AG5: 0	AG6: +	AG7: +/++	AG8: 0	AG9: +/++	AG10: +/++	AG11: +/++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: +/-
Cyfeon i Reoli/Lliniaru?	AG1: Mae'r safle ar dir maes glas, ac nid yw wedi'i ddyrannu gan fod safleoedd tir llwyd wedi'u cyflwyno i'w hystyried oddi mewn i'r aneddiadau trefol presennol yn yr ardal hon. Fe'i cedwir o hyd fel safle wrth gefn i'w ryddhau os ceir problemau'n darparu'r safleoedd cyflogaeth a ddyrannwyd, ac os bydd angen ei gyflwyno i'w ddatblygu yn ystod cyfnod y Cynllun, bydd briff datblygu'n cael ei lunio. AG4 ac AG6: Bydd y safle'n cyfrannu at y galw am gyflogaeth yng nghanolbwynt strategol Conwy, Llandudno a Chyffordd Llandudno. AG7: Mae'r safle mewn ardal drefol ac yn hygyrch drwy gludiant cynaliadwy. AG10/11: Mae'r safle'n cynnig cyfle i ddatblygu hyd at safon dylunio uchel, a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar fuddiannau bioamrywiaeth.															

Manylion y Safle		Mynediad at Wasanaethau Allweddol				Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyfeirnod Safle: R30 Safle: O.S. 0078, Tir yn Llansannan Y Cynnig: Datblygiad cyflogaeth - defnyddiau B1/B2 Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 1 Perchenogaeth: Cyhoeddus a Phreifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dynodwyd stent gogleddol y safle fel safle cyflogaeth lleol (polisi CE4) yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r cae triongl i'r dwyrain o Lansannan, ar wahân i derfyn yr aneddiad presennol. Mae'r A544 a'r B5382 yn rhedeg ar hyd y terfynau gorllewinol a gogleddol yn ôl eu trefn. Mae'n gymharol wastad, a choed ar hyd ei derfyn gorllewinol.		Mynediad i Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes - Meddygfa - Nag oes - Mynediad i Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Lleol - Oes yn yr ardal ehangach - Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Canolig Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwsiu presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 800m Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bws o fewn 800m (gorsaf drenau agosaf yw Abergele Pensarn) Llwybr Beicio: Dim yn yr ardal Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt				Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Mae'n ymddangos bod y safle ar dir o safon amaethyddol gradd isel - dim gwrthwynebiad gan Adran Gwasanaethau Technegol Llywodraeth y Cynulliad. - Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon uchel yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Mae'r safle yn eithaf agored yn arbennig yn ei stent dwyreiniol, sydd bellaf oddi wrth Llansannan. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru. - Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: ni dderbyniwyd sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg Llifogydd: Parth Llifogydd A NCT 15. Parth Llifogydd Asiantaeth yr Amgylchedd 1 - risg isel. Dim hanes o lifogydd yn wybyddus ar y safle hwn. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor. Er nad oes cyfyngiadau'n effeithio ar y safle hwn, mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru yn nodi nad yw o fewn ardal carthffosiaeth. Mae ardal garthffosiaeth nepell o'r safle felly gall y bydd cysylltiad yn bosibl. Mae AAC yn awgrymu y dylid gwneud cysylltiad â'r prif bibellau os yn bosibl ac yn awgrymu ymgynghori â'r ymgwymerwr carthffosiaeth i drafod a yw hyn yn bosibl/rydd cyn dynodi. Os nad yw hyn yn bosibl a bod yn rhaid darparu modd preifat, bydd gofyn caffael y Trwyddedau Amgylcheddol angenrheidiol gan AAC cyn y gellir gollwng unrhyw arllwysiadau. - Perchenogaeth: Dim yn berthnasol - Amodau Tir: Dim yn berthnasol - Archeoleg: Dim gwrthwynebiad - Priffyrdd: Mynediad yn bosibl ond y dewis gorau fyddai oddi ar y B5382. Dim cysylltiadau llwybrau cerdded i'r canol. Cymhwyswyd heb wrthwynebiad. - Seilwaith: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi y gellir cynnwys llifoedd budr o'r datblygiad a gynigir o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus. Bydd draenio budr o'r datblygiad a gynigir yn draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff Ganol ble nad oes dim problem o ran derbyn y gofynion domestig hyn. Ni ragwelir problemau o ran darpariaeth cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad hwn. Dim gwrthwynebiad gan Wales and West Utilities. Argaeledd: Ar gael nawr Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, bu'n rhannol ddynodedig at defnydd cyflogaeth ac mae'n dal yn agos at yr aneddiad presennol.. Hyfywedd: + (gweler SPG ymrwymïadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: Tymor byr i ganolig. Gweler BP/30 am ragor o fanylion.								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Mae rheolwr Busnes a Datblygu'r Cyngor yn nodi bod y safle'n ymddangos ar wahân i'r pentref ac y dylid ystyried safleoedd eraill agosach i'r pentref, yn ddibynol ar argaeledd. Er hynny, roedd rhan o'r safle wedi cael ei ddynodi at ddefnydd cyflogaeth yng Nghynllun Lleol Bwrdesitref Colwyn ac ni chodwyd pryderon yn adroddiad yr Archiliwr. Gan fod yr egwyddor o gynnwys y safle eisoes wedi cael ei sefydlu, cynigir dynodi'r safle hwn eto, yn unol â phara 7.3.2 PCC. Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi y gall y bydd angen prif bibellau dŵr oddi ar y safle ac y gellid asesu'r rhain yn ystod y cam cyflwyno cais cynllunio. Mae DCWW hefyd yn nodi bod prif bibell ddŵr gyhoeddus yn llifo drwy'r safle datblygu a gynigir, y gall y bydd angen mesurau diogelu ar ei chyfer, naill ai ar ffurf hawddfrint a/neu wryiad.		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: 0/-	AG2: 0	AG3: 0	AG4: 0	AG5: +	AG6: 0	AG7: +/-	AG8: 0	AG9: +/-	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: -/0
Cyfleon i Reoli / Lliniaru	AG1: Er bod y safle ar dir glas y tu allan i derfynau'r aneddiad presennol, byddai'n cyfranu at alw am gyflogaeth yn yr ardal wledig a byddai'n darparu lefel ddigonol a phriodol o ddatblygiad yn y lleoliad hwn. Mae'r safle'n ddynodiad rhannol blaenorol yn y cynllun lleol mabwysiedig. Ystyrir y gellid lliniaru'n briodol unrhyw effeithiau ar dirwedd (ee trwy SPG Cymeriad Tirwedd). AG5: Bydd y safle hwn yn cyfrannu at anghenion cyflogaeth yn yr ardal strategaeth datblygu gwledig. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar y tirwedd.															

Manylion y Safle		Mynediad at Wasanaethau Allweddol		Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi										Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor					
Cyf y Safle: 78 Safle: Ffordd Llanfair, Abergele Cynnig : Datblygiad Preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddiaeth Arwynebedd (ha): 3 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer tua 100 o anheddau yn seiliedig ar ddwysedd o 33.3 o anheddau fesul hectar gan ystyried darpariaeth ar gyfer mannau agored a thirlunio/clustogi. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun a Fabwysiadwyd: Dim Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle wedi'i leoli i'r dwyrain o'r A548 Ffordd Llanfair, ar gyrion deheuol Abergele. Mae'n cynnwys tir pori agored sy'n goleddfu i lawr i'r Afon Gele ar ei ffin ddwyreiniol. Mae tai presennol wedi'u lleoli i'r gogledd a thir fferm agored i'r de.		Mynediad i Wasanaethau Allweddol • Siopau a Gwasanaethau Amrywiol - Oes • Meddygfa - Oes • Mynediad i Addysg - Oes • Cyfleoedd Cyflogaeth Lleol - Oes • Mynediad Da i Ardaloedd Strategaeth Datblygu Trefol Eraill (bws/trên/beic) - Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n gymharol dda i'r llwybr a'r safle bysiau presennol. Mae wedi'i leoli'n gymharol dda hefyd i ardaloedd cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 800m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i'r safle bysiau (mae'r cyswllt trên tua 1.3 milltir o'r safle) Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu1 pwynt		Cyfyngiadau Amgylcheddol • Effaith ar y tirlun a Chefn Gwlad: Mae hwn yn safle y rhagwelir y mae nifer sylweddol o ddir amaethyddol Gorau neu Mwyaf Amlbwrpas ar gael mewn nifer sylweddol. Byddai'r ardal, ynghyd â safleoedd 79-82, yn ehangu Abergele i gefn gwlad agored heb doriad amlwg yn ei thwf ddwyreiniol, er y gallai ffordd gyswllt yr A548 a'r A55 weithredu fel toriad. • Effaith ar Gymeriad lleol: Ardal gymeriad â thirlun o ansawdd uchel mewn asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. • Effaith ar olygfeydd: Mae'n cydffinio ag anheddiad presennol • Effaith ar Fioamrywiaeth: Gwyddom fod yr Afon Gele a'r coetir cyfagos yn cartrefu dyfrgwn (rhywogaeth Ewropeaidd a ddiogelir) • Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Nid oes gan CADW unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y safle hwn. Cyfyngiadau Ffisegol: • Risg o Lifogydd: Ardal TAN 15; Ardal Llifogydd 1 AA – risg isel. Ystyrir bod y safle'n addas oherwydd y risg isel o lifogydd. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau. • Perchenogaeth: Dim materion. • Cyflwr y Tir: Dim materion. • Archeoleg: Dim gwrthwynebiad. • Priffyrdd: Addas. Hwn yw'r pwynt cyntaf posibl ar gyfer y cyswllt arfaethedig ar gyfer cylchfan Ffordd Foryd a Ffordd Rhuddlan/St. George a Ffordd Llanfair. Dylid ystyried cynnwys yr hyd cyfan yn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r gwerthusiad o safle trafnidiaeth a gynhaliwyd ar ran y Cyngor yn argymhell cymeradwyaeth; fodd bynnag, mae darparu mynediad i gerbydau oddi ar yr A548, cyn adeiladu ffordd osgoi Abergele, yn peri rhywfaint o bryder oherwydd cynllun y ffordd bresennol a'r agosatrwydd at yr ardal ddigfyngiad sydd wedi'i lleoli'n agos at ben deheuol y safle. • Seilwaith: Mae llinellau nwy yn croesi i'r gogledd i'r safle, ac mae gwaith nwy pwysedd uchel gerllaw. Mae'n rhaid ymgynghori â Wales and West Utilities unwaith eto cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle. Dim gwrthwynebiadau gan Dŵr Cymru, gellir darparu cyflenwad dŵr ac ni ragwelir unrhyw broblemau gyda system garthffosiaeth gyhoeddus. Dim gwrthwynebiad gan Scottish Power Manweb. Argaeledd: Ar gael yn awr. Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle yn arwain at golli tir maes glas, mae'n cydffinio ag ardal drefol ac mae'n weddol hygrych yn arbennig o ran prif ganolfannau Bae Colwyn a'r Rhyl yn Sir Ddinbych. Hyfywedd: +/- (gweler goblygiadau Cynllunio SPG am wybodaeth bellach ar y gofynion). Mae manylion pellach ar gael ar y ddarpariaeth dai fforddiadwy yn Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy BP9. Cyflwyno fesul cam: Cynigir y safle fel safle wrth gefn i'w ryddhau os ceir problemau wrth gyflenwi safleoedd a ddyrannwyd. Gweler BP/30 a BP/41 am fanylion pellach.										A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Cynigir y dylid cynnwys y safle ar y rhestr wrth gefn. Mae hyn yn golygu nad yw'r safle wedi'i ddyrannu, ond ei fod wedi'i gynnwys ar restr wrth gefn i'w gyflwyno os ceir problemau wrth gyflenwi safleoedd a ddyrannwyd yn y CDLI. Er bod y safle'n dir Maes Glas, mae wedi'i leoli mewn canolfan hygrych ac mae'n perfformio'n dda ar y cyfan yn y prawf dilyniannol. Dylai gwaith o ddatblygu'r safle hwn ganiatáu ar gyfer ardal glustogi sylweddol gerllaw Afon Gele (gweler y sylwadau bioamrywiaeth. Bydd tirlunio priodol hefyd yn bwysig. Mae'r gwerthusiad o safle trafnidiaeth a gynhaliwyd ar ran y Cyngor yn awgrymu bod y datblygwr wedi arddangos sut y gellir darparu mynediad addas a diogel i gerbydau oddi ar yr A548. Ymhlith yr awgrymiadau roedd ymestyn yr ardal 30mya dros fwy o bellter i'r de o'r safle i gynnwys y troeadau ar yr A548, ynghyd â rhai mesurau ategol. Argymhellir y dylid cynnal asesiad pellach: mesur cyflymder y traffig ar hyd yr A548 ger y safle; asesu gweleddedd o'r A548 o'r de; sefydlu sut y gellid darparu mynediad heb gyfaddawdu hygrychedd i'r ffyrdd i'r gorllewin o'r A548 gyferbyn â'r safle; archwilio'r potensial y gallai safle 78 gynyddu'r defnydd o ffyrdd drwy ystadau i gyrraedd y drefn yn gynt; ac ystyried y newidiadau traffig sy'n cael eu rhagweld ar ôl i'r ffordd gyswllt agor a sut y gallai'r rhain effeithio ar fynediad i'r safle drwy'r A548. Argymhellir y dylai safle 78 gael ei ddatblygu ar ôl i'r ffordd gyswllt gael ei hadeiladu. Mae Safle 78 yn rhan o ddyraniad safle strategol ar gyfer Abergele yn y Cynllun Datblygu Lleol i'w adolygu gan y cyhoedd wedi'i Ddiwygio. Bydd briff datblygu'n cael ei baratoi ar y datblygiad er mwyn hysbysu datblygwyr ac eraill sydd â diddordeb o'r cyfyngiadau a'r cyfleoedd sy'n cael eu cyflwyno gan y safle a'r math o ddatblygiad(au) a ddisgwyllir gan y polisïau yn y CDLI.					
Yr Hierarchaeth Aneddiadau (Prawf Dilyniannol)		Asesiad o Amcanion Gofodol		AG1: 0/-	AG2: +	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +	AG13: +	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?		AG1: Mae'r safle'n cyfrannu at yr angen am dai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfrannu at anghenion y gymuned. Er bod y safle'n cydffinio ag ardal drefol sy'n bodoli eisoes ac y gellir cael mynediad iddo drwy ddulliau trafnidiaeth amrywiol, mae wedi'i leoli ar dir maes glas ac mae'n ffurfio rhan o ddyraniad safle strategol yng nghyfnod y Cynllun. Ystyrir ei bod yn bosibl lliniaru unrhyw effeithiau ar y tirlun a'r buddiannau bioamrywiaeth cyfagos yn briodol (drwy'r SPG Bioamrywiaeth, Cymeriad Tirlun). AG3: Bydd y safle'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. AG7: Bydd datblygu'r safle strategol yn Abergele yn ymgorffori ffordd gyswllt a llwybrau troed a llwybrau beicio sy'n cysylltu â chanol tref Abergele. Ceir cyfle i ymgorffori gwasanaethau bysiau presennol i'r datblygiad arfaethedig (darperir gwybodaeth bellach yn y Briff Datblygu). AG10/11: Mae'r safle'n cynnig cyfle cryf i ddatblygu i safon gynllunio uchel ac i ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Bydd gwaith tirlunio a chlustogi gofalus yn hollbwysig i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar fudd bioamrywiaeth yr ardal. AG16: gweler SPG ar Gynllunio a'r Iaith Gymraeg am arweiniad pellach ar sicrhau bod y datblygiad yn cynnal neu'n gwella'r iaith Gymraeg. Bydd angen cyflwyno Asesiad Effaith Gymunedol ac Ieithyddol yng ngham cyflwyno cais cynllunio ar gyfer y safle hwn. Dylid cyflwyno Datganiad Lliniaru ar gyfer yr elfen tai ar y safle yng ngham y cais cynllunio, yn unol â'r SPG a BP/33.																	

Manylion y Safle		Mynediad at Wasanaethau Allweddol	Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor					
Cyfeirnod Safle: 67/347/353 Safle: Fferm Glyn, Bae Colwyn Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 5.6 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddid yn ystyried y safle ar gyfer tua 130 annedd ar sail dwysedd o 23 annedd i bob hectar gan ystyried darpariaethau tir agored a thirlunio/byffro. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: 0/34556 Datblygiad Preswyl (amlineliad). Bwriad i wrthod yn y pwyllgor, ond y cais wedyn wedi ei dynnu'n ôl. 0/35142 Datblygiad preswyl (amlineliad) - ardal safle 353. Tynnwyd yn ôl 15.10.08 Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim dynodiad defnydd tir yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Disgrifiad o'r Safle: Lleolir y safle ar ymylon deheuol ardal drefol Bae Colwyn gyda mynediad oddi ar Heol Glyn / Ffordd y Dyffryn. Mae'r safle yn cynnwys cymysgedd o dir a choetir i'r gogledd o stent y safle. Fe'i lleolir ar dir sy'n codi tua'r de. Nid oes cofnodion o hawliau tramwy ar y safle.		Mynediad i Wasanaethau Allweddol •Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes •Meddygfa - Oes •Mynediad i Addysg - Oes •Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes •Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/bei c) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwsiau presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 1km Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bws o fewn 200m (mae gorsaf drenau Bae Colwyn tua 1.3 milltir o'r safle) Llwybr Beicio: Llwybr Cenedlaethol 5 o fewn 1 km (ar hyd yr arfordir) Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt	Cyfyngiadau Amgylcheddol • Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Yn seiliedig ar astudiaeth ddesg, nid yw'r dosbarthiad tir amaethyddol yn debygol o fod yn well na gradd 3a. Fodd bynnag, nid yw presenoldeb gradd 3a (categori gorau a mwyaf amlbwrpas) yn debygol o fod mewn amllder arwyddocaol ar y safle. • Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon uchel yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. • Effaith ar olygfeydd: Yn ffinio ag aneddiad presennol. Effaith posibl ar olygfeydd o'r gorllewin ar hyd Ffordd Nant y Glyn, er bod topograffeg a choed presennol yn sgrinio llawer o'r safle. • Effaith ar Fioamrywiaeth: Byddai datblygu yn amgau'r coetir i'r dwyrain y llwyr, sydd wedi cael ei nodi fel safle bywyd gwyllt posibl (a Gorchymyn Cadwraeth Coed). Mae ardal y coetir yn lleoliad bridio ystumod posibl. Nid oes gan CCGC unrhyw ddiddordeb gwybyddus ar safleoedd 6/353. • Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: ni dderbyniwyd sylwadau oddi wrth CADW. Cyfyngiadau Ffisegol: • Risg Llifogydd: Parth Llifogydd A NCT 15. Parth llifogydd Asiantaeth yr Amgylchedd 1 - risg isel. Dim llifogydd blaenorol yn wybyddus. Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor gan Asiantaeth yr Agylchedd Cymru na gwasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor. • Perchenogaeth: Dim yn berthnasol • Amodau Tir: Dim yn berthnasol • Archeoleg: Dim gwrthwynebiad. • Priffyrdd: Addas. Byddai'r datblygiad yn fwy dymunol petai ail fynediad yn cael ei ddarparu, oherwydd ei faint. Mae astudiaeth gwerthuso safle trafndiaeth a gynhaliwyd gan ymgynghorwyr yn argymhell derbyn y safle. • Seilwaith: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi bod cynhwysedd cyflenwad dŵr annigonol ar gyfer datblygu. Byddai angen prif bibellau dŵr newydd, a pwmp atgyfnerthu o bosibl, ar gyfer datblygu'r safle. Argaeledd: Ar gael nawr Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol ac mae'n gymharol hygyrch yn arbennig i brif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Nid oes dynodiad defnydd tir i'r safle yn y cynllun mabwysiedig lleol. Dylai'r datblygiad fod yn sympathetig i'r dynodiadau amgylcheddol sy'n ffinio â ffin orllewinol y safle. Bydd canlyniadau'r LHMA yn rhoi goleuni pellach ar addasrwydd y safle. Hyfywedd: +/- (gweler SPG ymrwymadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofnyion) Cyflwyno fesul cam: Wrth gefn. Gall y byddai problemau seilwaith yn effeithio ar roi'r safle gerbron, petai gofyn am hynny. Gweler BP/30 a BP/41 am ragor o fanylion.								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Cynhwyswyd y safle yn Adnau y CDLI ond yn dilyn sylwadau a dderbyniwyd ac adolygiad o'r safleoedd a gyflwynwyd, yn cynnwys argaeledd tir a ddatblygwyd eisoes yn ardal Bae Colwyn, cynigir cynnwys y safle ar y rhestr wrth gefn. Mae hyn yn golygu nad yw'r safle wedi cael ei glustnodi ond fe'i rhoddwyd ar restr wrth gefn i'w ystyried pe cyfyd problemau cyflenwedd gyda safleoedd wedi'u clustnodi yn Adnau y CDLI adolygiedig. Er bod y safle yn dir glas, fe'i lleolir ar gyrion man hygyrch ac mae'n perfformio'n gyffredinol dda mewn prawf dilyniannol. Awgrymwyd y safle yn yr ymchwiliad cyhoeddus i Gynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn ond ni chafodd ei gynnwys bryd hynny; fodd bynnag cydnabyddodd yr ymchwilydd bod potensial datblygu i'r safle yn y tymor hir. Ystyrir y gellir datrys y problemau priffyrdd (gweler sylwadau'r gwasanaeth Priffyrdd a'r astudiaeth gwerthuso safle trafndiaeth a gomisiynwyd). Cydnabyddir hefyd y byddai gan y safle effaith weledol, ond cymharol gyfyng, ac y byddai'n effeithio ar dai presennol. Mae gan Fferm Glyn y fantais o fod yn agos at ysgolion a gwasanaethau a chyfleusterau. Mae sylwadau gan wasanaeth Cefn Gwlad y Cyngor a Chyngor Cefn Gwlad Cymru yn nodi y dylai'r safle gynnwys y coetir i'r dwyrain fel y gellid ei ddiogelu gan friff y dyluniad a'i reoli yn y dyfodol yn cael ei warchod drwy swm gohiredig. Mae astudiaeth gwerthuso safle trafndiaeth a gynhaliwyd gan ymgynghorwyr yn argymhell derbyn y safle. Mae hyn yn ddarostyngedig i wella gwasanaethau a seilwaith trafndiaeth gyhoeddus o fewn Ystad Glyn sy'n cysylltu â chanol y dref. Mae yna hefyd ofyniad i wella diogelwch ar gyffordd Heol Groes / Heol Glyn lle mae'r safonau gwelededd yn is na'r safon ar gyfer traffig yn teithio o'r de, drwy ddefnyddio dulliau tawelu traffig ar y ffordd ddynesu ddeheuol. Petai'r safle yn dod gerbron ar gyfer datblygu yng nghyfnod y Cynllun, byddai Briff Datblygu'n cael ei baratoi ar gyfer y safle hwn.					
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: -/0	AG2: 0/+	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: +	AG7: +/-	AG8: 0	AG9: +/-	AG10: ++	AG11: ++	AG12: 0/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleon i Reoli / Lliniaru	AG1: Mae'r safle yn cyfranu at anghenion tai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfranu at anghenion y gymuned. Er bod y safle yn ffinio ag ardal drefol bresennol a'i fod yn hygyrch trwy wahanol foddau o drafndiaeth, fe'i lleolir ar dir glas ac fe'i tynnwyd oddi ar restr safleoedd wedi'u clustnodi oherwydd cyflwynwyd safleoedd tir llwyd amgen ar gyfer ystyriaeth. Fe'i cedwir o hyd fel safle wrth gefn a phetai angen iddo ddod gerbron ar gyfer datblygu yng nghyfnod y Cynllun, byddai briff datblygu yn cael ei ddarparu. AG3: Bydd y safle yn darparu elfen o dai fforddiadwy i fodloni angen lleol. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar y tirwedd a'r diddordebau bioamrywiaeth.															

Manylion y Safle		Mynediad at Wasanaethau Allweddol		Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor					
Cyfeirnod Safle: 74 / 335 (SR42) Safle: Ffordd Dolwen, Hen Golwyn Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 3.45 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle yn cael ei ystyried ar gyfer tua 40 o anheddau ar sail dwysedd o 30 annedd i bob hectar, a chan ystyried mesurau i ddiogelu'r ardal o goetir. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: 1/CBA/5470; preswyl; gwrthodwyd; gwrthodwyd apêl 1981 Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Tirwedd Arbennig (polisi CN3) yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle wedi'i leoli i'r de o Hen Golwyn ac yn ffinio â therfynau aneddiad presennol ar hyd ei derfynau gorllewinol. Mae Ffordd Dolwen ar hyd terfynau deheuol y safle. Mae coetir ar stent gogleddol y safle. Mae'r safle yn disgyn tuag at y gogledd.		Mynediad i Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes - Meddygfa - Oes - Mynediad i Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwisiau presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: dros 1km i ffwrdd Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bws o fewn 800m (gorsaf drenau agosaf yw Bae Colwyn) Llwybr Beicio: Llwybr Cenedlaethol 5 tua 2km i ffwrdd Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt		Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Tir amaethyddol Gorau neu Mwyaf Amlbwrpas yn anhebygol o fod yn bresennol mewn symiau arwyddocaol. Codwyd pryderon gan Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru parthed colli coetir posibl. - Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon uchel yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn ffinio ag aneddiad presennol. Effaith posibl ar olygfeydd i'r dwyrain a'r tir uchel ar stent deheuol y safle. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Mae terfynau'r safle yn amgylchynu coetir a glannau afon. Mae'r ardaloedd coetir bron yn sicr yn goetir lled naturiol hynafol ac felly mae iddynt flaenoriaeth uchel oherwydd eu gwerth bioamrywiaeth. Dylai'r coetir gael eu barthu'n amlwg fel ardal y tu allan i'r ardal i'w ddatblygu, a'u rheoli yn y dyfodol i'w sicrhau trwy ymrwymïadau cynllunio neu ddulliau eraill gan y datblygwr. Cefnogir y dull gweithredu hwn gan wasanaeth Cefn Gwlad y Cyngor ac Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru. Mae gwerth bioamrywiaeth uchel i'r afon a'r coetir sy'n ffinio (ac hefyd Gorchymyn Cadwraeth Coed); cofnodwyd presenoldeb dyfrgwn. - Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: ni dderbyniwyd sylwadau oddi wrth CADW. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg Llifogydd: Parth Risg Llifogydd A NCT 15. Parth llifogydd Asiantaeth yr Amgylchedd 1 - risg isel. Dim llifogydd blaenorol yn wybyddus. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor. - Perchenogaeth: Dim yn berthnasol - Amodau Tir: Dim yn berthnasol - Archeoleg: Dim gwrthwynebiad - Prifffyrdd: Dim gwrthwynebiad dros dro, cyn belled â bod gwaith gwella ffordd Dolwen yn cael ei gynnal yn Woodlands i ddelio â thraffig ychwanegol. - Seilwaith: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi na fydd y rhwydwaith garthffosiaeth gyhoeddus lleol yn gallu derbyn gofynion o'r ardal hon. Bydd draenio budr o'r datblygiad a gynigir yn draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff Ganol ble nad oes dim problem o ran derbyn y gofynion domestig hyn. Mae'r ardal yn dioddef o bwysedd dŵr isel a bydd datblygiad newydd ychwanegol yn gwaethygu lefelau gwasanaeth. Argaeledd: Ar gael nawr Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol ac mae'n gymharol hygyrch yn arbennig i'r A55 a phrif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Dylai'r datblygiad fod yn sympathetig i'r amgylchedd a'r diddordebau bioamrywiaeth yn ardal y safle. Bydd canlyniadau'r LHMA yn rhoi goleuni pellach ar addasrwydd y safle. Hyfywedd: +/- (gweler SPG ymrwymïadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: Gweler BP/30 a BP/41 am ragor o fanylion								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Cynhwyswyd rhan o'r safle yn Adnau y CDLI ond yn dilyn sylwadau a dderbyniwyd ac adolygiad o'r safleoedd a gyflwynwyd, cynigir cynnwys y safle ar y rhestr wrth gefn. Mae hyn yn golygu nad yw'r safle wedi cael ei glustnodi ond fe'i rhoddwyd ar restr wrth gefn i'w ystyried pe cyfyd problemau cyflenwedd gyda safleoedd wedi'u clustnodi yn Adnau y CDLI adolygiedig. Er bod y safle yn dir glas, fe'i lleolir mewn man hygyrch ac mae'n perfformio'n gymharol dda mewn prawf dilyniannol. Mae gwasanaeth Priffyrdd y cyngor yn nodi y byddai angen Asesiad Trafnidiaeth ar gyfer y safle hwn i gynnwys cylchfan A547. Byddai'n rhaid i ddatblygiad y safle hwn sicrhau na fyddai unrhyw effaith negyddol ar ddyfrgwn; rhywogaeth gwarchodedig Ewropeaidd. Dylid cynnwys mesurau gwarchod. Dylai datblygiad hefyd warchod yr ardaloedd coetir a sicrhau eu rheolaeth yn y dyfodol. Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi y bydd angen asesiad modelu hydrolog er mwyn deall unrhyw welliannau posibl fydd eu hangen. Fodd bynnag, yn ddibynnol ar lifoedd gollwng budr posibl, bydd raid penderfynu ar bwynt cysylltu. Mae DCWW hefyd yn nodi y byddai datblygu'r safle yn golygu y byddai angen gosod prif bibellau oddi ar y safle o bwynt digonolrwydd ar brif bibellau dŵr gyda diamedr mwy/pwysedd uwch. Pan fo angen prif bibellau oddi ar y safle, gellir darparu'r rhain dan gynllun hawlio dŵr, dan Adrannau 40-41 Deddf Diwydiant Dŵr 1991, a'r datblygiadau posibl i fod yn gyfrifol am y costau hynny. Petai'r safle yn dod gerbron ar gyfer datblygu yng nghyfnod y Cynllun, byddai Briff Datblygu'n cael ei baratoi ar gyfer y safle hwn.					
Asesiad o Amcanion Gofodol		AG1: -/0	AG2: 0/+	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: 0	AG7: 0/-	AG8: 0	AG9: +/-	AG10: ++	AG11: ++	AG12: 0/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfeirnod i Reoli / Lliniaru		AG1: Mae'r safle yn cyfranu at anghenion tai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfranu at anghenion y gymuned. Er bod y safle yn ffinio ag ardal drefol bresennol a'i fod yn hygyrch trwy wahanol foddau o ddrifnidiaeth, fe'i lleolir ar dir glas ac fe'i tynnwyd oddi ar restr safleoedd wedi'u clustnodi oherwydd cyflwynwyd safleoedd tir llwyd amgen ar gyfer ystyriaeth. Fe'i cedwir o hyd fel safle wrth gefn a phetai angen iddo ddod gerbron ar gyfer datblygu yng nghyfnod y Cynllun, byddai briff datblygu yn cael ei ddarparu. AG3: Bydd y safle yn darparu elfen o dai fforddiadwy i fodloni angen lleol. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar y tirwedd (yn arbennig y tir uchel i'r de) a'r diddordebau bioamrywiaeth.															

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol				Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyf. Safle: 502 Safle: Llysfaen Road, Hen Golwyn Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Arwynebedd (ha): 0.67 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 2 annedd yn seiliedig ar ddwysedd o 0 o anheddau fesul hectar Perchnogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: rhan wedi'i dyrannu'n fan agored cyhoeddus yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn Disgrifiad o'r Safle: safle oddi mewn i anheddiad presennol, y ceir mynediad iddo o Llysfaen Road i'r gogledd. Mae'r tir yn codi'n raddol yn rhan ddeheuol y safle.				- Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau – Nac oes (Hen Golwyn yw'r ganolfan agosaf, dros 1km i ffwrdd) - Meddygfa - Oes - Mynediad at Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad da i ardaloedd eraill y Strategaeth Datblygu Trefol (bws/trên/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safleoedd bws presennol y gwasanaeth bws, ac mae'n agos at yr A55. Mae hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth pwysig. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn Cludiant Cyhoeddus: Safle bws o fewn 200m (yr orsaf drenau agosaf yw Bae Colwyn) Llwybr Beicio: Mae Llwybr Cenedlaethol 5 oddeutu 1km o'r safle Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 pwynt				Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar y dirwedd ac ar gefn gwlad: Wedi'i ddangos ar y map tir amaethyddol dros dro fel Dosbarthiad Tir Amaethyddol Graddfa Drefol. O fewn ardal drefol bresennol - ychydig o effaith a ragwelir. - Effaith ar gymeriad lleol: Gweler polisi NTE/5 am fanylion yr asesiad LANDMAP. - Effaith ar y golygfeydd: O fewn yr ardal drefol bresennol - Effaith ar Fioamrywiaeth: Ni chafwyd sylwadau. - Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Ni chafwyd sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg o Lifogydd: TAN 15 parth llifogydd A; Parth llifogydd 1 Asiantaeth yr Amgylchedd - risg isel. Dim gwrthwynebiad gan Wasanaethau Amgylcheddol a Thechnegol y Cyngor Yn ôl Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru, mae'r safle cyfan yn barth llifogydd A ar y map cyngor datblygu, a'r tu allan i barthau llifogydd Asiantaeth yr Amgylchedd. Dylid dylunio'r ddarpariaeth draenio dŵr wyneb y dyraniad yn unol ag egwyddorion SDCau (Systemau Draenio Cynaliadwy) y bydd angen eu cymeradwyo yn y dyfodol gan y Corff Cymeradwyo SDCau yn unol â Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Ni ddylai'r gyfradd o ddŵr wyneb sy'n llifo o'r dyraniad fod yn fwy na'i gyfradd maes glas, a rhaid darparu ar gyfer y glawiad 1 mewn 100. - Perchnogaeth: Dim ystyriaethau - Cyflwr y Tir: Dim ystyriaethau - Archaeoleg: Dim sylwadau. - Priffyrdd: Yn ôl Gwasanaeth Priffyrdd y Cyngor, gallai'r safle fod yn addas; fodd bynnag, bydd angen rhan o ffryntiad rhif 142 er mwyn sicrhau llain weledd i Llysfaen Road Yn ansicr o'r graddau y cydymffurfir â gofynion y Ddeddf Gwahaniaethu ar Sail Anabledd. - Isadeiledd: Yn ôl DŵrCymru, gellir darparu cyflenwad dŵr i wasanaethu'r cynnig, gellir darparu ar gyfer dŵr budr sy'n llifo o'r datblygiad a gynigir o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus; mae carthffosydd cyhoeddus yn croesi'r safle, a bydd dŵr budr sy'n llifo o'r datblygiad a gynigir yn draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff Ganol ; does dim problem o ran derbyn y gofynion domestig hyn. Argaeledd: Dim ystyriaethau Addasrwydd: Hyfywedd: +/- (gweler yr SPG Rhwymedigaethau Cynllunio i gael gwybodaeth bellach am y gofynion) Cyflwyno fesul cam: Gweler BP/30 a BP/41 am fanylion pellach								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Bwriedir cynnwys y safle ar y rhestr o safleoedd wrth gefn. Mae hyn yn golygu nad yw'r safle wedi'i ddyrannu, ond ar restr o safleoedd wrth gefn i'w cyflwyno os ceir problemau'n darparu'r safleoedd a ddyrannwyd yn y CDLI. Awgrymwyd y safle wrth ymgynghori ar y CDLI diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd, ac fe'i hystyriwyd yn yr adolygiad o ddyraniadau safle a'r sylwadau a gafwyd. Gan fod carthffosydd cyhoeddus yn croesi'r safle, o dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Dŵr Cymru hawl i gael mynediad i'w gyfarpar ar bob achlysur. Ni chaniateir i unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 3 metr i'r naill ochr a'r llall o linell ganol y garthffos dŵr budr 225mm, neu 6 metr i'r naill ochr a'r llall o linell ganol y garthffos dŵr wyneb 675mm, er mwyn cadw'r garthffos gyhoeddus yn gyfan ac osgoi difrod iddi.			
Yr Hierarchaeth Aneddiadau (Prawf Dilyniannol)																			
Wedi'i leoli oddi mewn i Derfyn yr Anheddiad: Nac ydy																			
Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen: Na																			
Trefol/Gwledig: Trefol																			
Safle yn yr Hierarchaeth Aneddiadau:																			
Ardal Drefol																			
Perthynas â'r Anheddiad: Estyniad i'r anheddiad																			
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/-	AG2: 0	AG3: 0	AG4: +	AG5: 0	AG6: +	AG7: +/++	AG8: 0	AG9: +/++	AG10: +/++	AG11: +/++	AG12: +/-	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: +/-			
Cyfleon i Reoli/Lliniaru?	AG1: Mae'r safle ar dir maes glas, ac nid yw wedi'i ddyrannu gan fod safleoedd tir llwyd wedi'u cyflwyno i'w hystyried oddi mewn i'r aneddiadau trefol presennol yn yr ardal hon. Fe'i cedwir o hyd fel safle wrth gefn i'w ryddhau os ceir problemau'n darparu'r safleoedd cyflogaeth a ddyrannwyd, ac os bydd angen ei gyflwyno i'w ddatblygu yn ystod cyfnod y Cynllun, bydd briff datblygu'n cael ei lunio. AG4 ac AG6: Bydd y safle'n cyfrannu at y galw am gyflogaeth yng nghanolbwynt strategol Conwy, Llandudno a Chyffordd Llandudno. AG7: Mae'r safle mewn ardal drefol ac yn hygyrch drwy gludiant cynaliadwy. AG10/11: Mae'r safle'n cynnig cyfle i ddatblygu hyd at safon dylunio uchel, a chynnwys dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirweddau a chlustogi gofalus yn hanfodol i sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar y dirwedd nac ar fuddiannau bioamrywiaeth.																		

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi								Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyfeirnod Safle: 4 (SR43) Safle: Gyffin, Conwy Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 0.65 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddid yn ystyried y safle ar gyfer tua 10 annedd ar sail dwysedd o 15 annedd i bob hectar. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Dim dynodiad yng Nghynllun Dosbarth Llandudno Conwy Disgrifiad o'r Safle: Lleolir y safle i'r de o ardal drefol Conwy, yn ffinio â Ffordd Henryd. Mae'n disgyn yn raddol o'r gorllewin i'r dwyrain.				Mynediad i Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes - Meddygfa - Oes - Mynediad i Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwsiau presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 400m Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bws o fewn 400m (gorsaf drenau agosaf yng Nghonwy, tua 1km i ffwrdd) Llwybr Beicio: Llwybr Beicio Dyffryn Conwy o fewn 200m Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Er bod y safle yn dir glas, mae'n ymddangos fel petai'n estyniad naturiol. Gall y bydd topograffeg yn effeithio ar fynediad. Mae'r safle o fewn LOHI Creuddyn a Chonwy. Byddai datblygu yn gofyn am ystyriaeth ofalus parthed 'cylchu' Conwy. - Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon eithriadol yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn ffinio ag aneddiad presennol - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dyfrgwn yn bresennol yn ardal yr afon. - Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: dim gwrthwynebiad Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg Llifogydd: Parth Llifogydd A TAN 15. Parth llifogydd 1 EA - risg isel. Dim hanes o lifogydd ar y safle yn wybyddus. Dim gwrthwynebu gan wasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor ac Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru. Atodi amod i unrhyw gais i sicrhau bod trefniadau dŵr wyneb yn dderbyniol ac nad ydynt yn cynyddu risg o lifogydd mewn mannau eraill yn y dalgylch, - Perchenogaeth: Dim yn berthnasol - Amodau Tir: Dim yn berthnasol - Archeoleg: Dim safleoedd archeolegol wedi eu cofnodi o fewn y plot. - Priffyrdd: Cysylltiadau cerdded gwael i Gyffin. Gwrthwynebiad parthed cynaliadwyedd. - Seilwaith: Ni ragwelir problemau o ran darpariaeth cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad hwn. Dim gwrthwynebiad gan Dŵr Cymru Welsh Water. Pibell nwy pwysedd isel gerllaw; dim ar y safle. Argaeledd: Ar gael nawr Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol ac mae'n gymharol hygyrch yn arbennig i brif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Hyfwedd: +/- (gweler SPG ymrwymidiadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: Safle wrth gefn. Gweler BP30 a BP/41 am ragor o fanylion								A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Cynigir cynnwys y safle ar y rhestr wrth gefn. Mae hyn yn golygu nad yw'r safle wedi cael ei glustnodi ond fe'i rhoddwyd ar restr wrth gefn i'w ystyried pe cyfyd problemau cyflenwedd gyda safleoedd wedi'u clustnodi yn Adnau y CDLI adolygiedig. Er bod y safle yn dir glas, fe'i lleolir mewn man hygyrch ac mae'n perfformio'n gyffredinol dda mewn prawf dilyniannol. Dylid archwilio i gyfleoedd i wella cysylltiadau cerdded i Gyffin os daw'r safle hwn gerbron yng nghyfnod y Cynllun. Mae gwasanaeth Cefn Gwlad y Cyngor yn nodi bod angen parth byffro ar hyd yr afon oherwydd presenoldeb gwybyddys dyfrgwn yn yr ardal.			
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: 0/+	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: 0	AG7: +/-	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +	AG13: ++	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+		
Cyfleon i Reoli / Lliniaru	AG1: Mae'r safle yn cyfranu at anghenion tai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfranu at anghenion y gymuned. Er bod y safle yn dir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol bresennol, ac ystyrir y gellir lliniaru'n briodol unrhyw effeithiau ar dirwedd (ee trwy Gymeriad Tirwedd SPG). Ystyriwyd hyn o ran nifer y tai a gynigir ar y safle. Fe'i cynhwysir yn y CDLI fel safle wrth gefn yn hytrach nag fel safle wedi ei glustnodi, i'w ddod gerbron ar gyfer datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun ond yn unig os bydd problemau gydag argaeledd tir a chyflenwedd safleoedd wedi'u clustnodi. AG7: Er ei fod yn ffinio â Gyffin/Conwy, cydnabyddir nad yw'r safle y mwyaf cynaliadwy o ran mynediad gan drafnidiaeth gyhoeddus, fodd bynnag, dylid archwilio cyfleoedd i wella mynediad petai'r safle yn dod gerbron. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar y tirwedd, yn arbennig gyda newidiadau topograffig. ar gyfer y safle hwn.																	

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor					
Cyfeirnod Safle: 413 / 116 (SR85) Safle: Tir oddi ar Ffordd Nant y Gamar, Llandudno Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 1.76 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddid yn ystyried y safle ar gyfer 60 annedd ar sail dwysedd o 35 annedd i bob hectar gan ystyried darpariaethau tir agored a thirlunio/byffro. Perchenogaeth: Preifaf Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Cadwraeth Tirlunio (Polisi 4BW) yng Nghynllun Ardal Llandudno Conwy Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle yn ffinio â therfyn ffiniau aneddiad dwyreiniol Llandudno. Mae'n terfynu â ffordd Nant y Gamar a datblygiad preswyl ar ei ffiniau gorllewinol, Ffordd Bodafon i'r de, ysgol yn union i'r gogledd a thir agored (rhwystr glas) i'r dwyrain.				Mynediad i Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes - Meddygfa - Oes - Mynediad i Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad da ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwsiau presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad da ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 800m Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bws o fewn 400m (trên dros 1km o'r safle) Llwybr Beicio: Llwybr di-drafftig o fewn 400m Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Er bod y safle yn dir glas, mae'n ymddangos fel petai'n estyniad priodol. Dim gwrthwynebiad gan CCGC - nid yw'r safle'n tresbasu ar y dynodiad lletem las presennol. - Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon eithriadol yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn ffinio ag aneddiad presennol - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad - Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: dim gwrthwynebiad Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg Llifogydd: Parth Llifogydd A TAN 15. Parth llifogydd 1 EA - risg isel. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor. Ni ddylai arllwysladau dŵr draenio achosi na gwaethygu llifogydd. - Perchenogaeth: Dim yn berthnasol - Amodau Tir: Dim yn berthnasol - Archeoleg: Dim gwrthwynebiad - Priffyrdd: Mynediad yn bosibl; dim gwrthwynebiad. - Seilwaith: Mae rhannau o'r rhwydwaith garthffosiaeth yn dioddef o orlenwi hydrolig ac nid oes unrhyw gynlluniau i wella gan Raglen Buddsoddi Cyfalaf pum mlynedd cyfredol Dŵr Cymru Welsh Water. Ni ragwelir problemau trin carthffosiaeth neu gyflenwad dŵr. Argaeledd: Ar gael nawr Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol ac mae'n hygyrch i ardaloedd trefol cyfagos a'r prif nodau trafnidiaeth. Hyfywedd: +/- (gweler SPG ymrwymladau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: Safle wrth gefn. Gweler BP/30 a BP/41 am ragor o fanylion							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Cynigir cynnwys y safle ar y rhestr wrth gefn. Mae hyn yn golygu nad yw'r safle wedi cael ei glustnodi ond fe'i rhoddwyd ar restr wrth gefn i'w ystyried pe cyfyd problemau cyflenwedd gyda safleoedd wedi'u clustnodi yn Adnau y CDLI adolygiedig. Er bod y safle yn dir glas, fe'i lleolir mewn man hygyrch ac mae'n perfformio'n gyffredinol dda mewn prawf dilyniannol. Petai'r safle'n cael ei ddatblygu cyn unrhyw welliannau rheoleiddio (carthffosiaeth), gall y bydd yn ofynol i ddatblygwyr ariannu gwelliannau hanfodol. Byddai'n ofynnol cynnal ymarferiad modelu hydrolig ar y system garthffosiaeth gyhoeddus i benderfynu ar bwynt digonolrwydd a/neu unrhyw waith angenrheidiol uwchlaw gwaith gwelliannu Dŵr Cymru.					
Yr Hierarchaeth Aneddiadau (Prawf Dilyniannol)																			
Wedi ei leoli o fewn Ffiniau Aneddiad: Nac ydy Tir a Ddatblygwyd o'r Blaen: Nac ydy Trefol/Gwledig: Rhannol drefol Safle yn yr Hierarchaeth Aneddiadau: Ardal Drefol Perthynas â'r Aneddiad: Estyniad i'r Aneddiad				AG1: - /0	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: +	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +	AG13: ++	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleon i Reoli / Lliniaru				AG1: Mae'r safle yn cyfranu at anghenion tai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfranu at anghenion y gymuned. Er bod y safle yn dir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol bresennol, ac ystyrir y gellir lliniaru'n briodol unrhyw effeithiau ar dirwedd (+ee trwy Gymeriad Tirwedd SPG). Fe'i cynhwysir yn y CDLI fel safle wrth gefn yn hytrach nag fel safle wedi ei glustnodi, i'w ddod gerbron ar gyfer datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun ond yn unig os bydd problemau gydag argaeledd tir a chyflenwedd safleoedd wedi'u clustnodi. Petai'n dod gerbron ar gyfer ei ddatblygu yn nghyfnod y Cynllun, byddai briff datblygu yn cael ei baratoi. AG3: Bydd y safle yn darparu elfen o dai fforddiadwy i fodloni angen lleol. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy.															

Manylion y Safle			Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyfeirnod Safle: 37/38 Safle: Tir oddi ar Lôn Derwen, Bae Penrhyn Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 5.06 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddid yn ystyried y safle ar gyfer tua 175 annedd ar sail dwysedd o 30 annedd i bob hectar gan ystyried darpariaethau tir agored a thirlunio/byffro. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Cadwraeth Tirlunio (Polisi 4BW) yng Nghynllun Dosbarthi Llandudno Conwy Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle yn union i'r de o Fae Penrhyn ac yn ffinio â ffin yr aneddiad presennol. Mae'n cynnwys dau gae ac mae Lôn Derwen yn dilyn ffiniau gogleddol a dwyreiniol y safle. Mae coetir yn ffinio â'r ffin orllewinol ac mae'r ffin ddeheuol yn cysylltu â rhagor o gaeau a chefn gwlad agored. Mae Ysgol y Creuddyn yn union i'r dwyrain o'r safle.			Mynediad i Wasanaethau Allweddol •Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes •Meddygfa - Oes •Mynediad i Addysg - Oes •Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes •Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwsiau presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Argymhellir lleihau'r pellter cerdded i'r safle bws a dylid archwilio i hyn gydag adran trafnidiaeth gyhoeddus y Cyngor. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 800m Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bwsiau o fewn 800m (gorsaf drenau agosaf yn Llandudno - hygyrch gyda bws a beic) Llwybr Beicio: Llwybr di-draffig o fewn 800m: llwybr ar y ffordd o fewn 200m Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0 neu 1 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol • Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Er bod y safle yn dir glas, mae'n ymddangos fel petai'n estyniad naturiol i'r safle preswyl dros y ffordd i Ysgol Creuddyn. Mae'r safle yn radd 3, o bosibl yn cynnwys tir amaethyddol Gorau neu Mwyaf Amlbwrpas. Byddai gwaith arolygu ychwanegol a manylach yn ofynnol i benderfynu ar y math o bridd trech (dwyrain Keswick neu Fflint). • Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon eithriadol yn ôl asesiad LANDMAP. - gweler polisi NTE/5 am fanylion. • Effaith ar olygfeydd: Yn ffinio ag aneddiad presennol • Effaith ar Fioamrywiaeth: Mae'r safle o fewn ffiniau LOHI Creuddyn a Chonwy sy'n ffinio â SDdGA Creuddyn / AGA Coed Penrhyn Creuddyn ble gallai datblygu pellach roi mwy o bwysau ar y dynodiadau. Bydd angen asesiad ar yr effaith ar y dynodiadau neu fydd CCGC yn gwrthwynebu datblygu'r safle. • Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: ni dderbyniwyd sylwadau. Cyfyngiadau Ffisegol: • Risg Llifogydd: TAN 15 Parth Llifogydd A. Dim hanes gwybyddus o lifogydd ar y safle. Dim gwrthwynebiadau. Atodi amod i unrhyw gais i sicrhau bod trefniadau dŵr wyneb yn dderbyniol ac nad ydynt yn cynyddu risg o lifogydd mewn mannau eraill yn y dalgylch, Cyrsiau Dŵr - dim codi tir o fewn o leiaf 4m o'r glannau. • Perchenogaeth: Dim yn berthnasol • Amodau Tir: • Archeoleg: Dim safleoedd archeolegol wedi eu cofnodi o fewn y plot. • Priffyrdd: O bosibl bydd lledu Lôn Derwen yn ofynnol ac addasiadau i gyffordd Lôn Derwen a Ffordd Llanrhos. • Seilwaith: Pibell nwy pwysedd isel gerllaw, dim ar y safle. Mae rhannau o'r rhwydwaith garthffosiaeth yn dioddef o orlenwi hydrolog ac nid oes unrhyw gynlluniau i wella gan Raglen Buddsoddi Cyfalaf pum mlynedd cyfredol Dŵr Cymru Welsh Water. Ni ragwelir problemau trin carthffosiaeth neu gyflenwad dŵr. Argaeledd: Ar gael nawr Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol ac mae'n gymharol hygyrch yn arbennig i brif ganolfannau Llandudno a Bae Colwyn. Nid oes dynodiad defnydd tir i'r safle yn y cynllun mabwysiedig lleol. Dylai'r datblygiad fod yn sympathetig i'r dynodiadau amgylcheddol sy'n ffinio â ffin orllewinol y safle. Bydd canlyniadau'r LHMA yn rhoi goleuni pellach ar addasrwydd y safle. Hyfywedd: + (gweler SPG ymrwymiadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: Safle wrth gefn. Gweler BP/30 a BP/41 am ragor o fanylion.							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Cynhwyswyd y safle yn Adnau y CDLI ond yn dilyn sylwadau a dderbyniwyd ac adolygiad o'r safleoedd a gyflwynwyd, cynigir cynnwys y safle ar y rhestr wrth gefn. Mae hyn yn golygu nad yw'r safle wedi cael ei glustnodi ond fe'i rhoddwyd ar restr wrth gefn i'w ystyried pe cyfyd problemau cyflenwedd gyda safleoedd wedi'u clustnodi yn Adnau y CDLI adolygiedig. Er bod y safle yn dir glas, fe'i lleolir mewn man hygyrch ac mae'n perfformio'n gyffredinol dda mewn prawf dilyniannol. Cynnwys maes parcio bychan yn union i'r de o'r safle i osgoi bod cerbydau mewn perthynas â'r ysgol yn parcio ar Lôn Derwen. Archwilio gydag adran trafnidiaeth gyhoeddus y Cyngor gyfleoedd i leihau'r pellter cerdded i'r safle bws agosaf. I hyrwyddo gwella AGA Coed Penrhyn Creuddyn, bydd cytundeb rheoli yn cefnogi'r datblygiad safle a gynigir, petai'r safle yn dod gerbron yn ystod cyfnod y Cynllun. Byddai hyn yn sicrhau bod parth gwarchod yn cael ei weithredu rhwng yr AGA a'r datblygiad preswyl. Petai'r safle'n cael ei ddatblygu cyn unrhyw welliannau rheoleiddio (carthffosiaeth), gall y bydd yn ofynol i ddatblygwyr ariannu welliannau hanfodol. Bydd Briff Datblygu'n cael ei baratoi ar gyfer y safle hwn.			
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: -	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: +	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: +	AG13: ++	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleon i Reoli / Lliniaru	AG1: Mae'r safle yn cyfranu at anghenion tai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfranu at anghenion y gymuned. Er bod y safle yn ffinio ag ardal drefol bresennol a'i fod yn hygyrch trwy wahanol foddau o drafnidiaeth, fe'i lleolir ar dir glas ac fe'i tynnwyd oddi ar restr safleoedd wedi'u clustnodi oherwydd cyflwynwyd safleoedd tir llwyd amgen ar gyfer ystyriaeth. Fe'i cedwir o hyd fel safle wrth gefn a phetai angen iddo ddod gerbron ar gyfer datblygu yng nghyfnod y Cynllun, byddai briff datblygu yn cael ei ddarparu. Ystyri'r y gellid lliniaru unrhyw effeithiau ar dirwedd a diddordebau bioamrywiaeth cyfagos (ee trwy SPGs Bioamrywiaeth, Cymeriad Tirwedd). AG3: Byddai'r safle yn darparu elfen o dai fforddiadwy i fodloni angen lleol. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar y dynodiadau amgylcheddol ffiniol.															

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyf y Safle: 384 (SR108) Safle: I'r gorllewin o Barc Penmaen, Llanfairfechan Cynnig: Tai Defnydd Presennol: Dim Arwynebedd (ha): 2.43 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddai'r safle'n cael ei ystyried ar gyfer 45 o anheddau yn seiliedig ar ddwysedd o 19 o anheddau fesul hectar gan ystyried mannau agored a thirlunio/darpariaeth glustogi. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun a Fabwysiadwyd: Ardal Gadwraeth Tirlun (polisi D3) yng Nghynllun Strwythur Gwynedd Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle'n cydffinio ag anheddiad presennol Llanfairfechan, ac mae'n ffinio â datblygiad preswyl sy'n bodoli eisoes i'r gogledd ddwyrain a'r de ddwyrain. Mae Ffordd Penmaenmawr, y prif lwybr i mewn i Lanfairfechan, yn cydffinio â ffin orllewinol y safle. Mae yna grŵp o goed yn ardal ddeheuol y safle.				Mynediad i Wasanaethau Allweddol • Siopau a Gwasanaethau Amrywiol - Oes • Meddygfa - Oes • Mynediad i Addysg - Oes • Cyfleoedd Cyflogaeth Lleol - Oes • Mynediad Da i Ardaloedd Strategaeth Datblygu Trefol Eraill (bws/trên/beic) - Oes Mae'r safle wedi'i leoli'n dda i'r llwybr a'r safle bysiau presennol. Mae wedi'i leoli'n gymharol dda hefyd i ardaloedd cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 800m Trafnidiaeth Gyhoeddus: o fewn 200m i safle bysiau (mae gorsaf drenau Llanfairfechan tua 1 cilomedr i'r safle) Llwybr Beicio: Mae Llwybr Genedlaethol 5 yn cydffinio â ffin ogleddol y safle Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 neu 2 bwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol • Effaith ar y tirlun a Chefn Gwlad: • Effaith ar Gymeriad lleol: Ardal gymeriad â thirlun o ansawdd uchel mewn asesiad LANDMAP – gweler polisi NTE/5 am fanylion. • Effaith ar olygfeydd: • Effaith ar Fioamrywiaeth: Mae ffin y safle'n ymgorffori ardal fechan o goetir a choed aeddfed unigol â gwerth bioamrywiaeth, a byddai angen eu diogelu o fewn y datblygiad. Mae gylfinirod yn defnyddio'r cae fel ardal fwydo llanw uchel yn ystod misoedd y gaeaf, a dylid lliniaru'r golled hon rhywsut os caiff y tir ei ddatblygu. • Effaith ar yr Amgylchedd Hanesyddol: Byddai pen gorllewinol y safle yn cydffinio â ffin Ardal Gadwraeth Llanfairfechan. Cyfyngiadau Ffisegol: • Risg o Lifogydd: Ardal risg llifogydd A TAN 15; ardal llifogydd 1 AA – risg isel. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth yr Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor. • Perchenogaeth: Dim materion • Cyflwr y Tir: Dim materion. Archeoleg: Dim gwrthwynebiad dros dro. Priffyrdd: Dylid darparu mynediad oddi ar Ffordd Penmaenmawr. Problemau lefelu posibl. Dim gwrthwynebiad dros dro. • Trafnidiaeth WAG: gallai gwelliannau arfaethedig i Gyff 15 yr A55 effeithio ar y safle. Mae hyn yn cael ei ystyried ar hyn o bryd – ni ellir rhoi penderfyniad ar yr effeithiau. Pe byddai'r Cyngor yn bwrw ymlaen â'r safle hwn, awgrymir y dylid cynnal cyfarfod ar ôl cyhoeddi'r Cynllun Trafnidiaeth Cenedlaethol. • Seilwaith: Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r cyflenwad dŵr. Efallai y bydd angen diogelu prif bibell ddŵr gyhoeddus; ni cheir un ar y safle. Mae yna waith nwy gerllaw; angen cysylltu ag adran Diogelwch y Safle cyn dechrau ar unrhyw waith. Argaeledd: Ar gael yn awr Addasrwydd: Er y byddai datblygu'r safle yn arwain at golli tir maes glas, mae'n cydffinio ag ardal drefol sy'n gymharol hygyrch yn arbennig at brif ganolfannau Conwy, Llandudno a Bangor yng Ngwynedd. Hyfywedd: +/- (gweler goblygiadau Cynllunio'r Canllawiau Cynllunio Atodol am wybodaeth bellach ar y gofynion). Cyflwyno fesul cam: Gallai effeithiau posibl gwelliannau i gyffordd 15 yr A55 effeithio ar argaeledd y safle. Mae manylion pellach ar gael yn BP35.							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Dyrannwyd y safle yn y CDLI ond cafwyd y sylwadau canlynol, a chyflwynwyd adolygiad o safleoedd. Cynigir cadw'r safle ar y rhestr wrth gefn. Mae hyn yn golygu nad yw'r safle wedi'i ddyrannu ond wedi'i gynnwys ar restr wrth gefn i'w gyflwyno os ceir problemau'n gysylltiedig â chyflenwi safleoedd sydd wedi'u dyrannu yn y CDLI. Dylid nodi'n glir bod yr ardal fechan o goetir a choed aeddfed sydd â gwerth bioamrywiaeth wedi'i neilltuo y tu allan i'r ardal ddatblygu a dylai'r datblygwr sicrhau dulliau o'u rheoli yn y dyfodol drwy oblygiadau cynlluniau neu fecanweithiau eraill. Pe byddai'r safle'n cael ei ddatblygu dylid lliniaru unrhyw achos o golli ardal fwydo gylfinirod drwy sicrhau a gwella tir arall fel ardal fwydo. Dylid cynnal trafodaethau pellach rhwng y Cyngor a thîm trafnidiaeth Llywodraeth y Cynulliad o ran effeithiau posibl gwelliannau arfaethedig i gyffordd 15 yr A55 (nid yw'r union effeithiau wedi'u datgan eto.)		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/0	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: 0/+	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfleoedd i Reoli / Lliniaru?	AG1: Mae'r safle'n cyfrannu at yr angen am dai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfrannu at anghenion y gymuned. Er bod y safle'n cydffinio ag ardal drefol sy'n bodoli eisoes ar dair ochr a'i fod wedi'i gysylltu â dulliau trafnidiaeth amrywiol, mae wedi'i leoli ar dir maes glas. Ystyrir y byddai'n bosibl lliniaru unrhyw effeithiau ar y tirlun a buddiannau bioamrywiaeth yn ystod y cyfnod cais cynllunio (ee drwy'r SPG Cymeriad Tirlun a Bioamrywiaeth).AG3: Rhagwelir y bydd y safle'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol. AG10/11: Mae'r safle'n cynnig cyfle cryf i ddatblygu i safon gynllunio uchel ac i ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. Bydd gwaith tirlunio a chlustogi gofalus yn hollbwysig i sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar ddatblygiadau cyfagos a buddiannau bioamrywiaeth.															

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor			
Cyfeirnod Safle: 135 Safle: Ffordd Bangor, Penmaenmawr Y Cynnig: Tai Defnydd Presennol: Dim Arwynebedd (ha): 0.4 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddid yn ystyried y safle ar gyfer tua 15 annedd ar sail dwysedd o 35-40 annedd i bob hectar gan ystyried darpariaethau tir agored a thirlunio/byffro. Perchenogaeth: Preifaf Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Cadwraeth Tirlunio (Polisi D3) yng Nghynllun Strwythur Gwynedd. Hefyd wedi ei ddynodi ar hyn o bryd fel lletem las. Disgrifiad o'r Safle: Lleolir y safle i'r de o aneddiad Penmaenmawr. Mae'n cynnwys dau lecyn o dir; mae'r llecyn mwyaf yn union i'r de o ffordd Conwy a'r llecyn llai i'r gogledd o'r ffordd. Mae cae chwarae yn ffinio â therfyn dwyreiniol y safle gyda chae agored i'r de. Mae'r safle yn codi tua'r de.				Mynediad i Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes - Meddygfa - Oes - Mynediad i Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad da ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwsiau presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 800m Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bws o fewn 200m (trên o fewn 1km i'r safle) Llwybr Beicio: Llwybr lleol o fewn 800m i'r safle. Amllder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 1 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Ar hyn o bryd caiff y safle ei ddynodi fel rhan o letem las - gweler BP/12 Mae gan y safle sy'n ffinio i'r de ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygiad preswyl, ac mae'r safle yn manteisio ar derfyn diffiniedig o goed ar hyd y terfynau deheuol a dwyreiniol. Petai'r safle yn dod gerbron, cynigir datblygu yn ôl y dwysedd isafonol o 30dph o ystyried cyfyngiadau tirwedd ac effaith llai ar y tirwedd a'r cefn gwlad. - Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon uchel yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Mae'r safle yn eithaf agored oherwydd bod y tir yn codi tua'r terfyn de orllewinol. - Effaith ar Fioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad - Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: Dim Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg Llifogydd: Parth Llifogydd A NCT 15. Parth llifogydd AA 1 - risg isel. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor. - Perchenogaeth: Dim yn berthnasol - Amodau Tir: mae draen / cwrs dŵr yn llifo drwy'r safle. Bydd angen caniatâd i gynnal gwaith i mewn, oddi tan, uwch ben neu wrth ymyl cwrs dŵr. Yn unol â pholisi 'dim sianelu' Asiantaeth yr Amgylchedd, bydd caniatâd i sianlelu fel rheol ond yn cael ei roi at bwrpas mynediad i safle. - Archeoleg: Dim gwrthwynebiad - Priffyrdd: Dim gwrthwynebiad. - Seilwaith: Gellir cynnwys llifoeedd budr o'r datblygiad a gynigir o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus. Ni ragwelir problemau o ran trin carthffosiaeth gan Waith Trin Dŵr Gwastraff Penmaenmawr Ni ragwelir problemau o ran darparu cyflenwad dŵr. Argaeledd: Dim yn berthnasol Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol ac mae'n gymharol hygyrch yn arbennig i brif ganolfannau Conwy, Llandudno a Bangor yng Ngwynedd. Hyfywedd: +/- (gweler SPG ymrwymadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno feul cam: Safle wrth gefn. Gweler BP30 a BP/41 am ragor o fanylion.							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Cynigir cynnwys y safle ar y rhestr wrth gefn. Mae hyn yn golygu nad yw'r safle wedi cael ei glustnodi ond fe'i rhoddwyd ar restr wrth gefn i'w ystyried pe cyfyd problemau cyflenwedd gyda safleoedd wedi'u clustnodi yn Adnau y CDLI adolygiedig. Er bod y safle yn dir glas a'i fod wedi ei leoli ar hyn o bryd ar rwystir glas , fe'i lleolir mewn man cymharol hygyrch ac mae'n perfformio'n gyffredinol dda mewn prawf dilyniannol. Wrth ystyried meini prawf lletem las (para 4.7.3 a 4.7.12 PCC) o ran lleoliad y safle mewn perthynas ag ymyl yr aneddiad presennol ac eiddo preswyl sy'n ffinio ag o, ystyrir ei bod yn briodol addasu terfynau'r lletem las i gynnwys y safle hwn fel safle wrth gefn. Cododd y Cyngor Cefn Gwlad bryder ynglŷn â'r ffaith bod y safle o fewn lletem las a'i fod wedi'i ddyrannu'n safle tai wrth gefn; fodd bynnag, mae'r map cynigion wedi cael ei ddiwygio i gynnwys y tir sydd y tu allan i'r lletem las (gweler hefyd y cyfiawnhad yn BP/12 – Asesiad Rhwystrau Glas). Bydd angen llwybr troed ar hyd terfynau'r safle. Mae sylwadau gan Dŵr Cymru Welsh Water yn nodi y gall y bydd angen prif bibellau dŵr oddi ar y safle ac y gellid asesu'r rhain yn ystod y cam cyflwyno cais cynllunio. Mae carthffos gyhoeddus yn llifo drwy'r safle datblygu a gynigir, y gall y bydd angen mesurau diogelu ar ei chyfer, naill ai ar ffurf hawddfrint a/neu wryiad.			
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: +/0	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: 0	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: ++	AG12: 0/+	AG13: 0	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+	
Cyfleon i Reoli / Lliniaru	AG1: Mae'r safle yn cyfranu at anghenion tai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfranu at anghenion y gymuned. Er bod y safle yn ffinio ag ardal drefol bresennol a'i fod yn hygyrch drwy wahanol ddulliau o drafnidiaeth, mae wedi ei leoli ar dir glas. Fe'i cynhwysir yn y CDLI fel safle wrth gefn yn hytrach nag fel safle wedi ei glustnodi, i'w ddod gerbron ar gyfer datblygu yn ystod cynfod y Cynllun ond yn unig os bydd problemau gydag argaeledd tir a chyflenwedd safleoedd wedi'u clustnodi. Petai'n dod gerbron ar gyfer datblygu yng nghyfnod y Cynllun, ystyrir y gellid lleihau unrhyw effeithiau ar dirwedd a diddordebau bioamrywiaeth ar y cam cyflwyno cais cynllunio (ee trwy SPGs Bioamrywiaeth a Chymeriad Tirwedd). AG3: Byddai'r safle yn darparu elfen o dai fforddiadwy i fodloni angen lleol. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar ddatblygiadau ffiniol a'r tirwedd ehangach.																

Manylion y Safle				Mynediad at Wasanaethau Allweddol			Cyfyngiadau a Gallu i'w Gyflenwi							Dull Gweithredu Arfaethedig y Cyngor		
Cyfeirnod Safle: 457 (SR12) Safle: I'r Gogledd Ddwyrain o Lanrwst Y Cynnig: Datblygiad preswyl Defnydd Presennol: Amaethyddol Arwynebedd (ha): 3 Cynnyrch a Dwysedd Damcaniaethol: Byddid yn ystyried y safle ar gyfer 70 annedd ar sail dwysedd o 23 annedd i bob hectar gan ystyried darpariaethau tir agored a thirlunio/byffro. Perchenogaeth: Preifat Hanes Cynllunio Perthnasol: Dim Statws yn y Cynllun Mabwysiedig: Ardal Cadwraeth Tirlunio (Polisi D3) yng Nghynllun Strwythur Gwynedd. Disgrifiad o'r Safle: Mae'r safle i'r gogledd o aneddiad Llanrwst ac yn ffinio â datblygiad preswyl presennol ar hyd ei ffiniau deheuol. Hefyd, ceir datblygiad masnachol presennol i'r gogledd, tra bod y terfyn gorllewinol yn ymestyn i gefn gwlad agored.				Mynediad i Wasanaethau Allweddol - Amrywiaeth o Siopau a Gwasanaethau - Oes - Meddygfa - Oes - Mynediad i Addysg - Oes - Cyfleoedd Cyflogaeth Leol - Oes - Mynediad Da i Ardaloedd Strategol Datblygu Trefol eraill (bws/rheilffordd/beic) - Oes Mae'r safle mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer llwybr a safle'r gwasanaeth bwsiu presennol. Mae'r safle hefyd mewn lleoliad cymharol dda ar gyfer parthau cyflogaeth arwyddocaol. Pwyntiau Cynaliadwyedd Cyfleusterau Lleol: o fewn 800m Trafnidiaeth Gyhoeddus: safle bws o fewn 200m (gorsafoedd trenau tua 600m i ffwrdd) Llwybr Beicio: Llwybr beicio ar y ffordd ar hyd Ffordd Llanddoged. Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus: 0/1 pwynt			Cyfyngiadau Amgylcheddol - Effaith ar dirwedd a chefn gwlad: Er bod y safle yn dir glas, mae'n ymddangos fel petai'n estyniad naturiol. - Effaith ar gymeriad lleol: Ardal cymeriad tirwedd o safon eithriadol yn ôl asesiad LANDMAP - gweler polisi NTE/5 am fanylion. - Effaith ar olygfeydd: Yn ffinio ag aneddiad presennol - Effaith ar Fioamrywiaeth: Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau - Effaith ar Amgylchedd Hanesyddol: Mae'r safle i'r de orllewin o adeiladau rhestredig Bron Derw; gall y bydd y datblygiad yn effeithio ar osodiad yr adeiladau hyn. Cyfyngiadau Ffisegol: - Risg Llifogydd: Parth Llifogydd A NCT 15. Problemau blaenorol yn wybyddus islaw ar gysiau dŵr o ganlyniad i orlifo glannau. Dim gwrthwynebiad gan wasanaeth Amgylchedd a Thechnegol y Cyngor ond byddai Draenio Cynaliadwy yn bwysig iawn er mwyn sicrhau nad yw llifodd yn cael eu cynyddu yn y cysiau dŵr. - Perchenogaeth: Dim yn berthnasol - Amodau Tir: Dim yn berthnasol - Archeoleg: Dim safleoedd archeolegol wedi eu cofnodi o fewn y plot. - Prifffyrdd: Dim mynediad uniongyrchol i'r briffordd fabwysiedig. - Seilwaith: Mae Dŵr Cymru Welsh Water yn gofyn i glustnodi'r safle hwn ddigwydd yn hwyrach yng nghyfnod y cynllun gan fod angen gwella'r garthffosiaeth gyhoeddus. Mae'r un peth yn berthnasol i Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanrwst. Dim problemau gyda chyflenwad dŵr. Pibell nwy pwysedd isel gerllaw; dim ar y safle. Argaeledd: Ar gael nawr Cynaliadwyedd: Er y byddai datblygu'r safle yn golygu colli tir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol ac mae'n gymharol hygyrch. Bydd canlyniadau'r LHMA yn rhoi goleuni pellach ar addasrwydd y safle. Hyfywedd: +/- (gweler SPG ymrwymadau Cynllunio am ragor o wybodaeth am ofynion) Cyflwyno fesul cam: Gweler BP/30 a BP/41 am ragor o fanylion							A oes potensial i gynnwys y safle yn y CDLI Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd? Cynigir cynnwys y safle ar y rhestr wrth gefn. Mae hyn yn golygu nad yw'r safle wedi cael ei glustnodi ond fe'i rhoddwyd ar restr wrth gefn i'w ystyried pe cyfyd problemau cyflenwedd gyda safleoedd wedi'u clustnodi yn Adnau y CDLI adolygiedig. Mae'r sylwadau yn gyffredinol ffafriol ond ystyrir y ceir safleoedd mwy priodol mewn perthynas â'r patrwm aneddiadau presennol y gellid dod â hwy gerbron yn ystod cyfnod y Cynllun. Er bod y safle yn dir glas, fe'i lleolir mewn man hygyrch ac mae'n perfformio'n gyffredinol dda mewn prawf dilyniannol. Dylai datblygu'r safle hwn fod yn sympathetig i adeiladau rhestredig Bron Derw ac ni ddylai effeithio'n niweidiol ar eu gosodiad. Dylai'r safle gael ei glustnodi yng nghymalau olaf cyfnod y Cynllun i ganiatâu'r gweliannau seilwaith a gynigir.		
Asesiad o Amcanion Gofodol	AG1: -	AG2: 0	AG3: +	AG4: 0	AG5: 0	AG6: +	AG7: +	AG8: 0	AG9: +	AG10: ++	AG11: +	AG12: +/0	AG13: +	AG14: 0	AG15: 0	AG16: 0/+
Cyfeirnod i Reoli / Lliniaru	AG1: Mae'r safle yn cyfranu at anghenion tai a byddai'n darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol a fyddai'n cyfranu at anghenion y gymuned. Er bod y safle yn dir glas, mae'n ffinio ag ardal drefol bresennol, ac ystyrir y gellir lliniaru'n briodol unrhyw effeithiau ar dirwedd a diddordebau bioamrywiaeth cyfagos (ee trwy SPGs Bioamrywiaeth a Chymeriad Tirwedd). Fe'i cynhwysir yn y CDLI fel safle wrth gefn yn hytrach nag fel safle wedi ei glustnodi, i'w ddod gerbron ar gyfer datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun ond yn unig os bydd problemau gydag argaeledd tir a chyflenwedd safleoedd wedi'u clustnodi. Petai'n dod gerbron ar gyfer ei ddatblygu yn nghyfnod y Cynllun, byddai briff datblygu yn cael ei baratoi. AG3: Bydd y safle yn darparu elfen o dai fforddiadwy i fodloni angen lleol. SO10/11: Mae'r safle yn cynnig cyfle cadarn i ddatblygu i safon dylunio uchel ac ymgorffori dulliau adeiladu cynaliadwy a systemau ynni adnewyddadwy. AG12: Mae tirlunio a byffro gofalus yn hanfodol i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar y tirwedd a'r diddordeb bioamrywiaeth lleol.															