

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



PAPUR CEFNDIR 30 DIWYGIEDIG - CYFLWYNO

Cynllun Datblygu Graddol

Awst 2012

Gellir gweld a lawrlwytho'r ddogfen hon ar wefan y Cyngor ar: www.conwy.gov.uk/cdli. 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.

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

Cynnwys

	Tudalen
1. Cyflwyniad	4
2. Cyd-destun polisi	6
2.1 Trosolwg	6
2.2 Cynllun Gofodol Cymru (diweddariad 2008).....	6
2.3 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 4, Chwefror 2011).....	7
2.4 Uwchgynllun Bae Colwyn (2010)	8
2.5 Uwchgynllun Cyffordd Llandudno (2009)	9
3. Cynllun Datblygu Lleol	10
3.1 Polisiâu CDLI	10
3.2 Cyfyngiadau.....	10
3.3 Darparu Safleoedd yn Raddol.....	13
4. Darparu safleoedd tai dyranedig yn raddol	15
4.1 Darparu Tai: Ardaloedd Trefol	21
4.2 Darparu tai: Ardaloedd gwledig, Prif bentrefi – Haen 1	33
4.3 Darparu Tai: Ardaloedd gwledig, Prif bentrefi – Haen 2	36
5. Darparu safleoedd graddol i gyflogaeth	40
5.1 Cyflwyniad	40
5.2 Safleoedd a gwblhawyd.....	42
5.3 Safleoedd ymrwymedig	43
5.4 Dyraniadau newydd – Ardal Strategaeth Datblygiad Trefol	44
5.5 Dyraniadau newydd – Ardal Strategaeth Datblygiad Gwledig	46
6. Graddoli Safle Strategol y CDLI	48
6.1 Cynllun graddoli De Ddwyrain Abergele	48
6.2 Cynllun graddoli Esgyryn.....	58
7. Cyflenwadwyedd safleoedd tai ymrwymedig	64
8. Safleoedd wrth gefn	72
8.2 Safleoedd Cyflogaeth Wrth Gefn	78

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r Papur Cefndir hwn yn un o nifer o ddogfennau a gasglwyd at ei gilydd fel rhan o'r sail dystiolaeth i gefnogi'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI). Ei bwrpas yw rhoi rhagor o dystiolaeth a chyfiawnhad dros ddarparu safleoedd tai a chyflogaeth yn raddol rhwng 2007 a 2022, y cyfeirir ato o hyn allan fel cyfnod y Cynllun.
- 1.2 Mae'r Papur Cefndir hwn yn cefnogi polisïau HOU/1 'Cwrdd â'r Angen am Dai', HOU/3 'Datblygu Tai Yn Raddol' ac EMP/2 'Dyrannu Safleoedd Datblygu Cyflogaeth Swyddfa a Diwydiannol B1, B2 a B8 newydd ac mae'n cefnogi Atodiad 1 a 2 y CDLI, 'Fframwaith Gweithredu a Monitro'.
- 1.3 Dylid darllen y ddogfen hon ochr yn ochr â'r Papurau Cefndir eraill a restrir yn Nhabl 1 isod.

Tabl 1 –Papurau Cefndir Perthnasol

Papur Cefndir	Perthnasedd i Gynllun Graddoli'r CDLI
1 –Cynlluniau a Strategaethau Cysylltiedig	Mae PC/1 yn crynhoi nifer o strategaethau a gyhoeddwyd sy'n cynnwys cynigion tai a chyflogaeth yng Nghonwy. Caiff y rhain effeithiau amrywiol ar ddarpariaeth safleoedd. Noder – crynhoir y prif ddogfennau perthnasol yn adran 2 o'r PC hwn.
21 – Asesiad Cyflenwadwyedd Safle	Mae dyraniadau tai a chyflogaeth newydd yn cyfrannu at gyflenwad cyffredinol y ddau fath o ddefnydd tir yn ystod Cyfnod y Cynllun CDLI. Mae PC/21 yn rhoi manylion am y broses dethol safleoedd ac yn crynhoi materion penodol a pha safleoedd yr ystyrir y mwyaf addas i'w symud ymlaen. Mae nifer o groesgyfeiriadau gyda'r PC Datblygu Graddol hwn ac Atodiad 1 a 2 o'r CDLI gan fod nifer o'r materion a godir yn medru effeithio ar bryd mae safle neilltuol yn debygol o ddod ymlaen.
23 – Adroddiad Gwaelodlin Uwchgynllun Bae Colwyn	Mae'r Adroddiad yn crynhoi'r cynigion i adfywio Bae Colwyn, yn cynnwys dyraniadau tai sydd hefyd wedi eu cynnwys yn y CDLI. Gweler adran 2 o'r PC Datblygu Graddol hwn am fanylion.

<p>31 – Cynhwysedd y Diwydiant Adeiladu Tai</p>	<p>Rhannwyd arolwg holiadur i ddatblygwyr i sefydlu'r cynhwysedd datblygu potensial ar gyfer adeiladu tai yn Ardal y Cynllun. Mae'r canlyniadau'n gyffredinol yn cefnogi lefel potensial cymharol uchel o ddatblygiad, gydag amcangyfrif ceidwadol yn darparu oddeutu 360 o anheddau'r flwyddyn (24 datblygwyr x 15 o anheddau) yn y 5 mlynedd gyntaf (h.y. 2012 - 2015) a hyd at 600 o anheddau'r flwyddyn am weddill cyfnod y Cynllun (24 datblygwyr x 25 o anheddau x 7 mlynedd i 2022). Golyga hyn fod mwy o sgôp i gyflenwi yng nghyfnodau tymor canolig a hir y Cynllun.</p>
<p>33 – Asesiad Effaith Iaith Gymraeg</p>	<p>Mae PCC yn nodi fod angen i'r system cynllunio defnydd tir gymryd i ystyriaeth anghenion a buddiannau'r iaith Gymraeg ac wrth wneud hynny gyfrannu at ei lles. Dylai fod yn amcan gan yr ACLlau i ddarparu ar gyfer dosbarthiad datblygiad tai a datblygiad graddol tai, gan gymryd i ystyriaeth gallu gwahanol ardaloedd a chymunedau i gynnwys y datblygiad heb erydu safle'r iaith Gymraeg. Fodd bynnag, ni ddylai polisiâu geisio cyflwyno unrhyw elfen o wahaniaethu rhwng unigolion ar sail eu gallu ieithyddol. Mae PC/33 yn manylu ar ddull y CDLI yn cynnwys dull y CCA o ymdrin â'r iaith Gymraeg, sy'n cynnwys trothwyon ble efallai y bydd datblygiadau angen asesiadau iaith. Cynhwysir y cymysgedd datblygiadau graddol a thai'r safleoedd yn y rhestr o fesurau lliniaru posib, sydd wedi ei gymryd i ystyriaeth wrth ddarparu safleoedd CDLI yn raddol.</p>
<p>37 – Adroddiad Opsiynau Dosbarthu Twf</p>	<p>Mae PC/37 yn amlinellu'r rheswm dros y dosbarthiad twf o fewn Ardal y Cynllun a'r cyfiawnhad dros lefelau'r dyraniadau tai yn yr aneddiadau unigol. Mae hyn yn rhannol o ganlyniad i'r cyfyngiadau ffisegol a chapasiti, fel ag y'u disgrifir yn y PC hwn.</p>

2. Cyd-destun polisi

2.1 Trosolwg

Mae'r adran ganlynol yn rhestru dogfennau a strategaethau polisi cenedlaethol a lleol perthnasol. Dim ond gwybodaeth am faterion yn ymwneud â datblygiadau graddol a'r seilwaith sydd yn y dogfennau a geir yma; mae rhestr gyflawn o ddogfennau polisi a strategaeth berthnasol i'r CDLI i'w cael yn PC/1 'Cynlluniau a Strategaethau Cysylltiedig.' Cynhwysir Adroddiad Gwaelodlin Uwchgynllun Bae Colwyn fel PC/23, polisi DP/9 yn y CDLI diwygiedig i'w archwilio gan y cyhoedd ac fel Canllaw Cynllunio Atodol (SPG) (LDP10).

2.2 Cynllun Gofodol Cymru (diweddariad 2008)

2.2.1 Mae Cynllun Gofodol Cymru yn fframwaith ar gyfer datblygiad gofodol Cymru. Mae chwe Ardal Ofodol yn y Cynllun dros y wlad; daw Conwy i mewn yn bennaf i Ardal Gogledd Ddwyrain Cynllun Gofodol Cymru, gyda pheth gorgyffwrdd gydag ardaloedd yn y Canolbarth a Gogledd Orllewin Cymru.

2.2.2 Y weledigaeth i Ardal Gogledd Ddwyrain Cynllun Gofodol Cymru yw 'ardal sy'n harneisio'r ffactorau sy'n sbarduno newid economaidd ar ddwy ochr y ffin, yn lleihau anghydraddoldebau, ac yn gwella ansawdd ei hasedau naturiol a ffisegol.'

2.2.3 Er nad oes manylion penodol i safle na fframwaith ar gyfer datblygu seilwaith, cynhwysir nifer o faterion gydag oblygiadau i ddatblygiadau graddol y CDLI. Mae crynodeb o gynigion ar gyfer yr ardal fel a ganlyn:

- Cryfhau'r canolbwyntiau allweddol fel ffocws ar gyfer buddsoddi mewn cyflogaeth, tai, manwerthu, hamdden a gwasanaethau. Datblygu cymunedau cryf cynaliadwy tu allan i'r canolbwyntiau er mwyn rhoi swyddi a gwasanaethau hygyrch lleol.
- Datblygu mynediad cynaliadwy, gwella mynediad ar brif ffyrdd a choridorau rheilffyrdd i gynnal twf economaidd a chyfleoedd datblygu.
- Gwella ansawdd ac amrywiaeth yr economi, gan ganolbwyntio ar weithgynhyrchu a gwasanaethau gwerth uchel, gan gynnwys sector twristiaeth o ansawdd uchel drwy gydol y flwyddyn.
- Datblygu lefelau sgiliau ac addysg y gweithlu posibl a chyfredol i'w galluogi i fanteisio ar gyfleoedd swyddi da a chwrdd ag anghenion cyflogwyr lleol.
- Hyrwyddo datblygiad cynaliadwy i ymdrin ag ac i ymateb i newid yn yr hinsawdd.

2.2.4 Noda Para 16.7 fod y strategaeth yn amlygu dyfodol positif i'r cymunedau yng Nghonwy a Sir Ddinbych, ynghyd â'r angen i fod yn realistig ynglŷn â'r raddfa o ddatblygiad sy'n briodol yma. Mae'n bwysig datblygu hunaniaeth arbennig a synnwyr unigryw o le i'r ardal sydd wrth galon Gogledd Cymru, fel lle sy'n edrych at allan, gyda chymunedau diogel ac sy'n diogelu a gwella'r Iaith Gymraeg a'r diwylliant.

2.2.5 Mae Para 16.15 yn cydnabod yng Nghonwy efallai y bydd cynllunio a datblygu tai i'r dyfodol yn cael ei gyfyngu rywfaint gan gyfyngiadau ffisegol ac amgylcheddol ar argaeledd tir.

2.2.6 Noda Para 16.39 y bydd addasu i newid yn yr hinsawdd yn hanfodol i'r diwydiant twristaidd. Mae codiad yn lefelau'r môr a mwy o stormydd yn fygythiadau difrifol. Felly bydd angen i unrhyw ddatblygiadau newydd neu welliannau seilwaith angen eu cynllunio'n ofalus i ymdopi â'r bygythiad hwn.

2.3 **Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 4, Chwefror 2011)**

2.3.1 Ceir canllaw cyffredinol ar ddatblygiadau graddol yn Adran 2.5 o PCC, sy'n ymdrin â dwy agwedd bwysig. Y gyntaf yw y bydd datblygu graddol i helpu cydbwysedd y datblygiad dros gyfnod y Cynllun pan na fydd rhai safleoedd ar gael yn syth 'o bosib yn cael ei gyfiawnhau gan ystyriaethau sy'n ymwneud â seilwaith ffisegol neu gymdeithasol neu ddigonolrwydd gwasanaethau eraill'. Mae hyn hefyd yn dweud y dylai hynny fod ar ffurf awgrym bras o'r amserlen a ragwelir ar gyfer rhyddhau'r prif ardaloedd datblygu neu'r safleoedd a nodwyd, yn hytrach nag amserlen bendant ar gyfer datblygiad. Mae'r ail ran yn ymwneud â hyblygrwydd mewn perthynas â datblygiad graddol safleoedd, i ganiatáu ar gyfer 'safleoedd ar hap' ychwanegol fel y dônt ar gael, neu i addasu i amseru rhyddhau tir os oes angen, petai amgylchiadau amodau marchnad neu argaeledd safleoedd newid.

2.3.2 Mae'r canllaw hwn yn eithaf bras; nid yw'r ddogfen bolisi cynllunio cenedlaethol yn rhoi cyngor penodol ar sut y dylid datblygu safleoedd yn raddol. Mae peth canllaw, fodd bynnag, sy'n berthnasol i ddetholiad safleoedd preswyl a defnydd tir a ddatblygwyd yn flaenorol (TDF) y gellid ei ddefnyddio i ddatblygiad graddol. Mae Paragraff 9.1.1 PCC yn annog y defnydd o TDF yn hytrach na safleoedd tir glas. Cefnogir hyn gan Baragraff 9.2.10, sy'n rhoi blaenoriaeth i'r safleoedd sy'n gwneud defnydd o TDF yn y lleoliadau mwyaf cynaliadwy. Mae Paragraff 9.2.3 yn berthnasol i ddatblygu graddol yn y tymor

byr, gan nodi 'rhaid i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod digon o dir ar gael yn wirioneddol, neu y bydd digon ar gael yn y dyfodol, i ddarparu cyflenwad pum mlynedd o dir ar gyfer tai' gan gymryd i ystyriaeth cynllunio cyfrif, perchnogaeth a gwasanaethau cyfyngiadau (gweler TAN1 Cyd Astudiaethau Argaeledd Tir ar Gyfer Tai).

2.4 Uwchgynllun Bae Colwyn (2010)

2.4.1 Fel rhan o fenter Ardal Adfywio Strategol (SRA) Llywodraeth y Cynulliad i adfywio cymunedau arfordirol yng Nghonwy a Sir Ddinbych, mae tîm amlddisgyblaethol o ymgynghorwyr wedi paratoi Uwchgynllun i hyrwyddo adfywio cynaliadwy Bae Colwyn. Cydnabuwyd yr Uwchgynllun yn y CDLI trwy bolisi DP/9, PC/23 'Adroddiad Gwaelodlin Uwchgynllun Bae Colwyn' ac fel SPG yn LDP10 'Uwchgynllun Bae Colwyn'.

2.4.2 Mae cyfanswm o 28 prosiect arfaethedig yn ardal canol Bae Colwyn, gyda rhai fydd angen eu dyrannu yn y CDLI. Mae dau o safleoedd tai (i gyd ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol) wedi'u dynodi yn yr Uwchgynllun wedi'u dyrannu yn y CDLI, yn Lawson Road a Chyfnwidfa BT. Mae'r safle ymrwymedig yn Plas y Coed, The Dingle, hefyd wedi'i gynnwys yn yr Uwchgynllun. Mae Tabl 2 isod yn ddetholiad o'r rhaglen gyflenwi yn nogfen yr Uwchgynllun; mae'r fersiwn isod yn cynnwys y safleoedd perthnasol sydd i'w cynnwys yn y CDLI yn unig.

Tabl 2 – Rhaglen Ddarparu Ddangosol Uwchgynllun Bae Colwyn (cymerwyd o'r adroddiad drafft terfynol)

	Tymor-byr 0 - 5 mlynedd	Tymor- canolog 5 - 10 mlynedd	Tymor-hir 10+ blwyddyn
Datblygiadau preswyl mewnlenni a rhandiroedd cymunedol, Dwyrain Colwyn a'r Dingle			
Datblygiad preswyl newydd, Lawson Road / Dingle			
Datblygiad preswyl newydd, Cyfnwidfa BT			

2.5 Uwchgyllun Cyffordd Llandudno (2009)

- 2.5.1 Mae fframwaith ar gyfer datblygiad gofodol Cyffordd Llandudno wedi'i baratoi er nad yw wedi'i gymeradwyo'n ffurfiol. Mae'n cynnwys y safleoedd ymrwymedig yn High Street East, Marl Farm / Victoria Drive, The Point (Llandudno 'Ar-lein'), Marineland (Gwêl yr Afon) ac Albini House, yn ogystal â'r dyraniadau CDLI arfaethedig yn y Ganolfan Ieuentid ac Esgyryn.
- 2.5.2 Cynigir safle'r Clwb Cymdeithasol / Ieuentid safle ar gyfer datblygiad defnydd yn cynnwys adeilad cymunedol newydd yn creu ffyrntiad pwysig. Mae'r Uwchgyllun yn datgan (para 5.27) bod oddeutu 45 o anheddau (nodwch: mae hyn yn awr yn 40 o anheddau) yn cael eu cynnig yng nghefn y safle yn edrych dros barc bychan. Byddai'r adeiladau hyn yn help i dalu tuag at y ganolfan gymunedol a gwelliannau parth cyhoeddus. Cynghorir briff datblygu er mwyn sicrhau datblygiad o safon uchel. Byddai'r Cyngor yn arwain ar gyflenwi'r safle hwn.
- 2.5.3 Mae'r darparu safleoedd dangosol fesul cam canlynol o'r Uwchgyllun yn berthnasol i'r safleoedd CDLI. Mae'r safleoedd mewn **print trwm** wedi'u dyrannu yn y CDLI; ymrwymwyd i'r safleoedd mewn italig a'u cynnwys yn nhabl 3 y PC hwn:

Tabl 3 – Darparu safleoedd dangosol fesul cam (cymerwyd o Uwchgyllun Cyffordd Llandudno)

	Tymor-byr 2008 - 2012	Tymor-canolog 2013 - 2017	Tymor-hir 2018+
Canolfan Ieuentid a Chlwb Cymdeithasol			
The Point (Llandudno 'Ar-lein')			
Esgyryn			
<i>Albini House</i>			
<i>Marineland</i>			
<i>Marl Farm</i>			

- 2.5.4 Mae'r Uwchgyllun yn cynnwys yr effeithiau traffig canlynol a mesurau fesul safle canlynol, gydag amserlenni cyflenwi a awgrymir ar gyfer y gwaith:
- Canolfan Ieuentid – cyfraniad ariannol at welliannau Stryd Fawr – graddoli tymor canolog

The Point - cyfraniad ariannol at welliannau Stryd Fawr; cyfraniad ariannol at welliannau cyffordd A55/A470; cyfraniad ariannol tuag at y parcio a theithio arfaethedig – graddoli tymor canolig

Esgyryn – Cyfraniadau ariannol tebyg i'r Point – datblygiadau graddol tymor hir

- 2.5.5 Cyfeirir eto at Uwchgynllun Cyffordd Llandudno eto yn adran 6 y PC hwn, mewn perthynas â'r safle strategol CDLI yn Esgyryn.

3. Cynllun Datblygu Lleol

3.1 Polisiâu CDLI

3.1.1 Mae'r Canllawiau Polisi Cenedlaethol, ble bo'n berthnasol, wedi'i hadlewyrchu yn y polisiâu o fewn y CDLI er mwyn dosbarthu'r safleoedd yn fwyaf priodol drwy Ardal y Cynllun, a dros gyfnod y Cynllun. Yn benodol, mae Amcan Gofodol SO1 yn anelu at ganolbwyntio datblygiad ar y safleoedd mwyaf priodol, â'r hygyrchedd mwyaf at seilwaith ac amwynder lleol; yn cynnwys gwneud defnydd effeithlon o TDF ble bynnag y bo'n bosib. Mae SO3 ac SO4 yn anelu at ddarparu tir ar gyfer defnydd preswyl a chyflogaeth.

3.1.2 Polisi HOU/1 yw'r polisi tai sylweddol, yn dynodi safleoedd tai dynodedig a'r niferoedd disgwylidig o dai i'w hadeiladu. Mae'r polisi hwn yn ailadrodd y flaenoriaeth sydd wedi'i rhoi i dir a ddatblygwyd yn flaenorol ac yn caniatáu ar gyfer rhyddhad safleoedd wrth gefn, fel y disgrifiwyd yn Atodiad 1 a 2 o'r CDLI. Mae angen graddoli'r safleoedd hyn, yn ogystal â hyblygrwydd yn y dull o'u datblygu, wedi'i gynnwys ym Mholisi HOU/3 - Datblygu tai fesul cam.

3.1.3 Mae'r angen am dir cyflogaeth ychwanegol, fel y disgrifiwyd yn Adran 5 o'r ddogfen hon, yn darparu tystiolaeth i bolisiâu EMP/1 a EMP/2 o'r CDLI, wrth ddarparu'r dulliau y bydd yr angen am gyflogaeth yn cael eu cwrdd a dynodi'r safleoedd fydd yn cyfrannu tuag at y cyflenwad o dir cyflogaeth dros gyfnod y Cynllun.

3.2 Cyfyngiadau

3.2.1 Fel yr amlinellwyd uchod, mae statws TDF safle â dylanwad ar p'un a yw'r safle'n cael ei ddyrannu a phryd mae'n cael ei raddoli ar gyfer datblygiad. Gall cyfyngiadau eraill

sy'n effeithio'r datblygiad hefyd bennu'r cyfnod pryd y gall safle ddod ymlaen. Y cyfyngiadau a amlinellwyd yn y Papur Cefndir hwn yw:

Tirwedd a chefn gwlad, Bioamrywiaeth, Archeoleg, Amgylchedd Hanesyddol

3.2.2 Ni fydd y cyfyngiadau hyn yn gyffredinol yn cael effaith fawr ar ddarparu safleoedd yn raddol. Mae presenoldeb materion perthnasol wedi'i nodi, a'r safle wedi'i bennu'n addas ar gyfer datblygiad. Mae presenoldeb y cyfyngiadau hyn yn dangos efallai bod angen arolygon ar gyfer rhywogaethau a warchodir, clustogfeydd/lliniaru sydd eu hangen i osgoi mannau sensitif neu gytundebau rheoli efallai y bydd raid i ddatblygwyr eu gwneud i sicrhau bod ardaloedd pwysig naill ai'n cael eu gwarchod neu'u gwella.

Risg Llifogydd

3.2.3 Mae llawer o'r ardaloedd trefol yn Ardal y Cynllun wedi datblygu mewn ardaloedd o risg llifogydd, yn rhannol am resymau hanesyddol ar gyfer mynediad i gludiant ar y môr, afonydd a'r rhwydwaith ffyrdd ar hyd dyffrynnoedd afonydd ond hefyd yn syml oherwydd bod y mwyafrif o lefel tir yn isel mewn gwastadeddau arfor ac ar lawr y dyffryn. Mae'r agosrwydd hwn at y môr ac afonydd hefyd yn gosod llawer o'r anheddau mewn risg oddi wrth llif lanwol neu afonol; gellir gweld manylion llawn y risg llifogydd safleoedd yn PC/17 – 'Asesiad Risg Llifogydd Strategol'.

3.2.4 Mae TAN15 Datblygiad a Risg Llifogydd yn diffinio tri dosbarthiad o barthau risg llifogydd; nid oes gan Barth A ddim, neu fawr ddim, risg o lifogydd; mae ardaloedd ym Mharth B a pheth tystiolaeth o lifogydd hanesyddol; mae Parth C yn ardal risg llifogydd 0.1% Asiantaeth yr Amgylchedd. Mae hyn yn cael ei rannu i Barth C1, a amddiffynnir gan amddiffynfeydd llifogydd, ble gall datblygiad ddigwydd yn destun i gyfiawnhad, a Pharth C2 – ardaloedd heb amddiffynfeydd llifogydd sylweddol, felly dim ond datblygiad llai bregus sy'n gallu digwydd yma. Mae datblygiad hynod fregus yn cynnwys adeiladau preswyl ac adeiladau cyhoeddus, tra bod datblygiad llai bregus yn cynnwys y rhan fwyaf o ddatblygiad masnachol a thrafnidiaeth. Ble fo safle mewn risg o lifogydd, bydd rhaid rheoli'r risg hwn, a allai fod ar ffurf codi tir, gwella draeniad, neu'n syml osgoi datblygu ar rannau o'r safle sydd fwyaf tebygol o gael llifogydd.

Perchnogaeth

3.2.5 Gydag eithriad prin o ddefnyddio Gorchymyn Pryniant Gorfodol i ddod â safleoedd pwysig ymlaen, ni all datblygiad fynd yn ei flaen heb i'r tirlfeddiannwr gytuno i werthu

safleoedd ar gyfer datblygiad. Hyd yn oed gyda chefnogaeth y tîrfeddiannwr, nid yw'r safle o reidrwydd ar gael yn syth. Nid yw'r rhan fwyaf o dir a ddatblygwyd yn flaenorol ac sydd wedi'i gynnwys yn y Cynllun yn awr yn cael ei ddefnyddio; fodd bynnag mae rhai safleoedd sydd yn cael eu defnyddio, felly bydd angen eu gwagio cyn ailddatblygu'r safle. Gall hyn felly ddibynnu ar ganfod lleoliad newydd i'r deilydd presennol. Gall cytundebau tenantiaeth a thrwyddedau pori hefyd effeithio safleoedd tir glas. Mae rhai perchnogion yn fwy awyddus nag eraill i'w safle gael ei ddatblygu; felly mae perchnogaeth yn llai tebygol o fod yn fater ar gyfer graddoli. Yn yr un modd, os yw safle dyranedig dan berchnogaeth y cyngor, mae'n haws sicrhau y bydd safle yn cael ei ryddhau ar gyfer datblygiad ar yr amser cywir.

Priffyrdd

- 3.2.6 Mae adeiladu ffyrdd stadau neu rodfeydd mynediad i'w ddisgwyl gyda'r holl safleoedd, fodd bynnag mewn rhai lleoliadau bydd angen mwy o waith. Dan rai amgylchiadau, mae'n bosib y bydd angen gwelliannau i'r ffyrdd sydd union gerllaw datblygiad arfaethedig, er mwyn rhoi digon o ymlediad gwelededd i draffig sy'n dod allan neu led ychwanegol ar gyfer y gyffordd. Bydd y cynnydd disgwylidig mewn traffig yn unol â'r datblygiad hefyd yn rhoi pwysau ychwanegol ar ffyrdd sy'n arwain i'r safle, yn cynnwys y rheiny a all fod gryn bellter o'r datblygiad. Felly, mae'n bosib y bydd angen gwaith yn yr ardaloedd sydd i ffwrdd o'r safle i ddarparu cynhwysedd priffyrdd digonol.
- 3.2.7 Mae tîm Priffyrdd CBSC a, ble fo'n berthnasol, swyddogion priffyrdd o Lywodraeth Cymru (LIC), wedi darparu cyngor ar y safleoedd dyranedig a'r rhai wrth gefn. Efallai y bydd angen Asesiadau Trafnidiaeth i asesu pa waith, os o gwbl, fydd ei angen. Bydd costau unrhyw welliannau priffyrdd o'r fath sy'n gysylltiedig â datblygiad fel arfer yn cael eu talu gan y datblygwr, a byddant wedi'u hystyried mewn perthynas â graddoli datblygiad yn y lleoliad hwnnw.

Seilwaith

- 3.2.8 Mae seilwaith gwasanaeth sy'n heneiddio mewn sawl rhan o Ardal y Cynllun yn golygu weithiau bod galw eisoes yn mynd tu draw i'r cyflenwad, neu'r ni fyddai'r rhwydwaith presennol yn gallu ymdopi â'r pwysau ychwanegol y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ei roi arni. Felly mae angen gwelliannau yn yr ardaloedd hyn. Fel arfer nid yw cyflenwad trydan yn cael ei ystyried yn broblem. Yn yr ardaloedd ble mae prif beipen nwy ar gael, gellir cynnwys cysylltu'r safleoedd dyranedig i'r grid. Mae presenoldeb prif

beipen nwy neu ddŵr ar safle yn gallu effeithio ar ddwystr y safle, oherwydd yr hawddfrait sydd ei angen.

3.2.9 Mae'r prif gyfyngiadau cynhwysedd sy'n effeithio'r safleoedd yn y Cynllun yn gysylltiedig â dŵr a seilwaith carthffosiaeth. Mae Dŵr Cymru/Welsh Water (DC/WW) yn gweithredu rhaglen buddsoddi cyfalaf pum mlynedd, ac yn y cyfnod hwn cynllunnir a chyllidebir ar gyfer gwelliannau i'w seilwaith dŵr. Mae'r rhaglen bresennol yn rhedeg tan 2015, felly ni fydd unrhyw waith sydd heb ei gynllunio gan Dŵr Cymru yn y cyfnod hwn yn cael ei wneud tan ar ôl hyn, er na ellir gwarantu pa waith fydd yn cael ei gynnwys yn y rhaglen fuddsoddi ddilynol. Os yw safleoedd i'w datblygu cyn i'r gwelliannau rhwydwaith gael eu cynllunio gan DC/WW, bydd rhaid i'r gwaith angenrheidiol gael ei gwblhau ar gost y datblygwr.

3.3 Darparu Safleoedd yn Raddol

3.3.1 Nid yw'r cyfyngiadau a'r sylwadau sydd wedi'u rhestru yn y Papur Cefndir hwn yn gynhwysfawr; mae'n bosib bod gwybodaeth arall wedi'i derbyn ynghylch y safleoedd, sydd wedi'i gynnwys yn PC 21 – 'Asesiad Cyflenwadwyedd Safle'. Y cyfyngiadau a ddangosir yw'r rheiny a allai effeithio ar raddoli'r datblygiad ar y safle, sydd angen amser ar gyfer gweithiau daear, arolygon safle neu asesiadau ardrawiad.

3.3.2 Mewn llawer o gymdogaethau, mae datblygiad ar fwy nag un safle wedi'i gyfyngu am resymau tebyg. Er enghraifft ble fo angen uwchraddio'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff, gallai hyn effeithio'r holl safleoedd posib yn yr ardal. Ble nad oes ond ychydig o wahaniaeth rhwng y cyfyngiadau ar safleoedd lluosog, maent wedi'u graddoli er mwyn rhannu datblygiad drwy gyfnod y Cynllun.

3.3.3 Yn unol â'r Polisiâu Cenedlaethol a ChDLI y soniwyd amdanynt uchod, mae safleoedd sy'n cynnwys TDF wedi'u graddoli ar gyfer datblygiad yn gynt. Ble fo'n bosib, mae safleoedd tir glas wedi'u graddoli yn hwyrach neu wedi'u dewis fel safleoedd wrth gefn, i'w dwyn ymlaen yn unig os na all safleoedd dyranedig ddarparu'r cyflenwad tai angenrheidiol. Nid yw hyn bob amser yn bosib, oherwydd mewn rhai ardaloedd, nid oes TDF y gellir ei ddyrannu, neu gyfyngiadau ar rai o'r safleoedd TDF yn golygu y gellir ond eu cyflwyno'n hwyrach yn y cynllun, sy'n ei wneud yn ofynnol i raddoli safleoedd tir glas yn gynharach.

3.3.4 Mae tri chyfnod wedi'u dynodi yn ystod cyfnod y Cynllun, gyda safleoedd dyranedig wedi'u graddoli i'w datblygu o fewn un o'r rhain, neu fwy ohonynt yn achos safleoedd mwy. Y cyfnodau yw:

- i cwblhadau a ragamcanir 01/04/2007 – 31/03/2012
- ii cwblhadau a ragamcanir 01/04/2012 – 31/03/2017
- iii cwblhadau a ragamcanir 01/04/2017 – 31/03/2022

Mae cyfnod cyntaf y Cynllun wedi mynd heibio bellach ac mae'n cynnwys safleoedd a gwblhawyd. Mae'r ail gyfnod yn cynnwys cymysgedd o safleoedd ymrwymedig a dyranedig, tra bod y trydydd cyfnod yn cynnwys safleoedd dyranedig yn unig.

4. Darparu safleoedd tai dyranedig yn raddol

Mae Tabl 4 isod, a ddangosir hefyd fel Tabl 11 o Datganiad Ysgrifenedig y CDLI, yn dangos crynodeb o'r prif faterion sy'n effeithio ar safleoedd dyranedig. Mae Adrannau 4.1, 4.2 a 4.3 o'r PC hwn yn darparu manylion graddoli ychwanegol. Bydd Safle Esgyryn yng Nghyffordd Llandudno a llawer o'r safleoedd sydd wedi'u dyrannu yn Abergele yn cael eu datblygu ynghyd fel rhan o'r safleoedd strategol yn Esgyryn a De Ddwyrain Abergele. Ceir manylion ychwanegol am y safleoedd hyn a'u graddoli yn Adran 6

Tabl 4: Cynllun Darparu Tai a Datblygu Fesul Camau Conwy: Safleoedd a Ddyrannwyd

Mae'r testun mewn glas yn cyfeirio at gyfyngiadau rhwydwaith dŵr a charthffosiaeth; testun coch yn dangos cyfyngiadau mynediad, cyfyngiadau llifogydd mewn lliw porffor a dangosir cyfyngiadau perchnogaeth mewn oren.

Ardal Datblygiad Strategaeth Trefol

Cyf Safle	Enw Safle	Arwyn ebedd (ha)	Nifer o unedau	Statws PDL	Statws Cynllunio	i	ii	iii
Abergele, Tywyn, Bae Cinmel								
481	Parc Busnes Abergele, Abergele	5	200	Brown	Yn dibynnu ar gyfraniadau tuag at Gynllun Gwella Trafnidiaeth Abergele fel ag ar amlinellwyd ym Mholisi STR/5.		200	
79/80/8 1/82/E3	Ffordd Rhuddlan/Fferm Tandderwen, Abergele	25.5	600	Gwyrdd	Risg llifogydd ar ran o'r safle; angen gwaith lliniaru ar rannau o'r safle fel ag yr amlinellwyd yn yr SFCA. Angen gwelliannau i'r ffordd i wasanaethu'r datblygiad Yn amodol ar gyfraniadau tuag at Gynllun Gwella Traffig Abergele fel amlinellwyd ym Mholisi STR/5. Angen gwelliannau i'r rhwydwaith carthffosiaeth Pwysau uchel ar beipen nwy sy'n croesi rhan ddeheuol y safle.		50	250

Cyf Safle	Enw Safle	Arwyn ebedd (ha)	Nifer o unedau	Statws PDL	Statws Cynllunio	i	ii	iii
Bae Colwyn, Llandrillo yn Rhos								
217	Cyfnewidfa BT Bae Colwyn	1.21	70	Brown	Prydles wedi ei hymestyn ar y safle; ni fydd ar gael tan tua 2015.			70
488	Ffordd Lawson, Bae Colwyn	0.61	35	Brown	Risg llifogydd ar y safle; angen rhywfaint o waith lliniaru fel ag yr amlinellwyd yn yr SFCA.		35	
494	Ysgol y Graig, Hen Golwyn	1.10	30	Brown	Angen gwelliannau i'r gyffordd.		30	
496	Ty Mawr, Hen Golwyn	12.6 4	255	Gwyrdd	Dim cyfyngiadau mawr.		100	205
247	Ffordd Dinerth, Llandrillo yn Rhos	1.81	65	Brown	Prydles ar y safle (eiddo'r cyngor).		30	35
71/348	Fferm Dinerth Hall, Llandrillo yn Rhos	2.7	80	Gwyrdd	Rhan o'r safle yn barth risg llifogydd C1 felly dylid ei osgoi fel ag yr amlinellwyd yn yr SFCA. Angen astudiaeth drafnidiaeth i asesu hyd a lled y gyffordd a gwelliannau mynediad. Angen gwelliannau i'r cyflenwad dŵr.			80
Conwy, Cyffordd Llandudno, Llandudno								
452	Tir oddi ar Ffordd Penmaen, Conwy	2.73	30	Brown	Angen dadheintio/capio			30
14	Coetir, Cyffordd Llandudno	1.92	75	Gwyrdd	Rhan o'r safle yn berygl llifogydd C1 felly dylid ei osgoi fel ag yr amlinellwyd yn yr SFCA.			75
176	Esgyryn (Aml Ddefnydd)	9.80	120	Gwyrdd	Angen gwelliannau i'r rhwydwaith carthffosiaeth yn cynnwys cyflwyno pyllau draenio trefol cynaliadwy.		70	50
439	Clwb Cymdeithasol/Clwb Ieuencid, Cyffordd Llandudno	0.98	40	Brown	Yn rhannol ym mharth llifogydd C2; efallai bydd angen ychydig o waith lliniaru fel ag yr amlinellwyd yn yr SFCA. Angen gwelliannau i'r rhwydwaith carthffosiaeth.		40	

434	Plas yn Dre, Llandudno	0.22	40	Brown	Perygl llifogydd C1 ar y safle, felly angen ychydig o waith lliniaru fel yn yr SFCA.		40	
449	Plas Penrhyn (eiddo'r Cyngor, Bae Penrhyn	0.67	30	Brown	Dim cyfyngiadau mawr.		30	
Llanfairfechan, Penmaenmawr								
31	Nesaf at Glanafon, Llanfairfechan	0.64	15	Brown	Rhan o'r safle yn C2, felly ni ddylid datblygu'r ardal yma fel yn yr SFCA. Ddim ar gael ar hyn o bryd oherwydd prydles; yn debygol o ddod ar gael yn ddiweddarach yng nghyfnod y cynllun.			15
429	Dexter Products, Llanfairfechan	0.47	15	Brown	Angen gwella'r llwybr troed i Ffordd Llanerch.		15	
521	Adeilad West Coast, Llanfairfechan	0.24	12	Brown	Dim cyfyngiadau mawr.		10	
515	Safle'r Hen Bont Bwyso, Penmaenmawr	0.43	12	Brown	Dim cyfyngiadau mawr.		12	
Llanrwst								
287	Bryn Hyfryd, Ffordd Tan yr Ysgol	1.17	40	Gwyrdd	Y safle yn destun risg llifogydd; angen codi lefel y tir, fel yn ôl yr SFCA. Bydd unrhyw ddatblygiad angen darpariaeth addas ar gyfer y cynnydd mewn traffig. Angen gwelliannau i'r rhwydwaith carthffosiaeth a'r gwaith carthffosiaeth		50	

455	Safle A i'r Gogledd o Lanrwst, Llanrwst	2.06	50	Gwyrdd	Angen gwelliannau i'r rhwydwaith carthffosiaeth a'r gwaith carthffosiaeth.		50	
458	Safle D, i'r Dwyrain o Lanrwst, Llanrwst	1.7	60	Gwyrdd	Rhan o safle C2 felly ni ddylid datblygu'r ardal hon, fel yn ôl yr SFCA. Mynediad drwy safle 287 gyda'r un gofynion. Angen gwelliannau i'r rhwydwaith carthffosiaeth a'r gwaith carthffosiaeth.			60
459	Safle E Nesaf at Bryn Hyfryd, Llanrwst	1.42	50	Gwyrdd	Rhan o safle C2 felly ni ddylid datblygu'r ardal hon, fel yn ôl yr SFCA. Mynediad drwy safle 287 gyda'r un gofynion. Angen gwelliannau i'r rhwydwaith carthffosiaeth a'r gwaith carthffosiaeth.			50
Prif Bentrefi: Haen 1								
53	I'r Gogledd o Groesffordd, Dwygyfylchi	1.12	30	Gwyrdd	Angen gwelliannau i'r mynediad i'r safle.			30
56	Oddi ar Ffordd Ysguborwen, Dwygyfylchi	0.5	15	Gwyrdd	Dim cyfyngiadau mawr		15	
270	Ffordd Top Llan, Glan Conwy	4.45	80	Gwyrdd	Dylai'r datblygiad gynnwys ail-alinio'r gyffordd. Angen gwelliannau i'r rhwydwaith carthffosiaeth		20	60
87	Gerllaw'r hen reithordy, Llysfaen	1.04	30	Gwyrdd	Dim cyfyngiadau mawr		30	
160	Gerllaw Ysgol Cynfran, Llysfaen	1.3	40	Gwyrdd	Rhaid sicrhau dyluniad priodol o'r fynedfa, oherwydd pa mor agos ydyw i'r ysgol.			40

403	I'r De o'r Felin, Llanddulas	0.83	20	Gwyrdd	Unig fynediad drwy safle 406.			20
406	Ffordd Pencoed, Llanddulas	0.85	20	Gwyrdd	Gall fod angen gwelliannau i'r fynediad i gerbydau ac i gerddwyr.		20	
Prif Bentrefi: Haen 2								
91/284	Ffordd Llanelwy, Betws yn Rhos	0.53	10	Gwyrdd	Angen gwelliannau i'r gwaith trin carthffosiaeth.			10
92/274	Minafon, Betws yn Rhos	1.02	10	Gwyrdd	Angen gwelliannau i'r gwaith trin carthffosiaeth.		10	
453	Tir yn wynebu'r B5105, Cerrigydrudion	2.50	20	Gwyrdd	Angen gwella'r cyfleusterau i gerddwyr.		20	
470	Tan y Ffordd, Dolgarrog	1.7	15	Brown	Bydd angen mynedfa newydd; angen gwaith oherwydd newidiadau mewn lefel Angen gwella gwaith trin carthffosiaeth Talybont; pwysedd dŵr isel yn yr ardal.		30	
MS25	Gwaith Alwminiwm, Dolgarrog	20.3 4	30	Brown	Rhan o safle C1, felly ni ddylid datblygu'r ardal hon fel yn ôl yr SFCA Angen gwella gwaith trin carthffosiaeth Talybont; pwysedd dŵr isel yn yr ardal.			
60	I'r De o Heol Martin, Eglwysbach	0.64	10	Gwyrdd	Rhan o'r safle mewn risg llifogydd C2. Dylid osgoi hwn a/ neu gymryd camau lliniaru fel yn ôl yr SFCA. Bydd unrhyw ddatblygiad newydd angen mynedfa argyfwng. Angen gwelliannau i'r gwaith trin carthffosiaeth.			10

454	The Smithy, Llanfair TH	1.14	25	Brown	Angen gwelliannau i'r fynedfa. Angen gwella'r rhwydwaith carthffosiaeth a'r gwaith trin.			25
277	Coed Digain, Llangernyw	1	25	Gwyrdd	Angen rhai gwelliannau priffyrdd.			15
269	I'r Gogledd o Lansannan, Llansannan	1.05	25	Gwyrdd	Angen gwelliannau i'r gwaith trin carthion.		25	

4.1 **Darparu Tai: Ardaloedd Trefol**

4.1.1 **Safle 481**

3 ha

Parc Busnes Abergele, Abergele

120 o dai

Safle Maes Glas

Priffyrdd: Bydd datblygu'r safle hwn yn gwaethygu'r tagfeydd presennol yng nghanol tref Abergele, felly dim ond ochr yn ochr â chynllun gwella trafndiaeth y gellir dechrau gwaith yma. Mynediad oddi ar Heol Awel yn unig - Bydd angen asesiad trafndiaeth gydag asesiad o gyffordd ffordd y môr / yr A547.

Seilwaith: Ni fydd y rhwydwaith carthffosiaeth lleol yn gallu ymdopi â'r galwadau o'r ardaloedd sylweddol hyn. Bydd angen asesiadau modelu hydrologig i ddeall unrhyw welliannau posibl sydd eu hangen.

Prif Gyfyngiadau Datblygiadau Graddol: Mae datblygu'r safle hwn ar gyfer tai sydd ynghlwm wrth Gynllun Gwella Trafndiaeth Abergele, a fydd yn cael ei ddwyn ymlaen drwy gyfraniadau gan y datblygwr. Y bwriad yw datblygu'r safle hwn yn raddol yn ystod ail gyfnod y Cynllun (2012-2017).

4.1.2 **Safle 79/80/81/82/E3**

25.5 ha

Ffordd Rhuddlan/Fferm Tandderwen, Abergele

600 o dai

Safle Maes Glas

Tirwedd a chefn gwlad: Mae cryn dipyn o dir amaethyddol (BMV) yn yr ardal hon, Graddau 3a a 3b.

Bioamrywiaeth: Dylai darpariaeth man agored gysylltu â hawliau tramwy cyhoeddus presennol a chyflenwi coridorau effeithiol i bobl a bywyd gwylt. Mae'n bwysig cynnal cysylltiadau i ac o Goed Abergele. Mae peth gwerth bioamrywiaeth yn y coed a'r gwrychoedd aeddfed yn yr ardal. Mae'r gwrychoedd wedi'u cofnodi fel rhan o batrwm y system gaeau cyn y cau. Byddai parth rhagod yn briodol ar hyd y nant.

Archeoleg: Mae canfyddiadau Rhufeinig gwasgaredig o amgylch Tandderwen/ar hyd glannau dwyreiniol Afon Gele yn awgrymu anheddiad heb ei gofnodi. Mae datblygiad ar gaeau Tandderwen angen briff gwylt fel amod caniatâd neu werthusiad cyn-pennu, yn dibynnu ar raddfa/natur datblygiadau. Hefyd gwnaed darganfyddiadau cynhanesyddol yn yr ardal hon, yn cynnwys lleoliadau a gofnodwyd o gasgliad o ddarnau arian Rhufeinig a darganfyddiadau cynhanesyddol. Mae'n bosibl fod ffynnon ganoloesol ar y

safle hefyd. Mae potensial uchel yn yr ardal gyfan am archeoleg nas cofnodwyd o'r blaen.

Risg llifogydd: TAN 15 Parth A. Parth Llifogydd AA 2 – risg isel i ganolig yn y gogledd ddwyrain. Mae rhannau o'r safle mewn perygl isel o lifogydd. Bydd angen cynigion lliniaru llifogydd cyn dechrau'r datblygiad. Mae llifogydd o'r cwrs dŵr arferol i ogledd orllewin y safle yn ganlyniad i flocio cilfach i geuffos Ffordd Rhuddlan. Rhywfaint o risg ar hyd Afon Gele, felly ni ddylid datblygu reit wrth ymyl yr afon.

Priffyrdd: Gall y datblygiad ond digwydd ar y cyd â gwelliannau i'r rhwydwaith ffyrdd, gan nad yw'r seilwaith presennol yn addas i gefnogi cynigion datblygu mawr. Gallai'r mynediad ofyn am unioni ac addasu'r slipffordd oddi ar y gylchfan. O ddewis, dylid cynllunio mynediad i'r safle ochr yn ochr â'r gwelliannau sydd i'w gwneud i'r ffordd.

Seilwaith: Mae prif beipen nwy pwysau uchel yn rhedeg ar draws y safle; bydd angen ei hosgoi. Ni ragwelir problem gyda darpariaeth cyflenwad dŵr neu gyflenwad ynni, fodd bynnag bydd angen gwelliannau i gynyddu cynhwysedd y rhwydwaith carthffosiaeth. Ni fydd rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus Dŵr Cymru yn gallu ymdopi â'r galwadau o ddatblygiad arfaethedig yr ardal hon.

Prif Gyfyngiadau Datblygiadau Graddol: Byddai'n rhaid i welliannau i'r rhwydwaith carthffosiaeth orfod digwydd cyn i'r datblygiad gael ei ddefnyddio. Mae angen gwelliannau ffordd graddfa fawr i ddarparu'r cynhwysedd ar gyfer y datblygiad newydd mawr hwn. Bydd Cynllun Gwella Traffig Abergele yn dibynnu ar gyfraniadau datblygwr a bydd yn diffinio graddol'r safle hwn. Am y rheswm yma, bydd y mwyafrif o'r anheddau yn y lleoliad hwn yn dod ar gael tuag at ddiwedd cyfnod y Cynllun. Unwaith y bydd y gwaith hwn wedi digwydd, caiff y safle ei gwblhau yn ystod ail gyfnod y Cynllun (2012-2017). **Gweler adran 6.1 am ragor o fanylion.**

4.1.3 Safle 217

1.21 ha

Cyfnewidfa BT, Bae Colwyn

70 o dai

Tir a Ddatblygwyd yn Flaenorol

Perchnogaeth: Mae estyniad pum mlynedd i brydles y safle hwn.

Priffyrdd: Angen gwneud gwaith ar y mynediad presennol. Dim gwrthwynebiad.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau gyda darparu cyflenwadau dŵr na gyda'r rhwydwaith carthffosiaeth. Mae prif bibell nwy ar y safle.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Bydd BT yn aros ar y safle hwn am bum mlynedd arall, ac felly daw'r tir yn rhydd i'w ddatblygu pan ddaw'r cytundeb i ben ac felly cafodd ei raddoli ar gyfer cyfnod hwyrach yn y Cynllun (2017-2022).

4.1.4 **Safle 488** **0.61ha**
Ffordd Lawson, Bae Colwyn **35 o dai**
Tir a ddatblygwyd yn flaenorol

Priffyrdd: Roedd y ceisiadau blaenorol yn defnyddio'r fynedfa bresennol o Ffordd Lawson a oedd yn creu problemau. Gydag arwynebedd y safle sydd ar y cynllun byddai hyn yn cael ei oresgyn. Dim gwrthwynebiad.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau gyda chyflenwad gwasanaethau i'r safle.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Mae'r safle'n ffinio â chae chwarae Ysgol Pendorlan, felly byddai angen dod o hyd i ddarpariaeth cae chwarae arall.

Mae'r safle hwn yn rhan o Uwch Gynllun Bae Colwyn, felly mae graddoli'r datblygiad yn gysylltiedig â hwnnw. Fel tir a ddatblygwyd yn flaenorol bydd yn cael blaenoriaeth; rhagwelir y byddai'r datblygiad yn dod ymlaen yn y cyfnod 2012-2017.

4.1.5 **Safle 494** **1.1 ha**
Ysgol y Graig, Bae Colwyn **30 o dai**
Tir a ddatblygwyd yn flaenorol

Bioamrywiaeth: Bydd raid cynnal arolwg ystlumod ar yr adeiladau a'r coed ar y safle cyn unrhyw ddatblygu.

Priffyrdd: Nid yw cyffordd bresennol Penrhos Avenue/Ffordd Llysfaen na'r mynediad newydd sy'n bosib i Ffordd Llysfaen yn ddelfrydol a buasai'n rhaid gwneud gwaith gwella. Buasai rhagor o le parcio'n lleol yn lleihau'r angen i barcio ar y stryd, a gwella mynediad.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau gyda darparu gwasanaethau i'r safle.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Buasai'n rhaid gwella'r gyffordd er mwyn gwella mynediad i safle'r tai cyn y bydd neb yn symud i'r safle. Gan fod TDF ar y safle, bwriedir graddoli'r safle ar gyfer ei ddatblygu'n ystod y cyfnod 2012-2017.

4.1.6 **Safle 496** **12.64 ha**
Ty Mawr, Hen Golwyn **255 o dai**
Safle Maes Glas

Bioamrywiaeth: Mae rhywfaint o ddi-ddordeb yn y coed aeddfed sy'n bresennol ar y safle a byddai angen gosod mesurau diogelwch priodol ar y rhain wrth wneud y cais. Mae defnydd posibl o'r tir hefyd ar gyfer porthiant i rywogaethau a warchodir a byddai angen mesurau lliniaru yn y cam cais manwl.

Archeoleg: Mae Ymddiriedolaeth Archeolegol Clwyd Powys yn gofyn am gadw ffynnon fel nodwedd o'r safle.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau gyda darparu gwasanaethau i'r safle.

Nid oes problemau graddoli sylweddol yn amlwg ar y safle. Oherwydd maint mawr safle Fferm Ty Mawr, bydd y datblygiad yn cwmpasu ail a thrydydd gyfnodau'r Cynllun.

4.1.7 **Safle 247** **1.81 ha**
Ffordd Dinerth, Llandrillo yn Rhos **65 o dai**

Perchnogaeth: Safle yn eiddo i Lywodraeth Cymru; wedi'i brydlesu i'r cyngor. Safle ar gael o fewn pum mlynedd i fabwysiadu'r Cynllun.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau gyda darparu gwasanaethau i'r safle.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Mae'r safle hwn yn dal i gael ei ddefnyddio ar hyn o bryd, fodd bynnag, rhagwelir y bydd yn cael ei ryddhau ar gyfer datblygu yn ystod ail gyfnod y Cynllun (2012-2017).

4.1.8 **Safle 71/348** **2.7 ha**
Fferm Dinerth Hall, Llandrillo yn Rhos **80 o dai**
Safle Maes Glas

Tirwedd a chefn gwlad: Petai'r cyfan o'r safle hwn yn cael ei ddatblygu buasai'n ymwthiad gweledol amlwg iawn i'r cefn gwlad; gwell fuasai datblygu rhan o'r safle'n unig.

Bioamrywiaeth: Mae Afon Ganol yn goridor pwysig i fywyd gwyllt ac o'r herwydd rhaid cadw unrhyw waith datblygu draw o'r afon. Mae'r caeau isaf yn rhan o'r gorlifdir a chânt eu defnyddio gan niferoedd mawr o adar hirgoes.

Risg llifogydd: Mae rhan o'r safle ym Mharth risg llifogydd C1; rhaid peidio â datblygu'r rhan hon.

Priffyrdd: Astudiaeth Draffig a'r gwelliannau ffordd sy'n angenrheidiol i sicrhau y gall y rhwydwaith lleol dderbyn unrhyw gynnydd yn y defnydd.

Seilwaith: Angen prif gyflenwad dwr newydd. Ni ragwelir problemau gyda'r rhwydwaith carthffosiaeth na gyda'r cyflenwad trydan i'r safle.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Rhaid osgoi'r rhan o'r safle sy'n wynebu risg llifogydd; angen gwelliannau i'r cyflenwad dŵr a hefyd i'r fynedfa i'r ffordd. Mae'r safle hwn i gael ei ddatblygu'n raddol yn ystod trydydd cyfnod y Cynllun (2017-2022) fel bod modd gwneud y gweithiau angenrheidiol hyn.

4.1.9 **Safle 452** **2.73 ha**
Tir oddi ar Ffordd Penmaen, Conwy (Defnydd Cymysg) **30 o dai**
Tir a ddatblygwyd yn flaenorol

Tirwedd a Chefn Gwlad: Mae problemau ar y ddaear ar y safle hwn mewn perthynas â gollwng nwy methan a heintiad arsenig.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Mae angen gwaith sylweddol i liniaru yn erbyn heintiad ar yr hen safle tirlenwi hwn. Bwriedir ei ddatblygu'n raddol felly yn ystod trydydd cyfnod y cynllun (2017-2022).

4.1.10 **Safle 14** **1.93 ha**
Coetir, Cyffordd Llandudno **75 o dai**
Safle Maes Glas

Tirwedd a Chefn Gwlad: Lleolir y safle gyferbyn â Bodysgallen Hall a'i barc cofrestredig a'i ardd (rhan o SoDdGA Coedwig Neuadd Marle/ACA Penrhyn Creuddyn).

Ni ddylai unrhyw ddatblygiad arfaethedig o fewn yr ardal hon gael effaith sylweddol ar y tirwedd pwysig hwn.

Bioamrywiaeth: Mae rhywfaint o werth bioamrywiaeth yn y coed ar hyd y ffin Ogleddol a'r rhes o goed a phrysgwydd ar hyd y ffin Ddwyreiniol.

Perygl Llifogydd: Mae rhan o'r safle (nesaf at yr A470) ym mharth C1 fel ag yn ôl y mapiau cyngor datblygu sy'n mynd gyda TAN15.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Dylid osgoi'r rhan o'r safle sydd mewn perygl llifogydd. Hefyd mae'r ardal hon yn rhan o gynllun lliniaru llifogydd Afon Wydden na ddylid ei niweidio. Bydd y safle'n cael ei raddoli ar gyfer rhan olaf y cynllun (2017-2022).

4.1.11 Safle 176

9.80 ha

Esgryn, Cyffordd Llandudno (safle defnydd cymysg)

120 o dai

Safle Maes Glas

Bioamrywiaeth: Nid yw'n hysbys fod yna rywogaethau a ddiogelir yma. Mae'n debygol y byddai datblygiad y safle yn arwain at golli gwrychoedd os nad yw'r datblygiad yn gydymdeimladol.

Archeoleg: Dim gwrthwynebiad, fodd bynnag mae presenoldeb rhai ffiniau caeau hanesyddol yn rhoi arwydd efallai bod angen peth ymyrraeth/liniaru archeolegol.

Risg llifogydd: Dim risg llifogydd yma, ond angen datrys rhai materion ynglŷn â dŵr ffo. Ni ddylai dŵr ychwanegol fynd i mewn i'r cyrsiau dŵr.

Priffyrdd: Mynediad i fod naill ai drwy gylchdro ar A470 neu drwy brif ffordd ddosbarthu o Lôn Gul. Dim mynediad yn syth i'r A470. Dim gwrthwynebiad.

Seilwaith: Ni fydd y rhwydwaith carthffosiaeth bresennol yn medru cwrdd â'r galw cynyddol. Ni ragwelir problemau gyda chyflenwad dŵr neu ynni.

Prif Gyfyngiadau Datblygiadau Graddol: Mae'r tai ar y safle hwn yn rhan o ddatblygiad mwy, sydd angen gwelliannau ffyrdd a rhwydwaith carthffosiaeth a geir drwy gyfraniadau datblygwyr. Fel datblygiad mawr, bydd gwaith yn digwydd drwy gyfnodau ail a thrydydd y Cynllun. **Gweler adran 6.2 am ragor o fanylion ar raddoli'r safle strategol hwn.**

4.1.12 **Safle 439** **0.98 ha**
Clwb Cymdeithasol/Clwb Ieuenctid, Cyffordd Llandudno **40 o dai**
Tir a ddatblygwyd yn flaenorol

Risg Llifogydd: Mae rhan o'r safle yn dod oddi mewn i TAN 15 Parth C2 Risg Llifogydd. Bydd angen FCA, ac ni chaiff y datblygiad gynyddu risg llifogydd rywle arall. Mae ceuffos yn rhedeg ar draws y safle; bydd angen ei leoli a'i osgoi.

Priffyrdd: Efallai bydd angen lledu'r ffordd yn Derwen Lane, a gwelliannau cyffordd gyda Ffordd Llanrhos.

Seilwaith: Mae gormod o bwysau ar y systemau carthffosiaeth ; angen modelu i asesu pa welliannau sydd eu hangen. Ni ragwelir problemau gyda chyflenwad dŵr neu ynni.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Bydd angen lliniaru yn erbyn y risg llifogydd ar y safle hwn. Y rhwydwaith carthffosiaeth yw'r cyfyngiad cynhwysedd sydd angen ei ddatrys ar y safle hwn. Bydd datblygiad yn y lleoliad hwn yn cael ei raddoli yn ystod ail gyfnod y Cynllun (2012-2017) er mwyn dod â thir wedi'i ddatblygu'n flaenorol ymlaen gyntaf .

4.1.13 **Safle 434** **0.22 ha**
Plas yn Dre, Llandudno **40 o dai**
Tir a ddatblygwyd yn flaenorol

Risg Llifogydd: Mae'r safle oddi mewn i TAN 15 Parth Risg Llifogydd C1.

Perchnogaeth: Safle ym mherchnogaeth y Cyngor

Seilwaith: Ni ragwelir problemau gyda chyflenwad gwasanaethau i'r safle.

Prif Gyfyngiadau Datblygiadau Graddol: Efallai bydd angen peth lliniaru oherwydd y risg llifogydd ar y safle. Fel safle trefol, heb ei ddatblygu o'r blaen, mae wedi'i raddoli yn gynnar yng nghyfnod y Cynllun. Bydd gwaith ar y safle hwn yn cychwyn yn fuan

4.1.14 **Safle 449** **0.67 ha**
Plas Penrhyn, Bae Penrhyn **30 o dai**
Tir a ddatblygwyd yn flaenorol

Archeoleg: Posibilrwydd o arteffactau canoloesol ar y safle o ganlyniad i hen drefgordd Penrhyn. Gall fod angen rhywfaint o ymyriad/lliniaru.

Perchnogaeth: Tir ym mherchnogaeth y cyngor, ar gael yn syth.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau gyda chyflenwad gwasanaethau i'r safle.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Nid oes problemau graddoli sylweddol yn amlwg. Fel tir a ddatblygwyd yn flaenorol ac yn absenoldeb cyfyngiadau mawr i achosi oedi, bwriedir i'r safle hwn gael ei ddatblygu'n raddol yn ystod ail gyfnod y Cynllun (2012-2017).

4.1.15 Safle 31

0.64 ha

Gerllaw Glanafon, Llanfairfechan

15 o dai

Tir a ddatblygwyd yn flaenorol

Perchnogaeth: Efallai na fydd y safle ar gael ar gychwyn cyfnod y Cynllun, oherwydd tenantiaeth amaethyddol.

Priffyrdd: Efallai bod mynediad derbyniol i Ffordd Penmaen.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau gyda chyflenwad gwasanaethau i'r safle.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Ni ellir datblygu'r safle hyd nes daw'r cytundeb tenantiaeth i ben. Felly mae wedi'i raddoli i'w ddatblygu yn ystod trydydd cyfnod y Cynllun (2017-2022).

4.1.16 Safle 429

0.47 ha

Dexter Products, Llanfairfechan

15 o dai

Tir a ddatblygwyd yn flaenorol

Risg Llifogydd: Mae'r safle cyfan ym mharth A llifogydd DAM a'r tu allan i'n parthau llifogydd ni. Dim gwrthwynebiad.

Priffyrdd: Bydd angen gwneud gwelliannau i'r llwybr troed i Ffordd Llanerch.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau i'r cyflenwad dŵr i'r ardal gyda llifau dŵr budr y datblygiad i ddraenio'n syth i Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanfairfechan. Mae prif gyflenwad nwy pwysedd isel gerllaw ond ddim un yn uniongyrchol o fewn ffin y safle.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Mae angen gwelliannau i'r llwybr troed ar Ffordd Llanerch. Fel safle trefol a ddatblygwyd yn flaenorol, mae hwn wedi'i raddoli i'w ddatblygu yn ystod ail gyfnod y cynllun (2012-2017).

4.1.17 Safle 521

0.24 ha

Adeilad West Coast, Llanfairfechan

10 o dai

Tir a ddatblygwyd yn flaenorol

Risg Llifogydd: Mae'r safle cyfan ym mharth A llifogydd DAM a'r tu allan i'n parthau llifogydd ni. Dim gwrthwynebiad.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau i'r cyflenwad dŵr i'r ardal gyda llifau dŵr budr y datblygiad i ddraenio'n syth i Waith Trin Dŵr Gwastraff Llanfairfechan.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Nid oes problemau graddoli sylweddol. Fel tir a ddatblygwyd yn flaenorol ac absenoldeb unrhyw gyfyngiadau i achosi unrhyw oedi gellir graddoli'r safle yn ail gyfnod y Cynllun (2012-2017).

4.1.18 Safle 515

0.43 ha

Yr Hen Bont Bwyso, Penmaenmawr

12 o dai

Tir a ddatblygwyd yn flaenorol

Risg Llifogydd: Mae'r safle cyfan ym mharth A llifogydd DAM a'r tu allan i'n parthau llifogydd ni. Dim gwrthwynebiad.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau i'r cyflenwad dŵr i'r ardal gyda llifau dŵr budr y datblygiad i ddraenio'n syth i Waith Trin Dŵr Gwastraff Penmaenmawr.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Nid oes problemau graddoli sylweddol. Fel tir a ddatblygwyd yn flaenorol ac absenoldeb unrhyw gyfyngiadau i achosi unrhyw oedi gellir graddoli'r safle yn ail gyfnod y Cynllun (2012-2017).

4.1.19 Safle 287

1.17 ha

Bryn Hyfryd, Fford Tan yr Ysgol, Llanrwst

40 o dai

Safle Maes Glas

Bioamrywiaeth: Efallai bod ystlumod yn defnyddio'r safle hwn i fwydo.

Risg Llifogydd: Safle yn rhannol oddi mewn i Barth Risg Llifogydd C2 o ddyfrgyrsiau gerllaw. Byddai AA yn gwrthwynebu oni bai bod asesiad yn dangos y gellid rheoli effeithiau llifogydd yn effeithiol.

Priffyrdd: Angen asesiad traffig oherwydd cynnydd disgwylidig yn llif y traffig yng nghyffordd Birmingham Garage.

Seilwaith: Angen gwelliannau i'r rhwydwaith carthffosiaeth a gweithfeydd triniaeth. Ni ragwelir problemau gyda chyflenwad dŵr neu ynni i'r safle.

Prif Gyfyngiadau Datblygiadau Graddol: Bydd angen gwelliannau i'r rhwydwaith carthffosiaeth a gwaith Trin Dŵr Gwastraff cyn i'r safle hwn gael ei ddatblygu. Bydd angen codi peth ar y tir oherwydd y risg llifogydd, a bydd angen gwneud asesiad cludiant. Mae disgwyl i'r safle hwn ddod ymlaen yn ystod ail gyfnod y Cynllun (2012-2017) er mwyn caniatáu mynediad i'r safleoedd a raddolir yn hwyrach yn y Cynllun.

4.1.20 **Safle 455**

2.06 ha

Safle A i'r Gogledd o Lanrwst, Llanrwst

50 o dai

Safle Maes Glas

Tirwedd a Chefn Gwlad: Safle i'r gorllewin o adeiladau rhestredig ym Mron Derw.

Risg Llifogydd: Dim gwrthwynebiadau ond byddai Draenio Trefol Cynaliadwy yn arbennig o bwysig er mwyn sicrhau nad yw'r llifau'n cynyddu yn y dyfrgyrsiau ac yn achosi cynnydd yn y risg o lifogydd i lawr yr afon.

Priffyrdd: Angen gwell mynediad i gerbydau i gyffordd yr A470/Ffordd Tan yr Ysgol. Angen hefyd gwell cysylltiadau i gerddwyr i ganol y dref.

Seilwaith: Gallai'r datblygiad gael ei gyfyngu gan berfformiad y rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. Os dyrennir, yna dylai'r safle gael ei ryddhau yn rhan olaf y cynllun er mwyn galluogi gwneud gwelliannau.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Mae angen gwella'r mynediad i gerbydau i gyffordd yr A470/Ffordd Tan yr Ysgol ynghyd â gwelliannau i'r cysylltiadau i gerddwyr i ganol y dref. Byddai'r rhwydwaith carthffosiaeth angen gwelliannau sy'n golygu y bwriedir i'r safle gael ei ryddhau yn y cyfnod olaf (01/04/2017 - 31/03/2002).

4.1.21 Safle 458

1.70 ha

Safle D i'r Dwyrain o Lanrwst, Llanrwst

60 o dai

Safle Maes Glas

Tirwedd a Chefn Gwlad: Mae gan y safle hwn wrychoedd fel ffiniau a byddai'n rhaid cael gwared â'r rhain er mwyn cael mynediad. Mewn achosion o'r fath dylid ystyried trawsleoli o fewn y safle. Mae gan y coed aeddfed i gyd werth bioamrywiaeth a dylid eu cadw.

Risg Llifogydd: Rhannol C2 felly bydd angen SFCA lefel eang. Dim gwrthwynebiadau ond byddai Draenio Trefol cynaliadwy yn arbennig o bwysig er mwyn sicrhau nad yw llifau'n cynyddu yn y cwrs dŵr gan achosi cynyddu yn y risg o lifogydd i lawr yr afon. Mae'n bosibl na fydd cynllun Afon Bach wedi datrys y problemau'n llawn yma gan nad dyna oedd prif nod y cynllun.

Priffyrdd: Mynediad drwy safle 287 gyda'r un gofynion (Safle 287 – angen gwell mynediad i gerbydau i gyffordd yr A470/Ffordd Tan yr Ysgol. Hefyd angen gwell cysylltiadau i gerddwyr i ganol y dref.)

Seilwaith: Gallai'r datblygiad gael ei gyfyngu gan berfformiad y rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. Os dyrennir, yna dylai'r safle gael ei ryddhau yn rhan olaf y cynllun er mwyn galluogi gwneud gwelliannau.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Gyda'r mynediad yn dibynnu ar safle 287 a'r rhwydwaith carthffosiaeth angen gwelliannau, byddai'n golygu mai yn ystod cyfnod olaf y cynllun fyddai'r adeg gorau i ryddhau'r safle (01/04/2017 – 31/03/2022).

4.1.22 Safle 458

1.70 ha

Safle D i'r Dwyrain o Lanrwst, Llanrwst

50 o dai

Safle Maes Glas

Tirwedd a Chefn Gwlad: Mae gan y safle hwn wrychoedd fel ffiniau (ffiniau'r Gogledd Ddwyrain a'r De Ddwyrain) a byddai'n rhaid cael gwared â'r rhain er mwyn cael mynediad. Mewn achosion o'r fath dylid ystyried trawsleoli o fewn y safle. Mae gan y coed aeddfed i gyd werth bioamrywiaeth a dylid eu cadw.

Risg Llifogydd: Rhannol C2 felly bydd angen SFCA lefel eang. Dim gwrthwynebiadau ond byddai Draenio Trefol cynaliadwy yn arbennig o bwysig er mwyn sicrhau nad yw llifau'n cynyddu yn y cwrs dŵr gan achosi cynyddu yn y risg o lifogydd i lawr yr afon.

Mae'n bosibl na fydd cynllun Afon Bach wedi datrys y problemau'n llawn yma gan nad dyna oedd prif nod y cynllun.

Priffyrdd: Mynediad drwy safle 287 gyda'r un gofynion (Safle 287 – angen gwell mynediad i gerbydau i gyffordd yr A470/Ffordd Tan yr Ysgol. Hefyd angen gwell cysylltiadau i gerddwyr i ganol y dref.)

Seilwaith: Gallai'r datblygiad gael ei gyfyngu gan berfformiad y rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. Os dyrennir, yna dylai'r safle gael ei ryddhau yn rhan olaf y cynllun er mwyn galluogi gwneud gwelliannau.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Gyda'r mynediad yn dibynnu ar safle 287 a'r rhwydwaith carthffosiaeth angen gwelliannau, byddai'n golygu mai yn ystod cyfnod olaf y cynllun fyddai'r adeg gorau i ryddhau'r safle (01/04/2017 – 31/03/2022).

4.2 Darparu tai: Ardaloedd gwledig, Prif bentrefi – Haen 1

4.2.1	Safle 53	1.12 ha
	I'r Gogledd o Groesffordd, Dwygyfylchi	30 o dai
	Safle Maes Glas	

Priffyrdd: Cyfyngiadau mynediad; Argymhellir digon o inswleiddio rhag sŵn oherwydd ei fod mor agos at yr A55.

Isadeiledd: Prif bibell ddŵr yn croesi'r safle.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Dim problemau graddoli sylweddol. Bydd y safle'n cael ei raddoli yn ystod cyfnod olaf y cynllun (2017-2022).

4.2.2	Safle 56	0.5 ha
	Oddi ar Ffordd Ysguborwen, Dwygyfylchi	15 o dai
	Safle Maes Glas	

Perchnogaeth: Safle ym mherchnogaeth y Cyngor.

Priffyrdd: Yn addas os gosodir y pwynt mynediad o leiaf 40m draw o Faes y Llan; mae modd symud yr arosfan bws a'r gysgodfan. Argymhellir darparu digon o insiwleiddio rhag sŵn gan fod yr A55 mor agos.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau gyda chyflenwad gwasanaethau i'r safle.

Dim materion ynghylch datblygu graddol. Mae'r safle i gael ei raddoli yn ystod yr ail gyfnod (2012-2017).

4.2.3	Safle 270	4.45 ha
	Ffordd Top Llan, Glan Conwy	80 o dai
	Safle Maes Glas	

Priffyrdd: Mae gofyn ail-alinio'r gyffordd fel rhan o'r datblygiad.

Seilwaith: Angen gwelliannau i'r rhwydwaith carthffosiaeth. Ni ragwelir problemau gyda darparu dŵr na gyda'r cyflenwad ynni.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Nid yw'r mynediad presennol i Ffordd Top Llan yn cyrraedd y safon. Hefyd bydd raid uwchraddio'r rhwydwaith carthffosiaeth fel rhan o'r gwaith datblygu. Gan ei fod yn safle mawr cafodd ei glustnodi ar gyfer datblygiad graddol trwy ail a thrydydd cyfnod y Cynllun.

4.2.4 **Safle 403**

0.83 ha

I'r De o'r Felin, Llanddulas

20 o dai

Safle Maes Glas

Bioamrywiaeth: Mae'r safle'n agos iawn at SoDdGA Llanddulas a Chastell Gwrych; ni ddylai unrhyw ddatblygiad darfu ar y safle hwn. Mae ystlumod trwyn pedol lleiaf, rhywogaeth warchoddedig, yn un nodwedd o'r SoDdGA felly mae'n rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n effeithio ar eu cynefin porthiant neu eu llinellau hedfan gael ei asesu'n llawn.

Priffyrdd: Nid oes mynediad uniongyrchol i'r safle; felly yr unig ffordd y mae'n hyfyw yw os caiff ei ddatblygu ochr yn ochr gyda, neu gyda mynediad drwy, safle 406.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Dim ond trwy safle 406 y gellir cael mynediad i'r safle hwn, felly bydd yn cael ei ddatblygu yn ystod trydydd cyfnod y Cynllun (2017-2022), unwaith bod mynediad ar gael.

4.2.5 **Safle 406**

0.85 ha

Ffordd Pencoed, Llanddulas

20 o dai

Safle Maes Glas

Bioamrywiaeth: Mae'r safle'n agos iawn at SoDdGA Llanddulas a Chastell Gwrych; ni ddylai unrhyw ddatblygiad darfu ar y safle hwn. Mae ystlumod trwyn pedol lleiaf, rhywogaeth warchoddedig, yn un nodwedd o'r SoDdGA felly mae'n rhaid i unrhyw ddatblygiad sy'n effeithio ar eu cynefin porthinat neu eu llinellau hedfan gael ei asesu'n llawn.

Priffyrdd: Problem bosibl gyda hyd y cul-de-sac a diffyg cyfleusterau i gerddwyr.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau gyda chyflenwad gwasanaethau i'r safle.

Prif Gyfyngiad Graddoli: Bydd angen asesu a gwella'r mynediad i gerbydau a cherddwyr i'r safle hwn. Rhagwelir y gellir cyflawni hwn o fewn ail gyfnod y Cynllun (2012-2017).

4.2.6 **Safle 87** **1.04 ha**
Ger yr hen reithordy, Llysfaen **30 o dai**
Safle Maes Glas

Tirwedd a chefn gwlad/Amgylchedd Hanesyddol: Gyda gosodiad addas a rheoli gwaith adeiladu mae modd cyfyngu ar effaith y datblygiad ar brydferthwch y cyffiniau a hefyd ar yr Adeilad Rhestredig Graddfa II gerllaw.

Archeoleg: Mae yma botensial uchel yng nghyswllt olion archeolegol da dan yr wyneb gan fod y safle y tu mewn i gnewyllyn hanesyddol Llysfaen. Adeg cyflwyno cais buasai'n rhaid wrth werthusiad archeolegol cyn gwneud penderfyniad.

Bioamrywiaeth: Buasai'r datblygiad yn rhoddi mwy o bwysau hamdden ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Mynydd Marian. Bydd raid rhoddi sylw i'r effaith hon mewn cynllun rheoli.

Priffyrdd: Mynediad o Ffordd Pentregwyddel yn unig.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau gyda chyflenwad gwasanaethau i'r safle.

Dim materion o bwys ynghylch datblygu graddol. Rhaid wrth ofal adeg cynllunio gwaith datblygu'r safle hwn er mwyn cyfyngu ar unrhyw effaith ar yr ardal, fodd bynnag mae hynny'n bosib i'r datblygiad yn ystod ail gyfnod y Cynllun (2012-2017).

4.2.7 **Safle 160** **1.30 ha**
Ger Ysgol Cynfran, Llysfaen **40 o dai**
Safle Maes Glas

Priffyrdd: Rhaid gwneud gwaith cynllunio manwl ar y mynediad i'r safle oherwydd bod yr ysgol mor agos. Os bydd mynedfa'r ysgol yn cael ei defnyddio bydd raid rhoddi sylw i rai pryderon. Hefyd efallai y bydd angen gwneud gwaith ar Hawliau Tramwy neu eu gwyro.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau gyda chyflenwad gwasanaethau i'r safle.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Rhaid darparu mynedfa addas i'r safle, ar ôl cynnal trafodaethau gyda'r Adran Briffyrdd. Trefnwyd i ddatblygu'r safle yn ystod trydydd cyfnod y Cynllun, 2017-2022.

4.3 **Darparu Tai: Ardaloedd gwledig, Prif bentrefi – Haen 2**

4.3.1	Safle 284	0.53 ha
	Ffordd Llanelwy, Betws yn Rhos	10 o dai
	Safle Maes Glas	

Seilwaith: Bydd angen gwella'r gwaith trin carthffosiaeth i dderbyn pwysau ychwanegol. Ni ragwelir problemau gyda'r rhwydwaith carthffosiaeth, dŵr na gyda'r cyflenwad trydan.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Angen gwella'r gwaith trin carthffosiaeth. Trefnwyd i ddatblygu'r safle hwn yn ystod trydydd cam y Cynllun (2017-2022).

4.3.2	Safle 274	1.02 ha
	Minafon, Betws yn Rhos	10 o dai
	Safle Maes Glas	

Priffyrdd: Mynediad i fod drwy welliant Cae Capel

Seilwaith: Gwelliannau'n angenrheidiol i'r gwaith trin carthffosiaeth i gwrdd â'r baich trymach. Ni ragwelir problemau gyda'r rhwydwaith carthffosiaeth, dŵr na gyda'r cyflenwad trydan.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Angen gwella'r gwaith trin carthffosiaeth. Nid oes safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen ar gael yn yr ardal hon ac felly trefnwyd i ddatblygu'r safle hwn yn ystod ail gam y Cynllun (2012-2017).

4.3.3	Safle 453	2.50 ha
	Tir yn wynebu'r B5105, Cerrigydrudion	20 o dai
	Safle Maes Glas	

Bioamrywiaeth: Ar wahân i'r pentref ac i mewn i'r cefn gwlad agored sy'n ardal o dirwedd werthfawr. Argymhellir gwneud arolwg llygod dŵr ac ystumod gyda rhan o'r safle'n cael llifogydd tymhorol.

Archeoleg: Dylai fod gwerthusiad cyn-pennu o hen ffynnon ar y safle.

Perchnogaeth: Safle ym mherchnogaeth y cyngor.

Priffyrdd: Dylai'r mynediad fod tua phen dwyreiniol y safle, i ganiatáu gallu gweld yn iawn tuag at yr A5. Mae angen gwelliannau i'r cyfleusterau i gerddwyr.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau gyda chyflenwi gwasanaethau i'r safle.

Nid oes problemau graddoli sylweddol sy'n debygol o oedi gwaith ar y safle hwn, felly fe'i graddolwyd i ddod ymlaen yn ystod ail gyfnod y Cynllun (2012-2017).

4.3.4 **Safle 470**

1.70 ha

Tan y Ffordd, Dolgarrog

15 o dai

Tir a ddatblygwyd yn flaenorol

Bioamrywiaeth: Mae rhan o'r safle dan goed a'r rheiny mae'n debyg o werth bioamrywiaeth uchel, ac felly dylid eu diogelu cyn belled ag y bo'n bosib trwy gytundebau rheoli.

Risg llifogydd: Mae'r safle ar gyrion Parth risg llifogydd C1, ac felly mae angen asesiad risg llifogydd.

Priffyrdd: Bydd angen mynedfa newydd; hefyd bydd angen gwneud gwaith oherwydd newidiadau i'r lefelau ar dir sy'n codi'n serth.

Seilwaith: Mae angen uwchraddio Gwaith Trin Dŵr Gwastraff Talybont i bwrpas ymdopi gyda'r cynnydd. Mae'r ardal hon yn dioddef oherwydd pwysedd dŵr isel ac o'r herwydd bydd angen gwelliannau i'r cyflenwad dŵr. Ni ragwelir problemau gyda maint y rhwydwaith carthffosiaeth.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Mae angen gwella'r gwaith trin carthion a'r cyflenwad dŵr. Nid yw'r mynediad presennol yn addas, felly mae angen gwelliannau. Mae'r safle'n cynnwys tir a ddatblygwyd yn flaenorol. Gellir cyflawni'r gwaith angenrheidiol yn ystod ail gyfnod y Cynllun (2012-2017).

4.3.5	Safle MS25	20.34 ha
	Gwaith Alwminiwm, Dolgarrog	30 o dai
	Tir a ddatblygwyd yn flaenorol	

Bioamrywiaeth: Oherwydd ei fod mor agos at SoDdGA Coed Dolgarrog a SoDdGA Morfa Uchaf, Dyffryn Conwy, mae gan CCGC bryderon am yr effeithiau niweidiol posibl ar y safleoedd gwarchoddedig o'r allyriadau aer a'r gollyngiadau dŵr a allai ddigwydd yn sgil datblygu cyflogaeth Defnydd Dosbarth B2 yn y dyraniad hwn.

Perygl Llifogydd: Mae'r safle'n gorwedd o fewn parth C1 DAM, o fewn parth llifogydd 2 yr Asiantaeth ac yn rhannol o fewn parth 3. Mae dyraniad y safle mewn risg llifogydd o afon Conwy a'r llanw ac mae hefyd o fewn Ardal Ddraenio Fewnol Dyffryn Conwy.

Seilwaith: Mae angen uwchraddio gwaith trin dŵr gwastraff Tal y Bont er mwyn ymdopi â'r cynnydd a ragwelir. Mae'r ardal yn dioddef pwysedd dŵr isel felly bydd angen gwelliannau i'r cyflenwad dŵr. Ni ragwelir problemau gyda chynhwysedd y rhwydwaith carthffosiaeth.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Mae angen gwella'r gwaith trin carthion a'r cyflenwad dŵr. Nid yw'r mynediad presennol yn addas, felly mae angen gwelliannau. Mae gwaith sylweddol yn mynd rhagddo ar y safle mawr hwn a ddatblygwyd yn flaenorol; y rhan fwyaf ohonof wedi'i glustnodi ar gyfer datblygu twristiaeth. Mae'r elfen dai wedi'i graddoli ar gyfer cyfnod olaf y cynllun (2017-2022)

4.3.6	Safle 60	0.64 ha
	I'r De o Heol Martin, Eglwysbach	10 o dai
	Safle Maes Glas	

Bioamrywiaeth: Efallai bod y nant goediog tua'r de-orllewin i'r safle yn gynefin i rywogaethau a ddiogelir.

Risg llifogydd: Mae rhan orllewinol y safle mewn Parth Risg llifogydd C2 a rhaid ei osgoi.

Priffyrdd: Angen gwelliannau i ddarparu mynediad argyfwng i'r safle.

Seilwaith: Angen gwelliannau i gynyddu capasiti'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff. Mae carthffos gyhoeddus yn croesi'r safle a gall hyn ostwng dwysedd y datblygiad. Ni ragwelir problemau gyda'r cyflenwadau dŵr a thrydan i'r safle.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Angen gwelliannau i'r gwaith trin carthffosiaeth. Hefyd bydd angen mynediad argyfwng i unrhyw ddatblygiad newydd; Efallai y bydd angen codi lefel y tir mewn rhan a bydd angen cynllunio'r safle i osgoi Parth risg llifogydd C2; Yn ogystal bydd hyn yn ffordd o gynnal gwerth bioamrywiaeth uwch y rhan hon o'r safle. Rhagwelir y bydd y safle hwn yn cael ei ddatblygu yn ystod trydydd cyfnod y Cynllun (2017-2022).

4.3.7 **Safle 454** **1.14ha**
The Smithy, Llanfair TH **25 o dai**
Tir a ddatblygwyd yn flaenorol

Archeoleg: Mae y tu mewn i anheddiad canoloesol ac efallai y bydd angen gwerthuso cyn rhoddi caniatâd neu gadw golwg ar y lle fel amod caniatâd.

Risg llifogydd: Bydd raid osgoi rhan fechan o C2 sydd union ger afon.

Priffyrdd: Mynediad yn bosib oddi ar y ffordd ddiennw. Nid yw'r rhwydwaith priffyrdd yn ddelfrydol, ond mae modd ei wella.

Seilwaith: Angen gwella'r rhwydwaith carthffosiaeth a'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff. Ni ragwelir problemau gyda'r cyflenwadau dŵr a thrydan i'r safle.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Gwelliannau yn angenrheidiol i'r mynediad i'r safle. Hefyd bydd angen ychwanegu at gapasiti'r rhwydwaith carthffosiaeth a'r gwaith trin carthffosiaeth. Datblygir y safle hwn yn ystod trydydd cyfnod y Cynllun (2017-2022).

4.3.8 **Safle 277** **1.00 ha**
Coed Digain, Llangernyw **25 o dai**
Safle Maes Glas

Priffyrdd: Nid yw'r llwybrau cerdded ar hyd yr A548 yn ddigonol ac felly bydd raid rhoddi sylw i'r mater os bwriedir datblygu'r safle. Rhaid darparu llwybrau addas a diogel i gerddwyr rhwng y safle a chanol y pentref a'r ysgol.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau gyda chyflenwad gwasanaethau i'r safle.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Gwell cyfleusterau cerddwyr eu hangen ar hyd y brif ffordd. Mae'r safle wedi'i raddoli i'w ddatblygu yn ystod trydydd cyfnod y Cynllun (2017-2022).

4.3.9 **Safle 289**

1.05 ha

I'r Gogledd o Lansannan, Llansannan

25 o dai

Safle Maes Glas

Bioamrywiaeth: Mae'n debyg fod y coetir i'r gorllewin o'r safle ac ar hyd yr afon yn goetir hynafol lled-naturiol gyda gwerth bioamrywiaeth uchel. Mae'n debyg o ddiodesd gyda datblygu'r safle hwn, felly dylid ystyried effeithiau posibl datblygu fel rhan o unrhyw gynigion.

Priffyrdd: Byddai angen rhywfaint o welliannau i'r briffordd fabwysiedig fel rhan o ddatblygu ar y safle hwn.

Seilwaith: Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda chyflenwi gwasanaethau i'r safle.

Nid oes cyfyngiadau mawr yn amlwg ar y safle hwn. Rhagwelir y byddai'r safle hwn yn dod ymlaen i'w ddatblygu yn ystod ail gyfnod y Cynllun (2012-2017).

5. Darparu safleoedd graddol i gyflogaeth

5.1 Cyflwyniad

Tabl 5: Dosbarthiad Tir Cyflogaeth

Lleoliad	Tymor Byr 2007-2012	Tymor Canolig 2012- 2017	Tymor Hir 2017- 2022	Cyfanswm	Tymor Byr 2007-2012	Tymor Canolig 2012- 2017	Tymor Hir 2017- 2022	Cyfanswm
	B1/B8				B2			
Ardal Strategaeth Datblygu Trefol	3.0	11.9	4.9	19.8	1.54	7.92	3.74	13.2
Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig	0.3	1.0	0.5	1.8	0.14	0.72	0.34	1.2
Cyfanswm Cyflenwad	3.3	12.9	5.4	21.6	1.68	8.64	4.08	14.4

- 5.1.1 Ym Mhapur Cefndir (PC/42) ceir eglurhad ar y sut y trosir swyddi yn ôl anghenion tir. Penderfynwyd rhoi 20.5ha yn y CDLI, sef y pwynt canol rhwng ffigyrau i ofynion tir yn Astudiaeth JOP (gweler PC/14) ac Astudiaeth Baker Associates (gweler PC/3), sef 24ha a 16.5 ha yn y drefn hon (gyda hyd at 10% yn ychwanegol wrth gefn, sy'n rhoi 22.5 ha i gyd). Er mwyn gwneud lwfans am lefelau is o rai'n teithio o'r ardal i weithio yn sgil presenoldeb cyflogau o safon uwch, awgrymir mabwysiadu pwynt canol 15.5ha (gyda 10% yn ychwanegol wrth gefn, sy'n rhoi 17ha i gyd), rhwng astudiaethau JOP a Bakers, gan roddi gofynion tir cyflogaeth cyffredinol o 36ha gyda swm ychwanegol wrth gefn o 3.5 ha yn ystod cyfnod y Cynllun.
- 5.1.2 Yn astudiaeth JOP dywedir bod angen dosbarthu'r rhan fwyaf o'r galwadau cyflogaeth ar draws yr aneddiadau hynny sydd yn yr Ardal Strategaeth Datblygiad Trefol (UDSA). Yn gryno, mae angen 33ha o dir (17.5ha yn cael ei greu gan newid poblogaeth ac aelwydydd a ragamcenir, ynghyd â 15.5ha yn cael ei greu i ostwng lefelau'r teithio allan i weithio) yn yr Ardal Strategaeth Drefol a 3ha (yn cael ei greu gan newid poblogaeth ac aelwydydd a ragamcenir) yn yr Ardal Strategaeth Wledig (RDSA), a chael wrth gefn yn y Strategaeth Drefol ac yn y Strategaeth Wledig, yn y drefn hon, 3ha (1.5ha oherwydd newid poblogaeth ac aelwydydd a ragamcenir, plws 1.5ha i ostwng lefelau teithio allan i weithio) a 0.5ha (oherwydd newid poblogaeth ac aelwydydd a ragamcenir).
- 5.1.3 Mae Tabl 5 uchod o atodiad A yn PC/13 yn dangos beth yw'r dosbarthiad cyffredinol i'r defnydd tir ar gyfer cyflogaeth ar ôl ystyried newidiadau i boblogaeth ac i aelwydydd ac ystyried hefyd lefelau is yn teithio allan o'r ardal i weithio. Gwelir yn glir yn achos defnyddiau B1/B8 a B2 ill dau, bod y rhan fwyaf o'r galw yn digwydd yng Ngham Canol y Cynllun (2012 - 2017).
- 5.1.4 Mae'n bwysig nodi fod cyfrif wedi ei roi am beth o'r gofyniad hwn trwy gwblhadau ac ymrwymadau. Mae'r rhestr ganlynol o safleoedd cyflogaeth yn dilyn dull tebyg i'r safleoedd tai yn adran 4 y PC hwn. Tra bo'r rhestr o safleoedd yn adran 4 yn ehangu ar dabl 11 y CDLI i'w archwilio gan y cyhoedd, mae'r rhestr safleoedd cyflogaeth ganlynol yn ehangu ar dabl 13 'Cynllun Graddoli Tir Cyflogaeth Conwy.'

5.1.5 Pan fo safleoedd defnydd cymysg wedi eu hadnabod yn flaenorol yn Adran 4, nid yw'r wybodaeth yn cael ei hailadrodd yma. Gellir canfod graddoli manwl tir preswyl a chyflogaeth yn y safleoedd strategol yn Ne Ddwyrain Abergele ac Esgyrn, Cyffordd Llandudno yn Adran 6 y PC hwn.

5.2 Safleoedd a gwblhawyd

5.2.1 CON 008/E

Tir yn Ffordd Maelgwyn, Cyffordd Llandudno **0.3 ha**
Defnydd cyflogaeth B2

Rhodddwyd caniatâd i'r safle tir llwyd yn 2006 ar gyfer codi gweithdy a chyfleusterau cysylltiedig. Roedd y safle wedi'i ddatblygu erbyn amser arolwg monitro 2010.

5.2.2 CON 003/E

Hotpoint, Lôn Gul, Cyffordd Llandudno **3.7 ha**
Defnydd cyflogaeth B1

Mae'r safle wedi'i ddatblygu fel y swyddfa ganolog newydd i Lywodraeth Cynulliad Cymru yng Ngogledd Cymru. Rhodddwyd caniatâd i godi adeilad Llywodraeth y Cynulliad yn 2007 ac roedd hwn wedi'i gwblhau a'i ddefnyddio erbyn canol 2010. Bydd y pwynt mynediad presennol i'r safle hwn yn gwasanaethu fel llwybr mynediad i safle Esgyrn sydd wedi'i ddyrannu yn y CDLI.

5.2.3 CON 006/E

Uned 1, Parc Busnes Morfa Conwy, Conwy **0.2 ha**
Defnydd cyflogaeth B1

Mae'r safle yn rhan o barc cyflogaeth mwy sydd wedi'i ddatblygu fel Parc Busnes Morfa Conwy. Cafodd y parcel hwn o dir sy'n weddill ganiatâd yn 2007 ar gyfer codi Uned ddiwydiannol. Roedd y safle wedi'i ddatblygu erbyn amser arolwg monitro 2010.

5.2.4 AGT 002.01/E

Parc Busnes Abergele (Cam 1) **2 ha**
Defnydd cyflogaeth B1

Mae cam un o Barc Busnes Abergele wedi'i gwblhau at ddefnydd swyddfa. Mae'r safle sy'n weddill wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad defnydd cymysg yn y CDLI.

5.3 **Safleoedd ymrwymedig**

5.3.1 **CBA 005/E**

Parc Masnach Mochdre

10.5 ha

Defnydd cyflogaeth B1 / B2 / B8

Mae datblygiad y safle hwn yn mynd yn ei flaen. Ers arolwg monitro 2010, mae tua 5.5 ha wedi'i ddatblygu, gyda'r 5 ha sy'n weddill wedi'i ymrwymo, gydag ychydig yn cael eu hadeiladu. Gan ystyried y gyfradd datblygu a chaniatâd cynllunio sydd wedi'i roi, disgwylir y bydd y safle wedi'i gwblhau yn ystod y cam tymor canolig o'r CDLI (erbyn 2017).

5.3.2 **CBA 018/E**

Cyn Laethdy, Ffordd yr Orsaf, Mochdre

0.7 ha

Defnydd cyflogaeth B1 / B8

Cafwyd caniatâd i'r safle hwn yn 2010 ar gyfer ailddatblygiad o'r cyn-waith llaethdy, yn cynnwys codi naw uned ddiwydiannol newydd. Disgwylir y bydd y safle'n cael ei ddatblygu yn y cam tymor canolig o gyfnod y Cynllun.

5.3.3 **CBA 017/E**

Lynx Express, Penrhyn Avenue, Links Road, Llandrillo yn Rhos

0.13 ha

Defnydd cyflogaeth B1

Mae adeilad yr orsaf bwmpio'n ffurfio rhan o safle datblygu mwy sydd wedi'i ddatblygu ar gyfer defnydd preswyl. Rhoddwyd caniatâd yn 2007 i drawsnewid yr orsaf bwmpio i ddefnydd swyddfa; disgwylir i ddatblygiad gael ei gwblhau yn gynnar yng ngham tymor canolig o gyfnod y Cynllun (2012-2017).

5.3.4 **CR14**

Llandudno 'ar-lein' / The Point, Cyffordd Llandudno

3.2 ha

Defnydd cyflogaeth B1 / B2

Mae'r egwyddor o ddatblygiad eisoes wedi'i sefydlu yn y lleoliad hwn. Cafwyd caniatâd yn wreiddiol gydag adeilad Llywodraeth Cynulliad Cymru yn Lôn Gul, sydd wedi'i ddatblygu ers hynny. Mae'r ffordd mynediad wedi'i chwblhau ar gyfer y safle hwn o dan ganiatâd i faterion wrth gefn sy'n ymwneud ag adeiladu ffyrdd, tirlunio strategol a manylion darparu graddoli, ond nid oes unrhyw geisiadau pellach wedi'u rhoi ers hynny.

5.3.5 R2

Tŷ Gwyn, Llanrwst

1.54 ha

Defnydd cyflogaeth B1 / B2 / B8

Mae'r tir yn ffurfio'r parcel sy'n weddill i'w ddatblygu fel rhan o barc diwydiannol mwy Parc Tŷ Gwyn. Bu i'r adroddiad cynllunio ddatgan bod yr egwyddor o ddatblygiad diwydiannol / cyfanwerthol o'r safle hwn wedi cael cymeradwyaeth amlinellol yn 1993 a tra bod y caniatâd hwnnw wedi dod i ben yn dilyn hynny mae'r tir wedi'i ddynodi bob amser fel safle cyflogaeth strategol.

5.4 **Dyraniadau newydd – Ardal Strategaeth Datblygiad Trefol**

Sylwer: Gweler adran 6 o'r PC hwn am wybodaeth fanwl ar raddoli a chyflawni'r safleoedd strategol yn Ne Ddwyrain Abergele ac Esgyryn, Cyffordd Llandudno. Trafodir safleoedd defnydd cymysg Parc Busnes Abergele a Ffordd Penmaen, Conwy yn yr adran dai.

5.4.1 **CR16**

Gogledd Ddwyrain o'r Cyn Iard Nwyddau, Cyffordd Llandudno

0.4 ha

Defnydd cyflogaeth B1

Cyflwr y Ddaear: Oherwydd y defnydd tir blaenorol, mae'n bosib y bydd angen arolwg llygriad tir a gwaith fel rhan o unrhyw gais cynllunio.

Seilwaith: Mae DC/WW yn datgan bod rhannau o'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus yn dioddef o orlwytho hydrolog. Nid oes unrhyw welliannau rheoleiddiol wedi'u cynllunio o dan y Rhaglen buddsoddi cyfalaf 5 mlynedd bresennol, fodd bynnag, petai'r safle yn cael ei ddatblygu cyn gwneud unrhyw welliannau, mae'n bosib y byddai gofyn i'r datblygwyr i ariannu'r gwelliannau hanfodol.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Mae'r prosiect yn gais cydgyfeiriant ac mae gwaith sy'n cael ei wneud yn cynnwys dylunio, arolwg topograffaid, prisiant ac achos busnes. Mae cyflenwi'r safle yn ddibynnol ar y cais ariannu; fodd bynnag, gan fod peth gwaith eisoes yn cael ei wneud tuag at ddiogelu'r cais ag ond ychydig o gyfyngiadau seilwaith, dylai fod yn bosib dosbarthu'r safle yng ngham tymor canolig o'r CDLI (2012-2017).

5.4.2 AGT 002.01/E

2.00 ha

Parc Busnes Abergele (Cyfnod 2)

Cyflogaeth B1

Priffyrdd: Bydd datblygu'r safle hwn yn gwaethygu'r tagfeydd presennol yng nghanol tref Abergele, felly dim ond ochr yn ochr â chynllun gwella trafndiaeth y gellir dechrau gwaith yma. Mynediad oddi ar Heol Awel yn unig - Bydd angen asesiad trafndiaeth gydag asesiad o gyffordd ffordd y môr / yr A547.

Seilwaith: Ni fydd y rhwydwaith carthffosiaeth lleol yn gallu ymdopi â'r galwadau o'r ardaloedd sylweddol hyn. Bydd angen asesiadau modelu hydrologig i ddeall unrhyw welliannau posibl sydd eu hangen.

Prif Gyfyngiadau Datblygiadau Graddol: Mae datblygu'r safle hwn ar gyfer tai sydd ynghlwm wrth Gynllun Gwella Trafndiaeth Abergele, a fydd yn cael ei ddwyn ymlaen drwy gyfraniadau gan y datblygwr. Y bwriad yw datblygu'r safle hwn yn raddol yn ystod ail gyfnod y Cynllun (2012-2017).

5.4.3 CR34

Cyn Iard Nwyddau, Llandudno

1.4 ha

Defnydd cyflogaeth B1

Risg llifogydd: Gan fod y safle mewn Parth risg llifogydd C2, mae datblygiad yn destun i gwblhau Asesiad Canlyniadau Llifogydd (FCA).

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Nid oes unrhyw gyfyngiadau cynhwysedd seilwaith ar gyfer y safle hwn. Yn destun i gwblhad boddhaol o FCA, gellir cyflenwi'r safle yng ngham tymor canolig o'r CDLI (2012-2017).

5.4.5 Safle 452

0.5ha

Ffordd Penmaen, Conwy (Defnydd Cymysg)

Cyflogaeth B1

Tirwedd a Chefn Gwlad: Mae problemau ar y ddaear ar y safle hwn mewn perthynas â gollwng nwy methan a heintiad arsenig.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Mae angen gwaith sylweddol i liniaru yn erbyn heintiad ar yr hen safle tirlenwi hwn. Bwriedir ei ddatblygu'n raddol felly yn ystod trydydd cyfnod y cynllun (2017-2022).

5.5 Dyraniadau newydd – Ardal Strategaeth Datblygiad Gwledig

5.5.1 MS9

Gorsaf Betrol Orme View, Dwygyfylchi

2.7 ha

Defnydd cyflogaeth B1 / B2 / B8

Archeoleg: Mae ychydig o botensial archeolegol amgylcheddol a allai fod angen arolwg pellach / gwaith astudio yng nghyfnod y cais.

Risg llifogydd: Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru yn awgrymu cyn dyrannu'r safle hwn bod asesiad graddfa fawr yn cael ei wneud i sicrhau bod y risgiau llifogydd yn dderbyniol.

Priffyrdd: Dylai unrhyw gynnig gynnwys addasiadau i'r mynediad i ddarparu gwahaniad o'r datblygiad arfaethedig, gorsaf betrol a llwybr bws. Dylid hefyd ystyried gwelliant i'r lôn gyfuno allanfa.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Mae angen asesiad llifogydd graddfa eang. Mae angen addasiadau safle mynediad. Ychydig o gyfyngiadau sydd ar y safle hwn a disgwylir y bydd y safle yn cael ei gyflwyno ar gyfer datblygiad yn ystod tymor canolig a hirach o gyfnodau'r Cynllun. Dylid nodi hefyd bod 1 ha ychwanegol o'r safle hwn ar gael fel tir wrth gefn petai unrhyw faterion ynghylch cyflenwi dyraniadau cyflogaeth gwledig. Mae rhyddhad o'r 1 ha hwn yn gwbl ddibynnol ar gyflwyniad safleoedd eraill a byddai'n ffurfio rhan o Fframwaith Monitro'r CDLI.

5.5.2 R47

Neuadd Goffa, Dolgarrog

0.5 ha

Defnydd cyflogaeth B2

Risg llifogydd: Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru yn awgrymu cyn dyrannu'r safle hwn bod FCA yn cael ei wneud i sicrhau bod y risgiau llifogydd yn dderbyniol.

Perchnogaeth: Mae'r Neuadd Goffa yn ddatblygiad wedi'i gynllunio rhwng y Cyngor a LIC, gyda thrafodaethau'n cael eu terfynu i'w wneud ar gael i'r Cyngor.

Seilwaith: Cynhwysedd cyfyngedig sydd gan Waith Trin Dŵr Gwastraff Talybont (Dolgarrog) i letya'r holl gynigion ac mae DC/WW yn gofyn am ystyried rhyddhad graddol o'r tir yn yr ardal hon. Dylid rhyddhau dyraniadau yn yr ardal hon yng ngham olaf y Cynllun.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Mae datblygiad o'r safle'n destun i grant ariannu, gyda chymeradwyaeth a gweithrediad yn debygol o fod rhwng rhan olaf 2012 neu'n gynnar yn 2013. Oherwydd materion seilwaith, mae'r safle wedi'i ddatblygu graddol ar gyfer datblygiad yn ystod y cam tymor hir (2017 – 2022) o gyfnod y Cynllun.

5.5.3 R30

Llansannan

1.2 ha

Defnydd cyflogaeth B1 / B8

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Mae'r safle wedi'i ddyrannu'n flaenorol mewn Cynllun mabwysiedig. Nid oes unrhyw faterion graddol sylweddol sy'n debygol o oedi gwaith ar y safle hwn, felly mae wedi'i drefnu graddol i ddod ymlaen yn ystod cyfnodau tymor byr a chanolig o gyfnod y Cynllun i gwrdd â gofynion galw (2007-2012; 2012-2017).

5.5.4 R44

Stag Yard, Llangernyw

0.3 ha

Defnydd cyflogaeth B1 / B8

Archeoleg: Mae'n bosib y bydd angen ymchwilio'r plot drwy ddulliau ffosydd prawf yn y cam cyn-penderfynu yn dibynnu ar faint, lleoliad a natur y datblygiad.

Priffyrdd: Gyda gwarediad o ran o'r adeilad tua'r G-D, ystyrir mynediad yn gyraeddadwy. Mae angen cysylltiadau cerddwyr i ganol y pentref.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Mae'r safle wedi'i ddyrannu'n flaenorol mewn cynllun mabwysiedig. Mae'r sylwadau priffyrdd ac archeoleg uchod yn gofyn am waith pellach gan ystyried hefyd galwadau defnydd B1 a B8 yn ystod cyfnod y Cynllun, mae'r safle wedi'i raddoli ar gyfer datblygiad yn ystod y cam tymor hir (2017 – 2022) o gyfnod y Cynllun.

5.5.5 R5

Oddi ar y B5105, Cerrigydrudion

1.00 ha

Defnydd cyflogaeth B1 / B2 / B8

Priffyrdd: Mae angen llwybr troed tuag at y ffryntiad.

Perchnogaeth: Safle ym mherchnogaeth y Cyngor.

Seilwaith: DC/WW yn datgan nad yw eu Rhaglen buddsoddi cyfalaf (ar gyfer 2010-2015) yn cynnwys Gwaith Triniaeth yr ardal hon ac yn gwneud cais bod rhyddhad graddol o'r tir hwn yn cael ei gytuno. Dylai'r safle gael ei ryddhau yng nghyfnod olaf y Cynllun.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Mae'r safle wedi'i ddyrannu'n flaenrol mewn cynllun mabwysiedig. Bydd y sylwadau priffyrdd a seilwaith uchod yn gofyn am waith pellach gan ystyried hefyd y galwadau defnydd B1, B2 a B8 yn ystod cyfnod y Cynllun, mae'r safle wedi'i drefnu graddol ar gyfer datblygiad yn ystod y cyfnodau tymor canolig a hir (2012-2017 a 2017 – 2022) o gyfnod y Cynllun. Mae'r 0.6 ha defnyddiau B1 a B8 wedi'i raddoli ar gyfer y tymor canolig a'r 0.6 ha defnydd B2 raddoli ar gyfer y tymor hir.

6. Graddoli Safle Strategol y CDLI

6.1 Cynllun graddoli De Ddwyrain Abergele

6.1.1 Cyflwyniad

Lluniwyd y datganiad sefyllfa wrth baratoi ar gyfer yr Archwiliad Cyhoeddus i Gynllun Datblygu Lleol Conwy a ddisgwylir i ddechrau yn gynnar yn 2013. Mae'n cael ei ddsbarthu i dirfeddianwyr (neu Asiantwyr yn gweithredu ar ran tiffeddiannwr) i egluro gwybodaeth a ddarparwyd yn flaenrol, yn y CDLI Adneuo ac ochr yn ochr ag ef. Y rheswm dros gynhyrchu'r ddogfen yn y cam hwn yw i fod yn barod am unrhyw gwestiynau a all fod gan Arolygydd y CDLI sy'n ymwneud â'r gallu i gyflawni yn ardaloedd twf allweddol y CDLI, a mynd i'r afael â materion o'r fath cyn yr Archwiliad Cyhoeddus. Drwy wneud hynny, dylai hyn helpu i sicrhau fod y safleoedd a ddyrannwyd yn y CDLI Adneuo yn cael eu cadw a'u cadarnhau gan yr Arolygydd, a ddim yn cael eu tynnu o'r CDLI.

Statws y ddogfen hon

Mae'n bwysig nodi na fydd y Datganiad Sefyllfa hwn yn dod yn lle cyfarwyddiadau datblygu safle manwl, cynlluniau graddoli neu asesiad cynllunio seilwaith, yn hytrach ei bwrpas yw ailadrodd a diweddarau gwybodaeth a gynhwyswyd yn flaenrol ym Mhapur

Cefndir 30-Cynllun Graddoli (cyhoeddwyd Mawrth 2011 ochr yn ochr â'r CDLI Adneuo Diwygiedig). Mae'r Datganiad Sefyllfa hwn yn ategu'r gofynion seilwaith hollbwysig sy'n gysylltiedig â safleoedd Abergele fel ag y manylwyd arnynt yn Newidiadau Ffocws arfaethedig CDLI Adneuo Diwygiedig Conwy (2012). Mae'n bwysig nodi hefyd fod y prosiectau seilwaith a adnabuwyd o fewn y datganiad hwn ar lefel strategol ac y gallai fod angen gofynion eraill i gefnogi cais cynllunio nad ydynt wedi eu hadnabod yma e.e. tai fforddiadwy. I'r perwyl hwn, yn unol â Chanllawiau Cynllunio Atodol Rhwymedigaethau Cynllunio'r Cyngor, bydd dull 'blaenoriaeth' yn cael ei ddefnyddio i'r lefel o rwymedigaethau a geisir. Hynny yw, o safbwynt hyfywedd, bydd y seilwaith hanfodol yn cael blaenoriaeth dros y rhwymedigaethau angenrheidiol a dymunol er mwyn sicrhau cyflawni.

Mae angen cynlluniau seilwaith gwahanol ar adegau gwahanol drwy gydol cyflwyno safleoedd De Ddwyrain Abergele. Mae'r crynodeb graddoli isod, sy'n cynnwys y gofynion seilwaith hanfodol, yn dangos pryd y rhagwelir y bydd angen pob gofyniad penodol. Dylid nodi y gall fod y terfynau amser hyn wedi'u gwneud gyda'r wybodaeth orau sydd ar gael ar hyn o bryd, ond byddant yn cael eu hadolygu wrth i'r amser fynd rhagddo ac wrth i fwy o'r newidynnau sydd yng nghyflenwi'r seilwaith ddod yn fwy pendant.

Cynhyrchir briffiau datblygu safle wedi mabwysiadu'r CDLI a byddant yn cynnwys manylion penodol sy'n gysylltiedig â dyluniad a gosodiad y datblygiad, rhwymedigaethau cynllunio (ar y safle a'r symiau gohiriedig) a graddoli/terfynau amser.

6.1.2 Safleoedd a ddyrannwyd i'w datblygu yn Abergele

Mae'r safleoedd a restrir yn Nhabl 1 isod wedi'u cynnwys yn Newidiadau Ffocws arfaethedig y CDLI Adneuo Diwygiedig (2012)

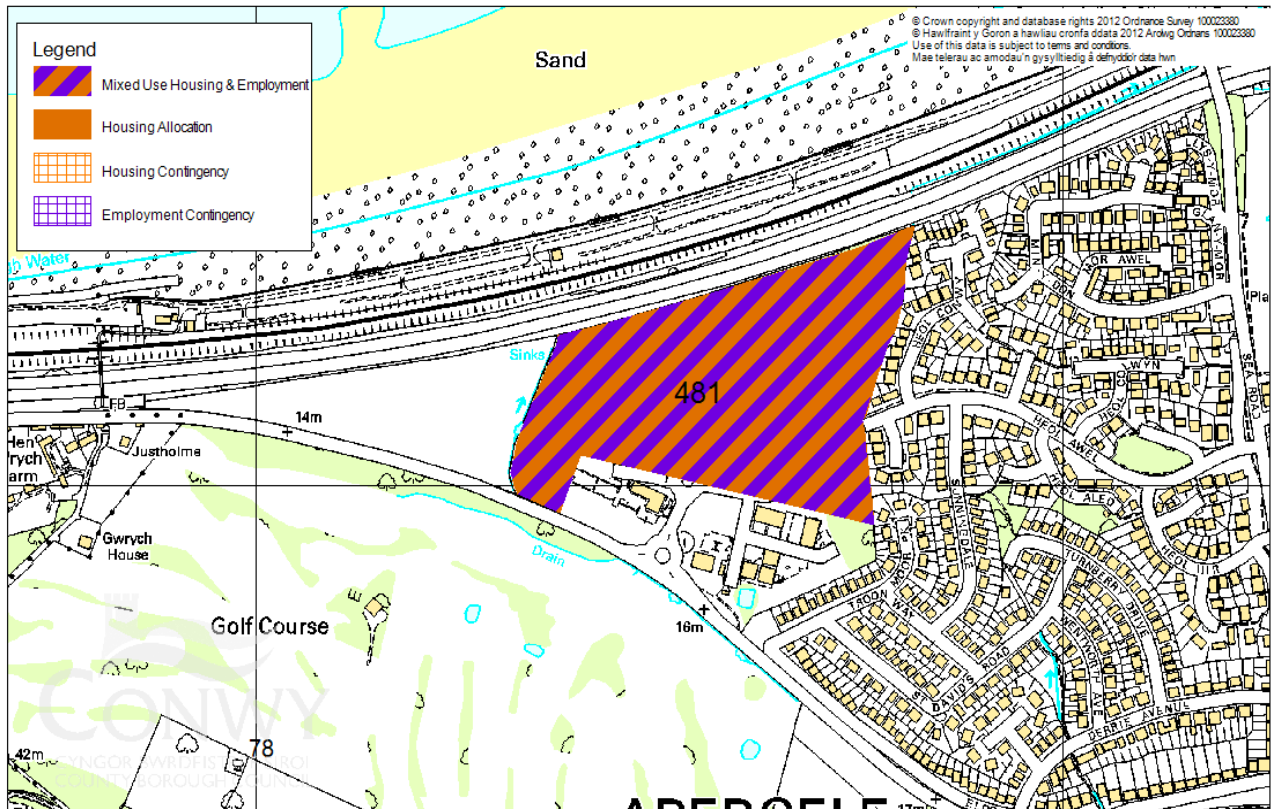
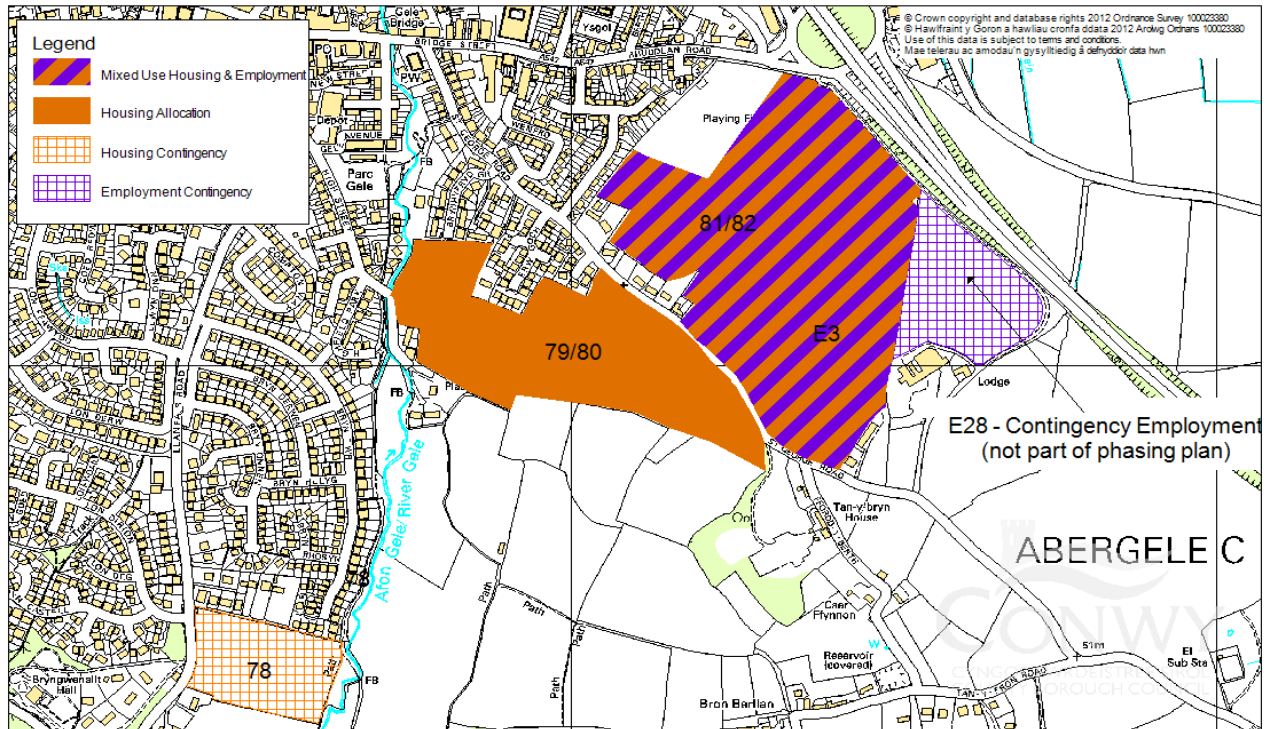
Tabl 1

Rhif y safle	Enw	Defnydd(iau)	Arwynebedd (ha)	Nifer anheddau
79/80* 81/82* & E3*	Fferm Tandderwen, Ffordd Rhuddlan/i'r Gogledd o Ffordd St George, Fferm a Ddwyrain Abergele	Defnydd cymysg / tai / cyflogaeth / man agored / rhandiroedd	25.5	600
481	Parc Busnes Abergele	Defnydd cymysg tai / cyflogaeth	5.0	200
Cyfanswm			30.5	800

	Ffordd Llanfair	Tai wrth gefn	3.0	120
E28*	Dwyrain Abergele (wrth gefn)	Cyflogaeth wrth gefn (B1)	3.7	n/a
Cyfan- swm	(yn cynnwys safleoedd wrth gefn)		37.2	920

*Cyfeirir at y safleoedd hyn gyda'i gilydd fel 'De Dwyrain Abergele' yn y ddogfen hon.

Isod ceir mapiau o'r datblygiadau hyn:



Mae'r deunydd hwn wedi'i atgynhyrchu o ddata map digidol Arolwg Ordans â chaniatâd rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi, © Hawffraint y Goron.

6.1.3 **Seilwaith Trafnidiaeth**

Adnabuwyd Abergele fel lleoliad strategol yn y CDLI. Mae dyraniadau yn Ne Ddwyrain Abergele yn estyniad rhesymegol i ardal adeiledig bresennol Abergele, gyda mynediad yn bosibl o Ffordd Rhuddlan neu Ffordd Llanfair. Mae'r tir ym Mharc Busnes Abergele (safle 481) yn ffurfio rhan o safle sydd â chaniatâd yn bodoli ar gyfer datblygu cyflogaeth. Bydd y datblygiadau hyn i gyd yn cael effaith ar lifau traffig canol y dref, ac felly mae'n hanfodol fod datblygiadau newydd yn gwneud cyfraniadau i liniaru yn erbyn yr effeithiau negyddol a achosid ganddynt.

Comisiynwyd adroddiad gan ymgynghorydd priffyrdd arbenigol i asesu effaith hyd at 800 o anheddau ychwanegol ar gapasiti'r priffyrdd yn y lleoliad hwn (gweler Papur Cefndir 38 ar www.conwy.gov.uk/dp a dilyn y dolenni i "Papurau Cefndir CDLI"). Wrth gydnabod fod cyffyrdd goleuadau traffig canol y dref eisoes yn cael eu defnyddio'n llawn, mae'n dilyn y bydd unrhyw ddatblygiad tai ychwanegol yn y lleoliad hwn yn rhoi pwysau annerbyniol ar y seilwaith. Cynigir Cynllun Gwella Trafnidiaeth Canol y Dref felly a fyddai'n galluogi cael gwared ar oleuadau traffig canol y dref a chreu system gylchol ryddlifo.

Roedd cynlluniau blaenorol wedi cynnwys cynigion ar gyfer ffordd osgoi, fodd bynnag gwnaed ymchwil pellach ac ystyrir y byddai'r Cynllun Gwella Trafnidiaeth Canol y Dref dipyn yn fwy cost effeithlon ac y byddai'n taclo'n well y problemau gan draffig ychwanegol yn teithio drwy ganol tref Abergele. Yn dilyn mabwysiadu'r CDLI, bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau cyfraniadau cyfun i'r cynllun hwn gan yr holl ddatblygwyr dan sylw (byddai'r rhain yn gymesur â maint y datblygiad ym mhob safle). Bydd cyfran y cyllid y bydd pob cam o'r cynllun yn ei ddarparu yn destun cytundeb adran 106.

6.1.4 **Darparu Mannau Agored**

Bydd y ddau gam datblygu yn Ne Ddwyrain Abergele yn cynnwys darparu manau agored. Yn ystod y cam cyntaf, os nad yw'r caeau chwarae presennol yn cael eu cadw, mae'n rhaid darparu caeau chwarae yn eu lle sy'n gyfartal ag 1.8ha. (Ceir amlinelliad o'r graddoli isod yn adran 6).

Dangosir cyfanswm y manau agored i'w darparu ar y safle yn Ne Ddwyrain Abergele yn unol â Safonau FIT a safon amwynder lleol y CDLI yn Nhabl 2 isod:

Tabl 2

Seiliedig ar 600 o anheddau â chyfartaledd o 2.4 unigolyn fesul aelwyd	= 1440 o Breswylwyr
Caeau chwarae	= 1.73 ha
Chwaraeon awyr agored	= 0.58 ha
Mannau chwarae i blant	= 1.15 ha
Man Agored Amwynder	= 0.86 ha
Cyfanswm manau agored a grëir yn sgil y datblygiad newydd	= 4.32ha
Yn ogystal â'r caeau chwarae newydd a gollir oherwydd datblygiad	= 1.8 ha
Yr angen cyfanswm man agored amcangyfrifedig	= 6.12ha

Bydd y man agored yn cael ei ddarparu'n unol â'r SPG ar Rwymedigaethau Cynllunio, ond disgwylir i'r rhan fwyaf o hwn i gael ei letya ar y safle. Mae'r ffigyrau uchod yn eithrio'r manau agored y byddai eu hangen ar safle Wrth Gefn 78, pe bai'n cael ei ryddhau. Yn seiliedig ar y cyfrifiad uchod byddai hyn yn dod i tua 0.86ha.

Bydd gofynion manau agored yn safle 481 - Parc Busnes Abergele, hefyd yn cael eu cyfrifo gan ddefnyddio'r safonau y cyfeiriwyd atynt uchod. Gan seilio'r asesiad ar 200 o anheddau gyda 2.4 o breswylwyr ym mhob aelwyd, byddai'r gofyniad man agored yn gyfanswm o 1.44 ha, er ei bod yn bosibl y byddai rhywfaint o hyn, yn arbennig yr elfennau caeau chwarae a chwaraeon awyr agored yn gallu cael eu darparu fel swm gohiriedig am wella oddi ar y safle / darparu man agored. Byddai hyn fodd bynnag yn destun trafodaethau pellach yn dilyn mabwysiadu'r CDLI a chytundeb Adran 106.

6.1.5 Rhandiroedd

Mae galw uchel am randiroedd yn ardal Abergele – (gweler Papur Cefndir 25). Yn amodol ar fwy o astudiaethau cwmpasu ac asesiad addasrwydd tir, gall fod modd ymgorffori rhai rhandiroedd yn y datblygiadau yn Ne Ddwyrain Abergele, o bosibl yn safle E3. Byddai hyn yn cael ei drafod yn fanwl wedi mabwysiadu'r CDLI yn y briff datblygu safle a'r camau cais cynllunio.

6.1.6 Crynodeb Graddoli

Mae'r datblygiad wedi'i rannu i ddau brif gyfnod: bydd Cam 1 (2013 - 2017) yn cynnwys sefydlu'r prif seilwaith, h.y. Cynllun Gwella Traffig Canol y Dref Abergele, ailfodelu'r gylchfan Threeways ac adleoli tebygol y caeau chwarae presennol os a phan na fydd y caeau chwarae presennol bellach yn hygyrch. Y safleoedd sy'n dod ymlaen yn y cam hwn yw 481, 81/82, a rhan o safle 79/80. Cydnabyddir na all yr anheddau ar safleoedd 79/80 gael eu defnyddio i bobl fyw ynddynt hyd nes y bydd pont ffordd (neu ffordd arall o ddatrys hyn) sy'n cysylltu'r brif ffordd stad ar 81/82 â 79/80 yn cael ei hadeiladu (oherwydd diffyg llwybrau troed cerddwyr a chyfyngiadau lled, ni fydd darpariaeth o fynediad o'r datblygiad newydd i St. George Road). Bydd cyfanswm o tua 350 o anheddau yn cael eu hadeiladu'n ystod y cam hwn, a ddylai gynnwys hefyd fan agored newydd (h.y. ac eithrio adleoli) sy'n dod i gyfanswm o tua 2.52ha yn unol â'r safonau a amlinellwyd yn Nhabl 2 uchod.







Mae'r ail gam (2017-2022) yn cynnwys datblygiad safleoedd E3, a gweddill safle 79/80 ac 81/82 sy'n dod i gyfanswm o 450 o anheddu eraill. Bydd Cam 2 hefyd yn cynnwys darpariaeth man agored newydd o tua 3.24ha. Os oes angen, ac yn seiliedig ar y meini prawf sydd ym Mhapur Cefndir 41, gallai safle wrth gefn 78 (120 o anheddau) gael ei ryddhau yn y cyfnod hwn hefyd. Pe bai angen ystyried rhyddhau safle 78 yn gynt, byddai hyn yn debygol o fod yn ganlyniad i un o'r safleoedd a ddyrannwyd ddim yn dod ymlaen fel a ragwelwyd.

Isod mae gosodiad dangosol o safleoedd 81/82 (cam 1)

Diagram 1: Gosodiad Dangosol



Opsïwn B			
Ardal Safle	8.4 hectar		
Ardal Lle Agored	4 hectar		
Cyfanswm Unedau (40dph)	176		
Dwysedd Datblygiad	2 Gwely	3 Gwely	4 Gwely
Canol – 40dph	15%	55%	30%
Cyfanswm Unedau	27	96	53

	Ffin safle		Mynedfa argyfwng
	Tir Tai		Prif ffordd mynediad
			Cysylltiad ffordd diogelu wedi'i ddynodi
			Llwybr troed

Cynhyrchwyd y gosodiad hwn gan ymgynghorwyr a oedd yn gweithio ar ran Llywodraeth Cymru a oedd arfer bod yn berchen ar ran o safleoedd 81/82. Mae'r gosodiad uchod yn rhagweld peth datblygiad ar ffryntiad y caeau chwarae sydd dan berchnogaeth yr ysgol uwchradd leol, fodd bynnag mae'r elfen hon yn dibynnu ar argaeledd y tir dan sylw. Mae'r datblygiad hefyd yn eithrio tir tua'r de orllewin o'r safle, fodd bynnag mae'n debygol y byddai hwn yn cael ei ddatblygu un ai fel man agored neu gymysgedd o fan agored a thai fel ag y dyrannwyd yn y CDLI Adneuo.

6.1.7 Graddoli Amlinellol

CAM 1: Safleoedd 481, 81/82, a rhan o 79/80 – (2013-2017)

1a Meistr gynllunio a dylunio (2013)

Cyflenwi Cam 1a: Tirfeddianwyr/Datblygwr

1b. Asesiadau safle cyn-datblygiad penodol

- Ymgynghoriad â Wales and West oherwydd lleoliad prif bibell nwy pwysau uchel **(2013)**
- Ymchwiliadau cynhwysedd carthffosiaeth/modelu hydrologig **(2013/2014)**
- Lleoliad Pyllau SUDS posib **(2013/2014)**
- Asesiadau archeolegol **(2013/2014)**

1c. Datblygiadau seilwaith allweddol/ar y safle

- Cychwyn gweithredu Cynllun Gwella Traffig Canol y Dref Abergele **(2013-2014)**.
- Ailfodelu cylchfan Threeways i alluogi mynediad i safleoedd 81/82 a 79/80 **(2013-2014)**
- Os oes angen, ail-leoli oddeutu 1.8 hectar o fan agored mewn man arall yn safle 81/82 **(2014)**
- Adeiladu oddeutu 200 o anheddau ar safle 481 **(2014-2017)**
- Adeiladu oddeutu 150 o anheddau ar safle 81/82 a 79/80 **(2014-2017)**
- Adeiladu pont ffordd dros St.George Road (neu ffordd arall o ddatrys y broblem) yn cysylltu safleoedd 81/82 i safleoedd 79/80 **(2015-2016)**
- Seilwaith safle cyfan yn cynnwys adeiladu ffyrdd, strydoedd, llwybrau beicio, cysylltiadau cerddwyr, palmantau, coed a thirlunio strydoedd y stadau **(2013-2017)**

Cyflenwi cam 1c (Adeiladu ac Ariannu) – Tirfeddianwyr/Datblygwr

CAM 2: Gweddill Safleoedd 81/82, 79/80, ac E3 – (2015-2022)

2a Meistr gynllunio a dylunio (2015-2017)

Cyflenwi Cam 2a: Tirfeddianwyr/Datblygwyr

2b. Asesiadau safle cyn-datblygiad penodol

- Ymgynghoriad â Wales and West oherwydd lleoliad prif bibell nwy pwysau uchel **(2015)**
- Ymchwiliadau cynhwysedd carthffosiaeth/modelu hydrolog **(2015 - 2017)**
- Lleoliad Pyllau SUDS posib (os oes angen) **(2015-2017)**
- Asesiadau archeolegol **(2015-2017)**

2c. Datblygiadau seilwaith allweddol/ar y safle

- Adeiladu oddeutu 295 o anheddau ar safleoedd 79/80 ac 81/82 **(2017-2022)**
- Adeiladu 3.5 hectar o dir cyflogaeth ar safle E3 **(2017-2022)**
- Adeiladu oddeutu 155 o anheddau ar safle E3 **(2017-2022)**
- O bosibl adeiladu oddeutu 120 o anheddau ar safle wrth gefn 78 **(2017-2022)**
- Darpariaeth i'r gweddill o'r angen am fan agored **(2017-2022)**
- Seilwaith safle cyfan yn cynnwys adeiladu ffyrdd, strydoedd, llwybrau beicio, cysylltiadau cerddwyr, palmantau, coed a thirlunio strydoedd y stadau **(2012-2017)**

6.1.8 Crynodeb

Fel ag yr eglurwyd yn flaenorol bwriad y datganiad hwn yw rhoi canllaw i dirfeddianwyr, datblygwyr ac eraill ynghylch y broses gyflawni a ragwelir a'r terfynau amser i'r tir a ddyrannwyd ar gyfer ei ddatblygu yn Abergele. Cynhyrchwyd y datganiad yn seiliedig ar yr wybodaeth orau sydd ar gael ar hyn o bryd ond sylweddolir y bydd angen ei adolygu wrth i amser fynd rhagddo. Bydd canllaw mwy manwl yn cael ei ychwanegu ato gydag amser hefyd, e.e. briffiau datblygu safle a fydd yn cael eu cynhyrchu yn dilyn mabwysiadu'r CDLI, er mwyn rhoi cymorth a chanllaw pellach i dirfeddianwyr a datblygwyr.

6.2 Cynllun graddoli Esgyryn

6.2.1 Cyflwyniad

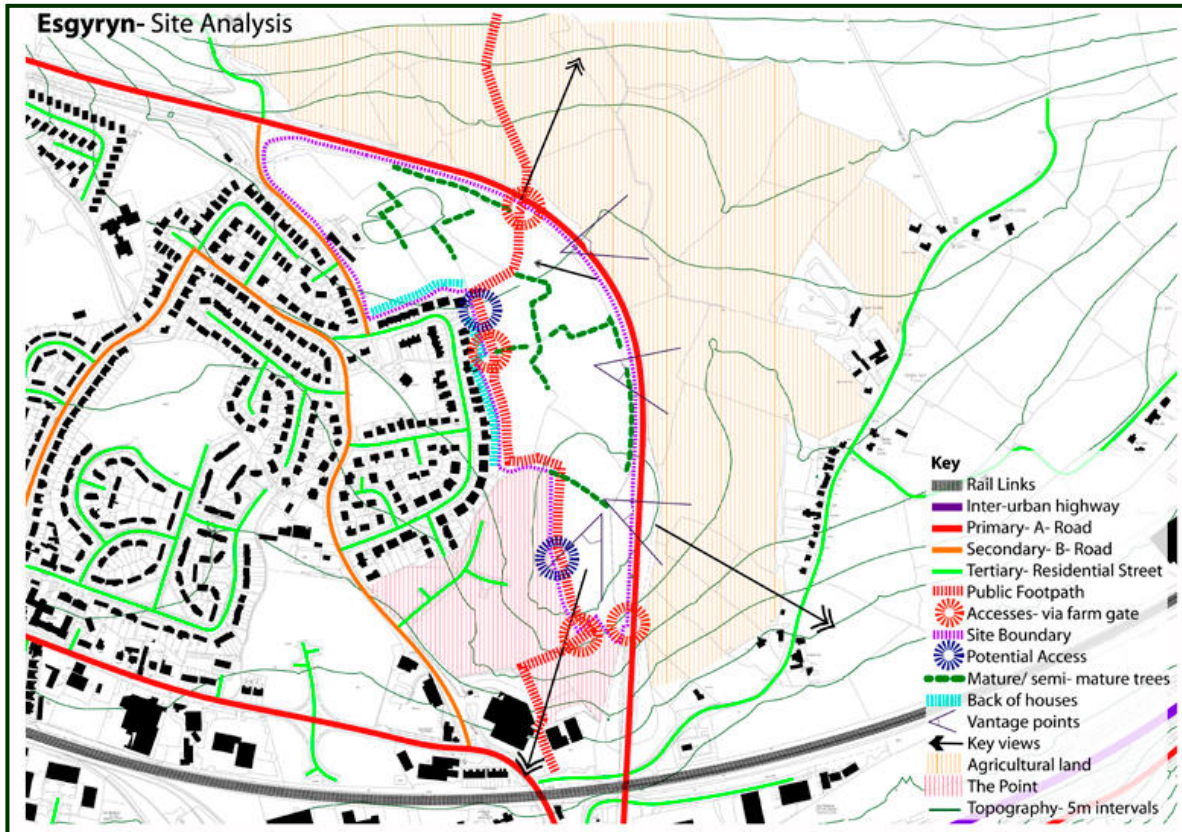
Mae'r Cynllun Datblygu Lleol wedi'i rannu i dri chyfnod Cynllun sef 0-5 Mlynedd (2007 - 2012), 6-10 (2012 - 2017) Mlynedd , a 11-15 Mlynedd (2017 - 2022). Mae graddoli Esgyryn wedi'i rannu i 2 gyfnod sy'n trafod cyfnodau canolig a hirach o gyfnod y Cynllun. Dylid adolygu'r Cynllun Graddoli yn flynyddol i adolygu amcanion ac unrhyw newidiadau mawr i argaeledd ariannu. Bydd y Cynllun Graddoli hwn yn cael ei gefnogi drwy Friff Cynllunio manylach fydd yn cael ei adolygu'n flynyddol, yn unol â'r Cynllun Monitro a Gweithrediad a nodwyd yn y CDLI, i sicrhau bod amcanion yn cael eu cyflawni a bod yr uwchgynllun parhau i fod yn gyson â phatrymau ac anghenion cymunedol anrhagweledig y dyfodol.

Mae Esgyryn yn hanesyddol wedi'i gynnig ar gyfer datblygiad cyflogaeth yn unig fel y nodwyd yn Cynllun Lleol Aberconwy(1996) a Chynllun Datblygu Unedol Conwy drafft (2001). Ni wnaeth y dogfennau hyn gyrraedd y cam mabwysiadu ac, felly, heb lawer o ddylanwad wrth asesu ceisiadau cynllunio. Fodd bynnag, mae'r egwyddor o ddatblygiad, er yn gyflogaeth yn unig, wedi'i sefydlu o ganlyniad i ymgynghoriad yn y gorffennol â rhanddeiliaid, y gymuned ac Aelodau. Mae pwyslais a statws Esgyryn fel datblygiad strategol nawr wedi'i bwysleisio ymhellach yng Nghynllun Gofodol Cymru â Chyffordd Llandudno yn Lleoliad Canolbwynt Strategol a chynhyrchiad Uwchgynllun Cyffordd Llandudno.

6.2.2 Dadansoddiad Safle

Mae Esgyryn wedi'i ddynodi fel safle strategol yn y CDLI. Mae'r safle yn darparu estyniad ymarferol i Gyffordd Llandudno gyda mynediad posib o leoliadau amrywiol. Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru (LICC) yn berchen ar ddau barsel o'r safle tir o amgylch y ddau bwynt mynediad priffordd tua'r gogledd a'r de (gweler diagram dadansoddi safle 1 sydd ynghlwm) ac yn gweithio â'r tiffeddianwyr i ddod â gweddill o'r safle ymlaen ar gyfer datblygiad. Yn unol â pholisïau'r Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd ac oherwydd natur tir glas y safle a'r sensitifrwydd amgylcheddol, mae'r safle a'r datblygiad yn cael eu hyrwyddo fel estyniad cynaliadwy yn seiliedig ar egwyddorion dylunio, adeiladu a rheolaeth gynaliadwy gadarn a manwl, sy'n cynnwys hyrwyddo cyflogaeth gwerth uchel, datblygiad sgiliau a darparu tai fforddiadwy.

Diagram 3: Dadansoddiad Safle Esgyryn



6.2.3 Datblygiad Arfaethedig

Mae'r safle, sy'n gyfanswm o 10.2 hectar, yn cynnwys datblygiad defnydd-cymysg integredig o B1 (Busnes) cyflogaeth (6.2 hectar), tai (3 hectar) ac 1 hectar i letya'r gofyniad man agored a chyflwyniad o byllau draenio trefnol cynaliadwy. Cynigir dwysedd o 40 annedd fesul hectar (120 o anheddau). Y prif amcan yw darparu estyniad cynaliadwy drwy greu safle defnydd-cymysg sy'n cynnwys adeiladau â dyluniad arloesol. Mae'r datblygiad yn cynnig darparu'r math a daliadaeth gywir o dai, dyluniadau arloesol cynaliadwy newydd, gofod gwaith swyddfa modern ansawdd uchel fel rhan o'r canolbwynt economaidd newydd o amgylch adeilad Llywodraeth Cynulliad Cymru, gwell golygfeydd o'r safle a'r cefn gwlad cyfagos a mynediad cynaliadwy ardderchog i mewn a drwy'r ardal ar droed, beic, bws a modur.

6.2.4 Crynodeb Graddoli

Mae'r safle wedi'i rannu'n bennaf i ddau gyfnod allweddol ac yn cynnwys:

- Cam Un: Prif Seilwaith, 70 o anheddau ar 40 fesul hecтар, 4.2 hecтар o gyflogaeth swyddfa B1, man agored a rhandiroedd, tirweddu a phyllau draenio
- Cam Dau: Prif Seilwaith, 50 o anheddau ar 40 fesul hecтар, 2.0 hecтар o ofod datblygiad swyddfa (B1 – Busnes) a thirweddu.

Bydd y pwyslais ar ddod â'r datblygiad cyflogaeth ymlaen fel blaenoriaeth, ond bydd y tai a chyflogaeth, â'r seilwaith cefnogol, man agored a phyllau draenio, yn cael eu dwyn ymlaen gyda'i gilydd, gan fwyaf yn nhymor canolig a hir y Cynllun. Bydd y cyflenwad yn cael ei ariannu drwy'r sector breifat mewn dull partneriaeth. Yn y tymor canolig (2012 - 2017), bydd y seilwaith, 70 o anheddau, 4.2 hecтар (42,000 metr sgwâr) o fan agored cyflogaeth B1 a phyllau draenio yn cael eu dwyn ymlaen. Bydd lleoliad o 8 bloc swyddfa (oddeutu 5000 metr sgwâr yr un) yn cael ei ddatblygu. Mae posibilrwydd y bydd yr elfen hon o'r datblygiad yn parhau i gyfnodau tymor hirach y Cynllun. Fodd bynnag, bydd Cynllun Monitro a Gweithrediad y CDLI yn rheoli'r posibilrwydd hwn.

Bydd cam dau o'r datblygiad yn trafod y cyfnodau 2017 i 2022. Bydd y cyfnod hwn yn gweld 50 o anheddau pellach yn cael eu dwyn ymlaen ochr yn ochr ag 1 hecтар (4 bloc swyddfa) o B1 ddatblygiad cyflogaeth.

Mae gosodiad dangosol yn cael ei ddarparu yn Niagram 4 isod fel darlun diagramatig yn unig. Bydd y Briff Cynllunio ar gyfer y safle yn darparu mwy o eglurder ar gyfer y gosodiad arfaethedig.

6.2.5 Seilwaith Trafnidiaeth

Mae'r cyfluniad yn ffurfio prif lwybr sy'n ymuno â'r seilwaith ffyrdd presennol a adeiladwyd ar gyfer adeilad LIC. Mae pen uchaf y llwybr yn clymu i ran ogleddol Lôn Gul. Gellir trefnu'r prif lwybr gyda giât bws yn y rhyngwyneb swyddfa a phreswyl i gyfyngu ar fynediad traffig cyffredinol i ochr ddeheuol Lôn Gul. Bydd y gweddill o'r rhwydwaith ffyrdd, gydag eithriad o gyswllt i ffordd bengoll Pen Dyffryn, yn hunan gynhwysol oherwydd cyfyngiadau priffyrdd ar hyd yr A470 a thai ar hyd yr ymylon gweddilliol.

6.2.6 Man agored a Rhandiroedd

Byddai'r cynllun yn cwrdd â'r anghenion sy'n cael eu cynhyrchu am fan agored o ddatblygu tai mewn tua 0.5 ha. Byddai parc cymdogaeth yn cael ei ddatblygu fyddai'n cynnwys amrediad o swyddogaethau'n unol â pholisi, yn cynnwys cyfleuster chwarae i blant ag offer. Bydd y rhyngwyneb rhwng y datblygiad swyddfa a phreswyl yn cael ei liniaru gan fan agored parc bychan. Bydd gofod cyhoeddus hefyd yn cael ei ddsbarthu'n wastad drwy gydol y cynllun yma ac acw ar hyd y prif lwybr. Bydd y prif lwybr hefyd yn dod yn llwybr troed cyhoeddus wedi'i adnewyddu i ganol y dref â choed a thirweddu i atgyfnerthu ei rôl a swyddogaeth fel tramwyfa. Edrychir dros y gofod hwn yn helaeth a'i ddiffinio gan adeiladau swyddfa neu breswyl i gynorthwyo mewn dylunio trosedd allan a chwrdd â Pholisi DP/3 y Cynllun.

Diagram 4: Gosodiad Dangosol Esgyrn

Tai



6.2.7 CAM 1: Parseli gogleddol, canol a deheuol (2012 – 2017)

1a. Meistr gynllunio a dylunio (2012)

Cyflenwi Cam 1a: LICC a'r Datblygwr

1a. **Dymchwel ac adferiad:** Bydd bob un o'r cyfnodau'n cynnwys gweithiau dymchwel/adferiad cychwynnol sydd eu hangen (tybir nad oes angen unrhyw waith adfer/dymchwel ar gyfer y Parseli Gogleddol a Chanol) (**ffrâm amser – Amh.**)

1c. Gwelliannau/Datblygiadau Ar-safle:

- Adeiladu Cam 1 o'r brif ffordd ddosbarthu. (Ariannu - Preifat) **(2013 - 2014)**
- Gwelliannau safle yn cynnwys graddio, adeiladu strydoedd, llwybrau beicio, cysylltiadau cerddwyr, palmantau, coed a thirlunio strydoedd **(2013 - 2015)**
- Adeiladu Pyllau SUDS **(2013 – 2014)**
- Adeiladu oddeutu 70 o anheddau ar y Parsel Gogleddol **(2014 – 2015)**
- Adeiladu 4.2 Hectar o gyflogaeth B1 yn y parseli canol a deheuol **(2014 – 2017)**
- Parhad o adeiladu rhwydwaith ffyrdd ar gyfer y parsel deheuol (**gweler isod o dan gam 2**)
- **Adolygu'r Cynllun Graddoli ar sail flynyddol**

Cyflenwi Cam 1c (Adeiladu ac Ariannu): Datblygwr Preifat/LICC

6.2.8 CAM 2: Parsel Gogledd/Canol /Parseli deheuol (2017 - 2022)

2a. **Dymchwel ac adferiad:** Bydd bob un o'r cyfnodau'n cynnwys gweithiau dymchwel/adferiad cychwynnol sydd eu hangen (tybir nad oes angen unrhyw waith adfer/dymchwel ar gyfer y Parsel Canol)

2b. Gwelliannau/Datblygiadau Ar-safle:

- Adeiladu Cam 2 o'r rhwydwaith ffyrdd. Parhaus o 2012 - 2018 (Ariannu - Preifat) **(2012 – 2018 – Parhaus dan Gam 1)**
- Gwelliannau safle yn cynnwys graddio, adeiladu strydoedd, man agored, llwybrau beicio, cysylltiadau cerddwyr, palmantau, coed a thirlunio strydoedd **(2017 - 2021)**
- Adeiladu oddeutu 50 o anheddau ar y Parsel Gogleddol **(2017 – 2018)**
- Adeiladu 1.0 Hectar o gyflogaeth B1 yn y Parsel deheuol **(2017 – 2021)**
- **Adolygu Cynllun Graddoli ar sail flynyddol**

7. Cyflenwadwyedd safleoedd tai ymrwymedig

- 7.1 Ffynhonnell bwysig o gyflenwad tai yn y CDLI yw safleoedd ymrwymedig, hynny yw, rheiny sydd â chaniatâd cynllunio sydd heb ddod i ben ac ar hyn o bryd naill ai heb ddechrau neu yn cael eu hadeiladu. Gall safleoedd ymrwymedig hefyd gynnwys y rheiny sydd wedi'u dyrannu mewn cynllun mabwysiedig (yn achos Conwy, Cynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn a Chynllun Ardal Llandudno Conwy).
- 7.2 Fel mae adran Tai'r CDLI a PC/4 'Cyflenwad Tir ar Gyfer Tai' yn dangos, mae safleoedd ymrwymedig yn ffurfio rhan sylweddol o gyflenwad tai'r CDLI ac ni ddylid eu hystyried ar wahân i ffynonellau eraill, sef y lwfans ar hap a'r dyraniadau CDLI. Felly dylid dangos cyflenwadwyedd y safleoedd ymrwymedig yn ogystal â'r dyraniadau. Pwrpas yr adran hon yw sefydlu'r tebygolrwydd o gyflenwi'r safleoedd tai ymrwymedig dros gyfnod y Cynllun.
- 7.3 Fel man cychwyn, mabwysiadwyd dull tebyg i'w hwn a ddefnyddiwyd yn y Gydastudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS) (gweler PC/5 - 'Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai'). Mae'r JHLAS, un unol â gofynion TAN 1, yn edrych ar safleoedd o 10 uned neu fwy â chaniatâd cynllunio neu mewn cynllun mabwysiedig a'u tebygolrwydd o ddod ymlaen yn y pum mlynedd nesaf. I bennu cyflenwadwyedd, mae nifer o ffactorau'n cael eu hystyried, yn cynnwys y canlynol sydd hefyd yn cael eu defnyddio yn y PC hwn:
- P'un a oedd adeiladu wedi dechrau ar y dyddiad sail 1^{af} Ebrill (yn achos y CDLI, 1af Ebrill 2010 gan mai hwn yw'r dyddiad sail diweddaraf ar gyfer ffigyrau tai cyflawn a'r JHLAS a gytunwyd fwyaf diweddar gyda Llywodraeth Cymru ac adeiladwyr tai lleol, yn unol â TAN 1
 - Y dyddiad rhoi caniatâd cynllunio yn gyntaf, neu'r cyfnod amser y mae wedi bod ar restr safleoedd cynllun mabwysiedig
 - Faint o adnewyddiadau caniatâd cynllunio sydd wedi'u rhoi ers yr un gwreiddiol
 - Y dyddiad y mae'r caniatâd presennol neu fwyaf diweddar yn gorffen
 - P'un a oes cyfyngiadau, megis seilwaith cynhwysedd, hyfywedd ariannol a materion perchnogaeth / argaeledd tir, wedi codi ers y rhoddwyd caniatâd.
 - P'un a yw'r safle yn debygol o gael ei adeiladu yn ystod y pum mlynedd nesaf, neu p'un a fyddai unrhyw gyfyngiadau canfyddadwy'n gwthio peth neu'r cyfan o'r datblygiad y tu allan i'r cyfnod hwn.

- 7.4 I bwrpas y PC hwn, bydd cyflenwadwyedd y safleoedd ymrwymedig yn dilyn yr un tri chyfnod pum mlynedd â'r rheiny a ddefnyddir ar gyfer graddoli safleoedd tai a chyflogaeth dynodedig, hynny yw, 2007-2012, 2012-2017 a 2017-2022. Tybir y byddai'r rhan fwyaf o'r safleoedd yn cael eu hadeiladu ar y dyddiad sail yn cael eu cwblhau yn ystod y cyfnod pum mlynedd gyntaf; mewn gwirionedd, efallai y bydd rhai safleoedd newydd eu cwblhau ar gychwyn cyfnod y Cynllun gyda'r gweddill yn cael eu hadeiladu a safleoedd ymrwymedig yn cael eu cwblhau yn ystod yr ail gyfnod (2012-2017)
- 7.5 Mae'r rhestr o safleoedd wedi'i rannu yn ôl ardal datblygiad strategaeth datblygiad (Gweledig a Threfol) a hefyd yn ôl dynodiad tir glas a thir llwyd. Fel gyda PC/5, mae safleoedd o ddeg uned neu fwy wedi'u cynnwys. Dylai'r tablau, sy'n dechrau ar y dudalen nesaf, gael eu darllen ochr yn ochr â PC/5.

Graddoli safleoedd ymrwymedig:

i = wedi'u cwblhau 01/04/2007 – 31/03/2012

ii = cwblhadau a ragamcanir 01/04/2012 – 31/03/2017

iii cwblhadau a ragamcanir 01/04/2017 – 31/03/2022

Mae cyfnod cyntaf y Cynllun wedi mynd heibio bellach ac mae'n cynnwys safleoedd a gwblhawyd a rhai sydd wrthi'n cael eu hadeiladu. Mae yna safleoedd ychwanegol, sy'n cynnwys dyraniadau nas datblygwyd o gynlluniau datblygu blaenorol, sydd yn dechnegol yn ffurfio rhan o'r cyflenwad tir preswyl yng Nghyngor Bwrdeistref Sirol Conwy. Fodd bynnag, cânt eu heithrio o'r tabl hwn oherwydd nad oes gobaith realistig y cânt eu datblygu yn y dyfodol agos. Mae hyn oherwydd cyfyngiadau hirdymor sy'n llesteirio datblygu ar y safle ac nid oes ganddynt ganiatâd cynllunio dilys. Am ragor o wybodaeth, cyfeiriwch at y JHLAS.

Tabl 6: Safleoedd tir glas ar gyfer deg neu fwy (JHLAS 2010)

Cyf Safle	Enw'r Safle	Arwyne bedd (ha)	Nifer unedau	Statws PDL	Statws Cynllunio	i	ii	iii
Abergele, Tywyn, Bae Cinnel								
AGT007	Tir yn Tan Yr Allt, Tan Y Gopa, Abergele	0.12	48	Gwyrdd	Dyraniad Cynllun Lleol Caniatâd Llawn – 45 o Anheddau 04/02/2002 44 wedi'u cwblhau ac 1 yn cael ei adeiladu.		3	
TOW006	Tir wrth gefn Lôn Olwen Bae Cinnel	2.60	33	Gwyrdd	10 wedi'u cwblhau ac 1 yn cael ei adeiladu		22	
TOW013	Oddi ar Holywell Crescent, Bae Cinnel	0.10	48	Gwyrdd	Dyraniad Cynllun Lleol 46 wedi'u cwblhau		2	
TOW005	Park Avenue ac i'r Dwyrain o St Asaph Avenue, Bae Cinnel	11.60	533	Gwyrdd	Dyraniad Cynllun Lleol Rhaid wedi'u cwblhau cyn cyfnod y cynllun – 239 wedi'u cwblhau.	2	Annhebygol iawn o gael eu datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun.	
TOW004	Tir yn Tywyn Way East a Gors Road, Tywyn	15.9	396	Gwydd	Dyraniad Cynllun Lleol Amrywiol – rhai wedi'u cwblhau cyn cyfnod y Cynllun Dim caniatâd dilys ar weddill y safle	1	Annhebygol iawn o gael eu datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun.	

Cyf Safle	Enw'r Safle	Arwyne bedd (ha)	Nifer unedau	Statws PDL	Statws Cynllunio	i	ii	iii
Conwy, Cyffordd Llandudno, Llandudno								
CON158	Tir yn Victoria Drive, Marl Drive, Cyffordd Llandudno	0.7	303	Gwyrdd	Caniatâd amlinellol - 23/10/2007 i 51 o anheddau Caniatâd llawn - 23/07/2007 i 252 o anheddau 63 wedi'u cwblhau a 25 yn cael eu hadeiladu.	42	215	
CON014	Cae Ffynnon, Narrow Lane, Cyffordd Llandudno	0.6	12	Gwyrdd	Dyraniad Cynllun Lleol Dim caniatâd cynllunio.	Annhebygol iawn o gael eu datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun.		
LND254	Ger Clwb cymdeithasol West Shore, Bryniau Rd., Llandudno	0.28	13	Gwyrdd	Caniatâd llawn – 15/01/2007 i 13 o anheddau. Adeiladu heb ei ddechrau eto		13	
Llanfairfechan, Penmaenmawr								
LNF002	Tir oddi ar Valley Road (Cae America), Llanfairfechan	0.50	77	Gwyrdd	Dyraniad Cynllun Lleol Caniatâd cynllunio llawn amrywiol 68 wedi'u cwblhau ac 1 yn cael ei adeiladu.	2	8	
PEN081	Tir oddi ar Ffordd Bangor, Penmaenmawr	0.44	15	Gwyrdd	Amlinelliad – 05/11/2007 (Wedi dod i ben)		15	
Prif Bentreffi - Haen 1								
GLA035	Tir oddi ar Tal Y Fan, Glan Conwy	1.10	18	Gwyrdd	Caniatâd llawn – 17/12/2008 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		18	
LDD001	Ystâd Pentref Llanddulas, Llanddulas	2.11	46	Gwyrdd	Amrywiol ganiatadau cynllunio ers yr 1980au Cam 2 – 24 o anheddau heb eu dechrau eto. 22 wedi'u cwblhau.		24	
LDD038	Tir oddi ar Station Road, Llanddulas	0.64	23	Gwyrdd	Caniatâd llawn – 21/08/2008 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		23	
AGT009	Gwersyll Interleisure, Marine Road, Pensarn	3.1	74	Gwyrdd	Dim caniatâd cynllunio – dyraniad Cynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn Cyflwynwyd fel safle CDLI (cyf: 249/245), ystyriwyd yn anaddas	Annhebygol iawn o gael eu datblygu yn ystod cyfnod y Cynllun.		

Tabl 7: Safleoedd tir llwyd 10 neu fwy (JHLAS 2010)

Cyf Safle	Enw'r Safle	Arwyn ebedd (ha)	Nifer unedau	Statws PDL	Statws Cynllunio	i	ii	iii
Abergele, Tywyn, Bae Cinnel								
AGT074	British Legion, Water Street, Abergele	0.09	11	Brown	Caniatâd llawn – 11 o anheddau 21/08/2007 Adeiladu heb ei ddechrau eto		11	
AGT071	Gainsborough House, St George, Abergele	3.22	14	Brown	Caniatâd llawn – 14 o anheddau 26/09/2008 14 yn cael eu hadeiladu ers 2008.	14		
AGT082	Awel Y Mor, Kinmel Avenue, Abergele	1.04	43	Brown	Caniatâd llawn – 43 o anheddau 03/08/2009 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		43	
Bae Colwyn, Llandrillo yn Rhos								
CBA328	146 Abergele Road, Bae Colwyn	0.27	16	Brown	Caniatâd llawn – 16 o anheddau 17/01/2008 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		16	
CBA320	35 Pwllcrochan Avenue, Bae Colwyn	0.29	12	Brown	Caniatâd llawn – 12 o anheddau 20/09/2007 gwrthodwyd apêl am 4 anheddiad 2010 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		12	
CBA191	40 Endsleigh Road, Bae Colwyn	0.15	10	Brown	Caniatâd amlinellol – 10 o anheddau 18/09/2002		10	
CBA360	Gwyrdd Bank, 48 Oak Drive, Bae Colwyn	0.41	15	Brown	Caniatâd llawn – 15 o anheddau 26/02/2009 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		15	
CBA268	Tir yn Oak Drive, Bae Colwyn	1.50	11	Brown	Caniatâd amlinellol – 12 o anheddau 28/10/2005 Caniatâd llawn – 11 o anheddau 16/05/2007 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		11	
CBA284	Cartref Nyrsio Rhos Priory Bae Colwyn	0.30	51	Brown	Caniatâd llawn – 51 o anheddau 10/03/2009	11	40	

Cyf Safle	Enw'r Safle	Arwyn ebedd (ha)	Nifer unedau	Statws PDL	Statws Cynllunio	i	ii	iii
					11 wedi'u cwblhau. 40 yn cael eu hadeiladu.			
CBA278	Plas Y Coed, The Dingle, Bae Colwyn	0.27	21	Brown	Caniatâd llawn – 21 o anheddau 20/06/2008 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		21	
CBA295	105-107 Promenâd Rhos, Llandrillo yn Rhos	0.06	12	Brown	Caniatâd llawn – 12 o anheddau 20/11/2006 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		12	
CBA294	53-63 Colwyn Avenue, Llandrillo yn Rhos	0.09	11	Brown	Caniatâd llawn – 11 o anheddau 26/02/2009 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		11	
CBA017	First Avenue/Links Road, Llandrillo yn Rhos	0.10	91	Brown	Dyraniad Cynllun Lleol Caniatâd llawn – 91 o anheddau 18/04/2007 85 wedi'u cwblhau a 6 yn cael eu hadeiladu.		6	
CBA134	Hen Neuadd yr United Reform Church, Llandrillo yn Rhos	0.02	13	Brown	Amrywiol ganiatadau Canitâd llawn – 13 o anheddau 11/06/2008 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		13	
CBA300	Rothesday Hotel, Llandrillo yn Rhos	0.13	34	Brown	Caniatâd llawn – 34 o anheddau 14/03/2007 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		34	
Conwy, Cyffordd Llandudno, Llandudno								
CON126	31/33 Stryd Fawr, Conwy	0.08	10	Brown	Caniatâd llawn – 10 o anheddau 09/04/2008 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		10	
CON154	Conwy Filling Station, Bangor Road, Conwy	0.30	15	Brown	Caniatâd amlinellol - 19/06/2006 Caniatâd llawn – 15 o anheddau 02/12/2009 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		15	
CON163	113 Conwy Road, Cyffordd Llandudno	0.07	10	Brown	Caniatâd llawn i 10 o anheddau - 29/01/2008		10	

Cyf Safle	Enw'r Safle	Arwyn ebedd (ha)	Nifer unedau	Statws PDL	Statws Cynllunio	i	ii	iii
					Adeiladu heb ei ddechrau eto.			
CON156	Tir yn Albini House, Cyffordd Llandudno	4.70	110	Brown	Caniatâd amlinellol – 02/04/2007 Caniatâd llawn i 126 o anheddau - 01/12/2008 Ni fydd 16 yn cael eu cwblhau o fewn cyfnod y cynllun.		110	
CON162	Marineland, Conwy Road, Cyffordd Llandudno	0.50	45	Brown	Caniatâd llawn i 45 o anheddau - 22/12/2009 4 wedi'u cwblhau ac 8 yn cael eu hadeiladu.	4	33	
LND255	6 Trinity Square, Llandudno	0.05	10	Brown	Caniatâd llawn i 10 o anheddau - 23/02/2007 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		10	
LND251	Penmorfa Hotel, Abbey Road, Llandudno	0.69	28	Brown	Caniatâd llawn i 28 o anheddau - 26/06/2008 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		28	
LND399	Sunnymede Hotel, West Ashore, Llandudno	0.09	12	Brown	Caniatâd llawn i 12 o anheddau - 21/10/2008 Adeiladu heb ei ddechrau eto.		12	
LND392	Canolfan Yr Orsedd, Ffordd Yr Orsedd, Llandudno	1.20	44	Brown	Caniatâd amlinellol i 44 o anheddau – 21/01/2008		44	
LND391	Hen Gyrtiau Tennis, Abbey & Great Orme Road, Llandudno	0.33	35	Brown	Caniatâd amlinelleol – 17/01/2008 Caniatâd llawn i 35 o anheddau – 25/11/2009		35	
Llanfairfechan, Penmaenmawr								
LNF039	Plas Y Llan, Cae Ffynnon Road, Llanfairfechan	0.41	22	Brown	Caniatâd llawn i 22 o anheddau – 14/07/2008 22 yn cael eu hadeiladu.		22	
PEN072	Cambria Court a Dyffryn, Conway Road,	0.15	23	Brown	Caniatâd llawn i 23 o anheddau – 14/09/2006		23	

Cyf Safle	Enw'r Safle	Arwyn ebedd (ha)	Nifer unedau	Statws PDL	Statws Cynllunio	i	ii	iii
	Penmaenmawr							
PEN074	Red Gables, Bangor Road, Penmaenmawr	0.20	14	Brown	Caniatâd amlinellol – 19/09/2006 Caniatâd llawn i 14 o anheddau – 25/04/2007		14	
Prif Bentrefi – Haen 1								
CON010	Tir yn Lon Pedr, Llanrhos	0.88	41	Brown	Dyraniad Cynllun Lleol. Amrywiol ganiatadau o 1994 ymlaen. Caniatâd llawn i 41 o anheddau – 20/11/2006 39 wedi'u cwblhau a 2 yn cael eu hadeiladu.	3	2	
CBA243	Bae Colwyn Hotel, Abergele Road, Hen Golwyn	0.60	56	Brown	Caniatâd amlinellol – 15/12/2004 Caniatâd llawn i 56 o anheddau – 28/04/2008 19 wedi'u cwblhau.		37	

Noder: dim ond safleoedd a gwblhawyd o'r rhestr hon sydd wedi'u cynnwys yn ffigyrau darparu tai'r CDLI; gweler Papur Cefndir 4: Cyflenwad Tir ar gyfer Tai am ragor o fanylion os gwelwch yn dda

8. Safleoedd wrth gefn

Mae llawer o safleoedd wrth gefn wedi'u dynodi, fel y rhestrwyd yn Nhablau 12 ac 14 o Ddatganiad Ysgrifenedig y CDLI, a'u hatgynhyrchu yma fel Tablau 8 a 9. Mae Adrannau 8.1 ac 8.2 yn dangos y safleoedd wrth gefn hyn a'r cyfyngiadau mewn rhagor o fanylder. Bydd y safleoedd hyn yn cael eu dwyn ymlaen os oes angen, petai safleoedd eraill naill ai'n darparu tir annigonol, neu'n methu dod ymlaen, fel y disgrifiwyd yn Fframwaith Monitro Atodiad 2 o'r CDLI. Gan nad yw'r safleoedd wedi'u dyrannu ar gyfer datblygiad, nid ydynt wedi'u graddoli i ddod ymlaen ar amser penodol yn ystod cyfnod y Cynllun. Fodd bynnag, mae'n bwysig gwybod am unrhyw gyfyngiadau posib a allai achosi oedi i ddatblygiad y safleoedd, petai hyn yn dod yn angenrheidiol. Dangosir y cyfyngiadau hyn isod ar gyfer y safleoedd wrth gefn yn yr un modd ag y cawsant eu dangos i'r safleoedd dynodedig, ond heb ddarparu cyfnod graddoli penodol.

Tabl 8: Safleoedd Tai Wrth Gefn

Cyf Safle	Enw'r Safle	Arwynebedd (ha)	Nifer unedau	Statws PDL	Statws Cynllunio
Abergele, Tywyn, Bae Cinmel					
78	Llanfair Road, Abergele	3	100	Gwyrdd	Yn dibynnu ar gyfraniadau tuag at Gynllun Gwella Trafnidiaeth Abergele fel ag y gosodwyd ym Mholisi STR/5.
Bae Colwyn, Llandrillo yn Rhos					
67	Glyn Farm, Bae Colwyn	5.6	130	Gwyrdd	Angen prif bibell ddŵr newydd.
335	Dolwen Road, Hen Golwyn	3.45	40	Gwyrdd	Y rhwydwaith cyflenwad dŵr yn annigonol; bydd angen gosod prif gyflenwad newydd.
502	Llysfaen Road, Old Colwyn	0.67	20	Gwyrdd	Dim cyfyngiadau mawr.
Conwy, Cyffordd Llandudno, Llandudno					
SR43	Henryd Road,	0.65	10	Gwyrdd	Dim cyfyngiadau mawr.

Cyf Safle	Enw'r Safle	Arwynebedd (ha)	Nifer unedau	Statws PDL	Statws Cynllunio
	Gyffin				
SR85	Nant Y Gamar Road, Llandudno	1.76	60	Gwyrdd	Dim cyfyngiadau mawr.
37/38	Oddi ar Derwen Lane, Bae Penrhyn	5.06	175	Gwyrdd	Angen gwelliannau i'r rhwydwaith carthffosiaeth.
Llanfairfechan, Penmaenmawr					
384	I'r Gorllewin o Penmaen Park, Llanfairfechan	2.43	45	Gwyrdd	Gallai'r gwelliannau arfaethedig i gyffordd yr A55 gael effaith. Hefyd gallai mynediad i'r safle arwain at broblemau lefel posibl.
135	Conway Road, Penmaenmawr	0.40	15	Gwyrdd	Dim cyfyngiadau mawr.
Llanrwst					
457	Safle C Gogledd Ddwyrain o Lanrwst, Llanrwst	3	70	Gwyrdd	Mae systemau draenio cynaliadwy yn bwysig oherwydd ein bod yn gwybod am lifogydd i lawr yr afon. Nid oes mynediad uniongyrchol i'r briffyrdd fabwysiedig; anodd gweld. Angen gwelliannau i'r rhwydwaith carthffosiaeth a'r gwaith trin.

8.1 **Safleoedd tai wrth gefn**

8.1.1 **Safle 78**

3 ha

Ffordd Llanfair, Abergele

120 o dai

Safle Maes Glas

Risg Llifogydd: Mae prif afon yn llifo i lawr ffin ddwyreiniol y safle, ac ardal fechan o C2 yn gysylltiedig â hi. Felly dylid eithrio'r darn o'r safle sydd o fewn parth C2.

Bioamrywiaeth: Gwyddys fod Afon Gele a'r coetir cyfagos yn cynnal dyfrgwn (rhywogaeth warchoddedig Ewropeaidd), felly dylai'r datblygiad ganiatáu parth rhagod sylweddol yn yr ardal hon.

Priffyrdd: Addas. Mae'r arfarniad safle trafnidiaeth a wnaed i'r Cyngor yn argymhell cymeradwyo; fodd bynnag, mae darparu mynediad i gerbydau oddi ar yr A548, cyn gwella'r briffordd, yn achosi peth pryder oherwydd cynllun presennol y ffordd ac agosrwydd y parth digyfngiad sy'n gorwedd yn agos at ben deheuol y safle.

Seilwaith: Mae llinellau nwy yn croesi gogledd y safle, ac mae gwaith nwy pwysedd uchel yn y cyffiniau. Rhaid ymgynghori â Wales and West Utilities eto cyn bod unrhyw waith yn dechrau ar y safle. Ni ragwelir problemau gyda'r cyflenwad dŵr, y rhwydweithiau carthffosiaeth neu'r cyflenwad trydan.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Os bydd angen y safle datblygu hwn byddai'n dibynnu ar y cynllun arfaethedig i wella'r ffordd, a fydd angen cyfraniadau gan y datblygwr.

8.1.2 **Safle 67**

5.60 ha

Glyn Farm, Bae Colwyn

130 o dai

Safle Maes Glas

Bioamrywiaeth: Byddai datblygiad yn amgáu'r coetir ar y safle yn llwyr, sydd wedi'i ddynodi i fod yn safle bywyd gwyllt posib. Dylai'r coetir gael ei gynnwys yn y dyraniad a'i amddiffyn â chytundeb rheolaeth.

Priffyrdd: Dylid darparu ail fynediad i'r stad, oherwydd maint y cais.

Seilwaith: Ar hyn o bryd nid oes digon o gynhwysedd cyflenwad dŵr ar gyfer y datblygiad hwn; byddai angen prif bibell ddŵr newydd ac o bosib pwmp cyfnerthu.

Prif gyfyngiad: Byddai angen gwelliannau i'r cyflenwad dŵr, petai'r safle hwn yn cael ei ddwyn ymlaen.

8.1.3 **Safle 335** **3.45 ha**
Dolwen Road, Hen Golwyn **40 o dai**
Safle Maes Glas

Bioamrywiaeth: Mae'r safle hwn yn cynnwys coedlan hynafol hanner naturiol sydd â gwerth bioamrywiaeth uchel. Dylai'r coetir gael ei gynnwys yn y dyraniad ond bod ar wahân i'r ardal sydd i'w datblygu a'i hamddiffyn drwy gytundeb rheolaeth. Mae'r afon hefyd â gwerth bioamrywiaeth uchel; gyda chofnod o ddyfrgwn.

Priffyrdd: Dim gwrthwynebiad, os yw Dolwen Road yn cael ei wella yn Woodlands i ganiatáu ar gyfer y drafnidiaeth ychwanegol.

Seilwaith: Ni fyddai'r rhwydwaith carthffosiaeth lleol yn gallu ymdopi â galw ychwanegol y datblygiad hwn. Mae pwysau dŵr yn yr ardal hon hefyd yn isel, felly bydd angen gwelliannau i'r cyflenwad dŵr. Gall y bydd angen croesi tir trydydd parti i gyrraedd carthffosiaeth fudr. Mae prif bibell nwy pwysau uchel yn croesi'r safle.

Prif gyfyngiad: Byddai angen gwella'r rhwydwaith carthffosiaeth a'r cyflenwad dŵr, petai'r safle hwn yn cael ei ddatblygu.

8.1.4 **Safle 502** **0.67 ha**
Ffordd Llysfaen, Hen Golwyn **20 o dai**
Safle Maes Glas

Perchnogaeth: Safle ym mherchnogaeth Cartrefi Conwy.

Tirwedd a Chefn Gwlad: Safle Maes Glas Trefol a fyddai'n cael nemor ddim effaith ar y tirwedd.

Priffyrdd: Byddai'r mynediad oddi ar ffordd Penmaenmawr a allai arwain at broblemau lefel posibl. Gallai'r gwelliannau i Gyffordd 15 yr A55 effeithio ar y safle.

Seilwaith: Dim problem gyda'r cyflenwad dŵr. Mae prif gyflenwadau nwy pwysedd isel a chanolig gerllaw ond dim un ar y safle. Gwaith nwy yn agos at y safle; dylid cysylltu â Diogelwch y Gwaith cyn i'r gwaith ddechrau.

Prif Gyfyngiad: Dim cyfyngiadau mawr. Os oes angen y safle gallai'r datblygu ddechrau'n fuan.

8.1.5 **Safle SR43** **0.64 ha**
Ffordd Henryd, Gyffin, Conwy **10 o dai**
Safle Maes Glas

Bioamrywiaeth: Gallai dyfrgwn fod yn bresennol yn yr afon gyfagos.

Risg llifogydd: Dim risg llifogydd yn hysbys. Rhaid i drefniadau dŵr wyneb beidio cynyddu risg llifogydd mewn mannau eraill.

Priffyrdd: Mae gan y safle gysylltiadau cerddwyr gwael i Gyffin.

Seilwaith: Ni ragwelir problemau gyda chyflenwad gwasanaethau i'r safle.

Prif Gyfyngiad: Gall fod angen gwelliannau i'r priffyrdd a'r mynediad i gerddwyr cyn datblygu os oes angen y safle hwn.

8.1.6 **Safle SR85** **1.76 ha**
Ffordd Nant y Gamar, Llandudno **60 o dai**
Safle Maes Glas

Seilwaith: Ni fyddai'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus yn gallu ymdopi â'r llwyth ychwanegol fyddai'n cael ei achosi gan y datblygiad. Ni ragwelir problemau â'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff neu â'r ddarpariaeth o gyflenwad dŵr neu ynni.

Prif gyfyngiad: Byddai angen gwella'r rhwydwaith carthffosiaeth, petai'r safle hwn yn cael ei ddatblygu.

8.1.7 **Safle 37/38** **5.06 ha**
Oddi ar Derwen Lane, Bae Penrhyn **175 o dai**
Safle Maes Glas

Bioamrywiaeth: Mae'r safle nesaf at SoDdGA Creuddyn ac ACA Coedydd Pentir Creuddyn lle y gallai datblygiad achosi mwy o bwysau ar y dynodiadau. Byddai angen gwneud asesiad o'r effaith ar y dynodiadau.

Priffyrdd: Mae'n bosibl y byddai angen lledu'r ffordd i Derwen Lane a gwneud addasiadau i gyffordd Derwen Lane a Ffordd Llanrhos. Gallai creu maes parcio bach leihau'r parcio sy'n gysylltiedig â'r ysgol ar Derwen Lane.

Seilwaith: Ni fydd y rhwydwaith carthffosiaeth presennol yn gallu ymdopi â'r cynnydd yn y galw. Ni ragwelir problemau gyda'r gwaith trin dŵr gwastraff neu'r cyflenwadau dŵr neu ynni.

Prif Gyfyngiad: Byddai angen gwella'r rhwydwaith carthffosiaeth, pe bai'r safle hwn yn cael ei ddatblygu.

8.1.8 **Safle 384** **2.43 ha**
I'r Gorllewin o Penmaen Park, Llanfairfechan **45 o dai**
Safle Maes Glas

Priffyrdd: Dylid darparu mynediad oddi ar Ffordd Penmaenmawr. Mae'r safle'n serth, felly gall fod angen mynd i'r afael â phroblemau gyda lefelau. Gallai'r gwelliannau arfaethedig i Gyffordd 15 yr A55 effeithio ar y safle.

Seilwaith: Dim problem gyda'r cyflenwad dŵr. Mae prif gyflenwadau nwy pwysedd isel a chanolig gerllaw ond dim un ar y safle. Mae gwaith nwy yn agos at y safle felly rhaid cysylltu â WWU cyn i'r gwaith ddechrau.

Prif Gyfyngiadau Graddoli: Nid oes amser pendant ynghlwm â'r un o'r cyfyngiadau hyn, ond dylid ystyried y gwaith sydd ei angen a'r ffaith nad yw'r safle wedi'i ddatblygu o'r blaen.

8.1.9 **Safle 135** **0.4 ha**
Ffordd Conwy, Penmaenmawr **15 o dai**
Safle Maes Glas

Priffyrdd: Bydd angen llwybr troed ar hyd ffin y safle.

Seilwaith: Gall fod angen diogelu carthffos gyhoeddus ar y safle. Ni ragwelir problemau gyda chyflenwi gwasanaethau i'r safle.

8.1.10 **Safle 457****3 ha****Safle C Gogledd Ddwyrain o Lanrwst****70 o dai****Safle Maes Glas**

Amgylchedd Hanesyddol: Gallai effeithio gosodiad adeiladau rhestredig ym Mron Derw tua'r gogledd orllewin.

Risg llifogydd: Ni wyddys am unrhyw broblemau llifogydd ar y safle, fodd bynnag mae systemau draenio cynaliadwy yn bwysig oherwydd bod llifogydd yn hysbys i lawr yr afon.

Priffyrdd: Nid oes mynediad uniongyrchol i'r briffordd fabwysiedig; gweledded gwael. Byddai angen asesiad cyffordd Parry Road/A470.

Seilwaith: Angen gwelliannau i'r rhwydwaith carthffosiaeth a gwaith trin. Ni ragwelir problemau gyda chyflenwad dŵr neu ynni.

Prif gyfyngiad: Byddai angen gwella'r rhwydwaith carthffosiaeth a'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff, petai'r safle hwn yn cael ei ddatblygu.

8.2 **Safleoedd Cyflogaeth Wrth Gefn****Tabl 9: Crynodeb o'r Safleoedd Cyflogaeth Wrth Gefn**

Lleoliad	Safle Arfaethedig	Defnydd	Maint
Ardal Strategaeth Datblygu Trefol	De Ddwyrain Abergele ³	B1/B2/B8	3.7Ha
CYFANSWM CYFLENWAD WRTH GEFN TREFOL			3.7Ha
Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig	Gorsaf Lenwi Orme View (Haen 1, Prif Bentref, Gwledig)	B1/B2/B8	0.5Ha
CYFANSWM CYFLENWAD WRTH GEFN GWLEDIG			0.5Ha
CYFANSWM CYFLENWAD WRTH GEFN			4.2Ha

³ Yn amodol ar gyfraniadau tuag at Gynllun Gwella Traffig Abergele fel amlinellwyd ym Mholisi STR/5.

8.2.1 Safle E28

3.7 HA

I'r Gogledd o Westy Kinmel Manor, Abergele Defnyddiau Cyflogaeth B1, B2 a B8

Bioamrywiaeth: Cadw coed a gwrychoedd a ystyrir o ddiddordeb bioamrywiaeth.

Priffyrdd: Gellid ond datblygu'r safle hwn petai'r tir tua'r gorllewin yn cael ei gynnwys i greu mynediad newydd i'r A547 ymhellach o'r gylchfan. Os nad yw hynny'n bosib gall fod yn dderbyniol petai tir tua'r gorllewin yn cael ei ddyrannu ac adeiladu mynediad newydd cyfunol i'r A547 ymhellach o'r gylchfan.

Prif Gyfyngiad Graddoli: Os oes ei angen ar gyfer datblygiad, gan gymryd i ystyriaeth y safle strategol arfaethedig yn Ne Ddwyrain Abergele a'r gweithiau seilwaith cysylltiedig, ni ddylid rhyddhau'r datblygiad tan gam tymor canolig y Cynllun ar y cynharaf.

8.2.2 MS9

0.50 ha

Gorsaf Lenwi Orme View, Dwygyfylchi Cyflogaeth B1, B2 a B8

Cynigir 1 hectar o dir cyflogaeth wrth gefn yn safle MS9 Orme View Filling Station. Gweler y wybodaeth raddoli cyflogaeth berthnasol yn adran 5.5.1