

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



PAPUR CEFNDIR 37 DIWYGIEDIG - CYFLWYNO

Adroddiad Opsiynau Dosbarthu Twf

Awst 2012

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

Os hoffech gael rhan neu grynodedb o'r ddogfen hon ar gasét, mewn print bras, mewn Braille neu unrhyw ffurf arall, ffoniwch y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.

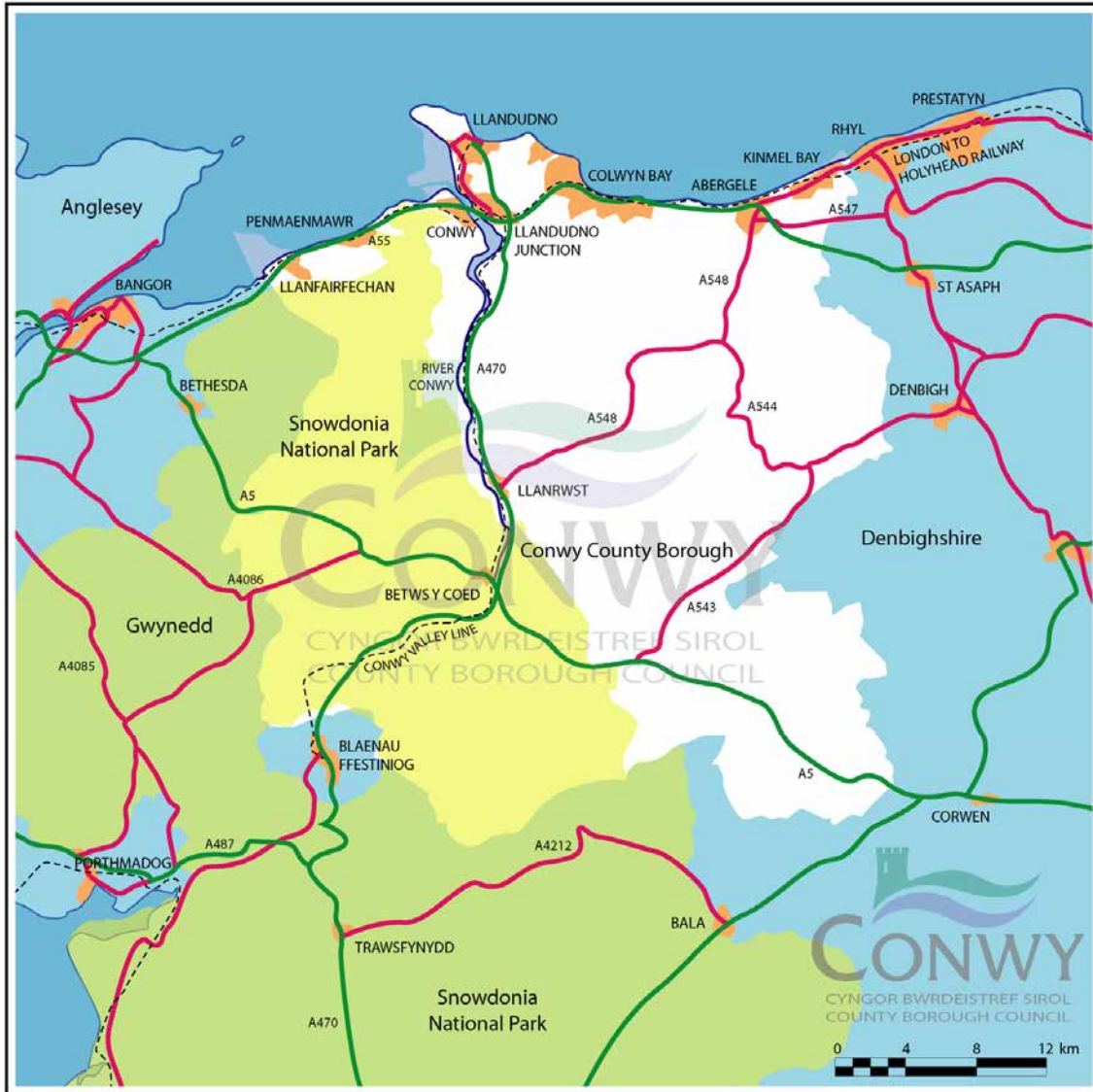
Cynnwys

	Tudalen
1. Cyflwyniad	5
2. Hierarchaeth Aneidiadau	7
Ardal Strategaeth Datblygu Trefol.....	7
Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig	8
Perthnasoedd Trefol	8
3. Opsiynau Dosbarthu Twf	13
Opsiw 1 ‘Crynhoi’r Twf’	13
Opsiw 2 ‘Gwasgaru Datblygiad’	15
Opsiw 3 ‘Strategaeth Hybrid’	16
Opsiw 4 ‘Twf Gwledig’.....	18
Opsiw 5 ‘Anheddiad Newydd Arfordirol’	18
Opsiw 6 ‘Anheddiad Newydd Gwledig’	20
4. Gwerthuso’r Opsiynau Gofodol	21
Tai Fforddiadwy	21
Yr Amgylchedd Naturiol	23
Yr Amgylchedd Adeiledig.....	23
Yr Iaith Gymraeg.....	23
Strwythur Oedran.....	24
Risg O Lifogydd	24
Cludiant 25	
Isadeiledd A Darparu Gwasanaethau	25
5. Arfarniad Cynaliadwyedd O’r Opsiynau Gofodol	27
6. Dosbarthiad Safleoedd Datblygu Yn Seiliedig Ar Yr Opsiwn Gofodol A Ffafrir	29
7. Abergele, Pensarn, Towyn A Bae Cinmel	39
Cyflwyniad	39
Parc Busnes Abergele	42
I’r De Ddwyrain O Abergele	43
8. Colwyn Bay, Old Colwyn, Rhos-On-Sea And Mochdre	45
Cyflwyniad	45
Bae Colwyn	46

Hen Golwyn	48
Llandrillo-Yn-Rhos	48
Mochdre	49
9. Conwy, Cyffordd Llandudno, Deganwy, Llandudno, Bae Penrhyn	51
Cyflwyniad	51
Conwy	53
Cyffordd Llandudno.....	53
Deganwy/Llanrhos	55
Llandudno	55
Bae Penrhyn/Ochr Penrhyn	56
10. Llanfairfechan A Phenmaenmawr	57
Cyflwyniad	57
Strategaeth Y Cdll Yn Llanfairfechan A Phenmaenmawr.....	58
11. Llanrwst.....	60
Cyflwyniad	60
Strategaeth Y Cdll Yn Llanrwst	61
12. Ardal Strategaeth Datblygu Trefol.....	63
Cyflwyniad	63
Prif Bentreffi Haen 1.....	64
Dwygyfylchi	65
Glan Conwy	65
Llanddulas	65
Llysfaen	66
Prif Bentreffi Haen 2.....	67
13. Atodiad A – Geirfa.....	75

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r papur hwn yn un o gyfres o bapurau cefndir sy'n cyd-fynd â'r ddogfen Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd. Mae'n hanfodol bod y papur cefndir (BP) hwn yn cael ei ddarllen ar y cyd â **BP/2 'Amcanestyniadau Poblogaeth ac Aelwydydd'**, **BP/4 'Y Cyflenwad o Dir ar gyfer Tai'**, **BP/8 'Hierarchaeth Anheddau a Ffiniau Anheddau'**, **BP/42 'Y Galw am Dir Cyflogaeth a'r Cyflenwad Ohono'** a **BP/21 'Aseiad o'r Gallu i Ddarparu Safleoedd'**. Mae'r papur hwn yn amlinellu'r opsiynau a'r opsiynau a ffafrir ar gyfer dosbarthiad gofodol cyffredinol datblygiad dros gyfnod y Cynllun. Er bod lefel y twf yn y Cynllun wedi cael ei gostwng ychydig ers y Cynllun Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd, mae'r dosbarthiad gofodol a nodwyd yn yr Opsiynau a Ffafrir blaenorol a'r Cynllun Diwygiedig i'w Archwilio gan y Cyhoedd yn dal i fod yr un fath. Mae'r papur hwn yn manylu ar yr opsiynau gofodol a ystyriwyd, y dosbarthiad gofodol a ffafrir a sut y caiff hwn ei adlewyrchu yn lleoliad y dyraniadau, yn enwedig mewn perthynas â safleoedd ar gyfer tai.
- 1.2 Mae llawer o'r ystadegau cefndir a ddyfynnir yn yr adroddiad hwn yn cyfeirio at y Fwrdeistref Sirol gyfan ac yn cynnwys y rhan honno sydd o fewn Parc Cenedlaethol Eryri. Lle bu'n bosibl cael ystadegau nad ydynt yn cynnwys y Parc Cenedlaethol, mae'r ystadegau'n cyfeirio at 'Ardal y Cynllun' (gweler Map 1). Rhagwelir mai Ardal y Cynllun fydd yn darparu bron y cyfan o'r datblygiad tai a chyflogaeth yn y Fwrdeistref Sirol ac mae hyn yn gwneud y dasg o ddehongli'r ystadegau'n haws.



Map 1 – Y berthynas ofodol rhwng rhai aneddiadau allweddol yng Nghonwy a'r rheiny yn yr ardaloedd cyfagos yng Ngogledd Cymru. Caiff Ardal y Cynllun ar gyfer y CDLI ei dangos mewn gwyn, gyda Pharc Cenedlaethol Eryri mewn melyn.

2. Hierarchaeth Aneddiadau

2.1 I gynorthwyo gydag ystyried yr opsiynau gofodol, lluniwyd Hierarchaeth Aneddiadau (cyfeirier at BP/8 - Hierarchaeth Aneddiadau a Ffiniau Aneddiadau) ar y cyd â Pharc Cenedlaethol Eryri sy'n asesu'r holl aneddiadau gan ystyried a ydynt yn lleoliadau cynaliadwy priodol i ategu datblygiadau pellach dros gyfnod y cynllun. Mae asesu pa mor gynaliadwy yw anheddiad yn cynnwys y canlynol:

1. Mynediad at Gyflogaeth
2. Lefel Gwasanaethau a Chyfleusterau (Meddygon/siopau/ayb)
3. Poblogaeth
4. Mynediad at ddulliau trafndiaeth cynaliadwy
5. Mynediad at ganolfannau trefol

2.2 Fel y nodir ym mholisi DP/2 y ddogfen CDLI, mae'r Hierarchaeth Aneddiadau arfaethedig wedi'i nodi isod. Mae'n amlwg mai'r lleoliadau mwyaf cynaliadwy sy'n gallu cymryd datblygiadau ychwanegol yw'r ardaloedd trefol, sydd bron yn gyfan gwbl ar y llain arfordirol, ac eithrio Llanrwst. Mae gan y lleoliadau hyn lefel uchel o gyfleusterau a gwasanaethau, maent yn gorwedd yn rhannol o fewn lleoliadau sy'n Ganolbwyntiau Strategol, mae ganddynt lwybrau trafndiaeth rhagorol ac mae tir ar gael i ddiwallu'r anghenion a nodwyd. Am y rheswm hwn, mae'r aneddiadau wedi'u grwpio gyda'i gilydd i greu **Ardal Strategaeth Datblygu Trefol (UDSA)** gyda'r Prif Bentreffi, y Pentrefi Bychain a'r Pentrefannau sy'n weddill yn dod dan yr **Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig (ASDG)**.

2.3 Ardal Strategaeth Datblygu Trefol

Ardaloedd Trefol

Abergele/Pensarn
Bae Colwyn
Conwy
Deganwy/Llanrhos
Cyffordd Llandudno
Llanfairfechan

Llanrwst
Mochdre
Penmaenmawr
Bae Penrhyn / Ochr Penrhyn
Towyn
Bae Cinmel

2.4 Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig

Prif Bentreffi

Haen 1:

**Dwygyfylchi
Glan Conwy**

**Llanddulas
Llysfaen**

Haen 2:

**Betws-yn-Rhos
Cerrigydrudion
Dolgarrog*
Eglwysbach
Llanfair Talhaearn**

**Llangernyw
Llansannan
Trefriw*
Tal-y-Bont/Castell***

Pentrefi Bychain

**Bryn Pydew
Glanwydden
Groes
Henryd
Llanbedr-y-Cennin
Llanddoged
Llanelian
Llangwm**

**Llanefydd
Pentrefelin
Pentrefoelas
Rhyd-y-Foel
Rowen*
San Siôr
Tal-y-Cafn
Tyn-y-Groes**

Pentrefannau

**Bodtegwel
Bryn-y-Maen
Bryn Rhyd-yr-Arian
Brymbo
Bylchau
Capelulo*
Cefn Berain
Cefn Brith
Dinmael
Glan Rhyd
Glasfryn
Groesffordd**

**Gwytherin
Hendre
Llanfihangel GM
Maerdy
Melin y Coed
Nebo*
Pandy Tudur
Pentre Isa
Pentre-llyn-cymer
Pentre Tafarn-y-Fedw
Rhydlydan
Tan-y-Fron**

* Yn rhannol o fewn Parc Cenedlaethol Eryri

2.5 Perthnasoedd Trefol

O'r hierarchaeth aneddiadau uchod mae'n amlwg bod gan rai ardaloedd trefol berthnasoedd cryf ag ardaloedd trefol eraill o ran mynediad at

gyfleusterau, gwasanaethau a chyflogaeth. Caiff y berthynas hon rhwng aneddiadau yn yr is-ardaloedd hyn ei hadlewyrchu yn yr opsiynau a nodir isod:

2.6 Abergele, Towyn a Bae Cinmel

Yn nwyrain BS Conwy, tref farchnad Abergele yw un pen y datblygiad trefol sy'n ymestyn i Fae Cinmel yn harbwr y Foryd. Mae gan y trefi cydberthynol hyn gysylltiadau agosach â'r Rhyl (yn Sir Ddinbych) nag ardaloedd trefol eraill yng Nghonwy (a'r agosaf o'r rhain yw Hen Golwyn). Ar y cyd â'r Rhyl, mae Canol Tref Abergele a Chanolfan Ranbarthol Bae Cinmel yn darparu ystod eang o wasanaethau ar gyfer trigolion lleol.

2.7 Bae Colwyn, Hen Golwyn, Llandrillo-yn-rhos a Mochdre

Bae Colwyn yw'r ardal drefol â'r gydberthynas agosaf, gan nad oes gwahaniad ffisegol o gwbl rhwng Llandrillo-yn-Rhos, Bae Colwyn a Hen Golwyn; a hwthau'n cael eu hystyried yn un ardal drefol. Gydag ystod o gyfleusterau'n gwasanaethu'r trefi hyn, a Bae Colwyn yn ganolbwynt iddynt, maent yn grwpiad naturiol. Er ei bod yn llai o ran maint a bod lletem las yn ei gwahanu ychydig oddi wrth Fae Colwyn, mae Mochdre'n drefol o ran natur, gydag ystod eang o wasanaethau a chyflogaeth. Mae'r ardal adeiledig yn y dwyrain yn ffinio â nifer o chwareli a thoriad yn y llain arfordirol trefol, gan gynnwys pentrefi Llysfaen a Llanddulas. I'r gorllewin, mae lletemau glas clwb golff Llandrillo-yn-Rhos a'r ardal wledig o amgylch Dolwyd yn gwahanu Llandrillo-yn-Rhos a Mochdre oddi wrth Fae Penrhyn a Chyffordd Llandudno.

2.8 Conwy, Cyffordd Llandudno, Deganwy, Llandudno a Bae Penrhyn

Mae'r trefi hyn, sydd ag aber yr Afon Conwy a phenrhyn y Creuddyn yn ganolbwynt iddynt, yn ardal o wrthgyferbyniad, ond eto maent yn darparu gwasanaethau ac atyniadau sy'n cwblhau ac yn ategu ei gilydd. Mae'r mynediad at y trefi hyn yn ardderchog, oherwydd eu lleoliad o gwmpas y man lle mae'r A55 a'r A470 yn croesi ei gilydd ac yn agos at linellau rheilffordd Arfordir Gogledd Cymru/Dyffryn Conwy – y prif gysylltiadau trafniadaeth rhwng y gogledd a'r de a rhwng y dwyrain a'r gorllewin yng

Nghonwy. Fel y ganolfan siopa isranbarthol o fewn Conwy (Gweler hefyd BP/16), mae Llandudno'n darparu ystod eang o gyfleusterau a gwasanaethau nid dim ond ar gyfer trigolion yn yr ardal gyfagos, ond ar gyfer y rheiny sy'n byw mewn aneddiadau pellach i ffwrdd yng Nghonwy a thu hwnt, pan fo'u gofynion yn mynd y tu hwnt i'r hyn sydd ar gael yn lleol.

2.9 Llanfairfechan a Phenmaenmawr

Er eu bod wedi'u gwahanu'n ffisegol gan bentir Penmaenmawr, mae llawer yn gyffredin rhwng y trefi hyn yn rhan orllewinol Ardal y Cynllun, a hwythau yn y canol rhwng rhannau gogleddol mynyddoedd y Carneddau ac arfordir gogledd Cymru. Yn fwy diweddar, mae rheilffordd Arfordir Gogledd Cymru a ffordd yr A55 hefyd yn gwahanu canolau'r trefi oddi wrth y môr, gan eu cysylltu â'i gilydd ac ardaloedd trefol cyfagos ar yr un pryd. I'r gorllewin o Lanfairfechan mae Bangor, 10 milltir i ffwrdd, tra bo pentir Penmaenbach yn gwahanu Penmaenmawr oddi wrth Gonwy, bum milltir i'r dwyrain.

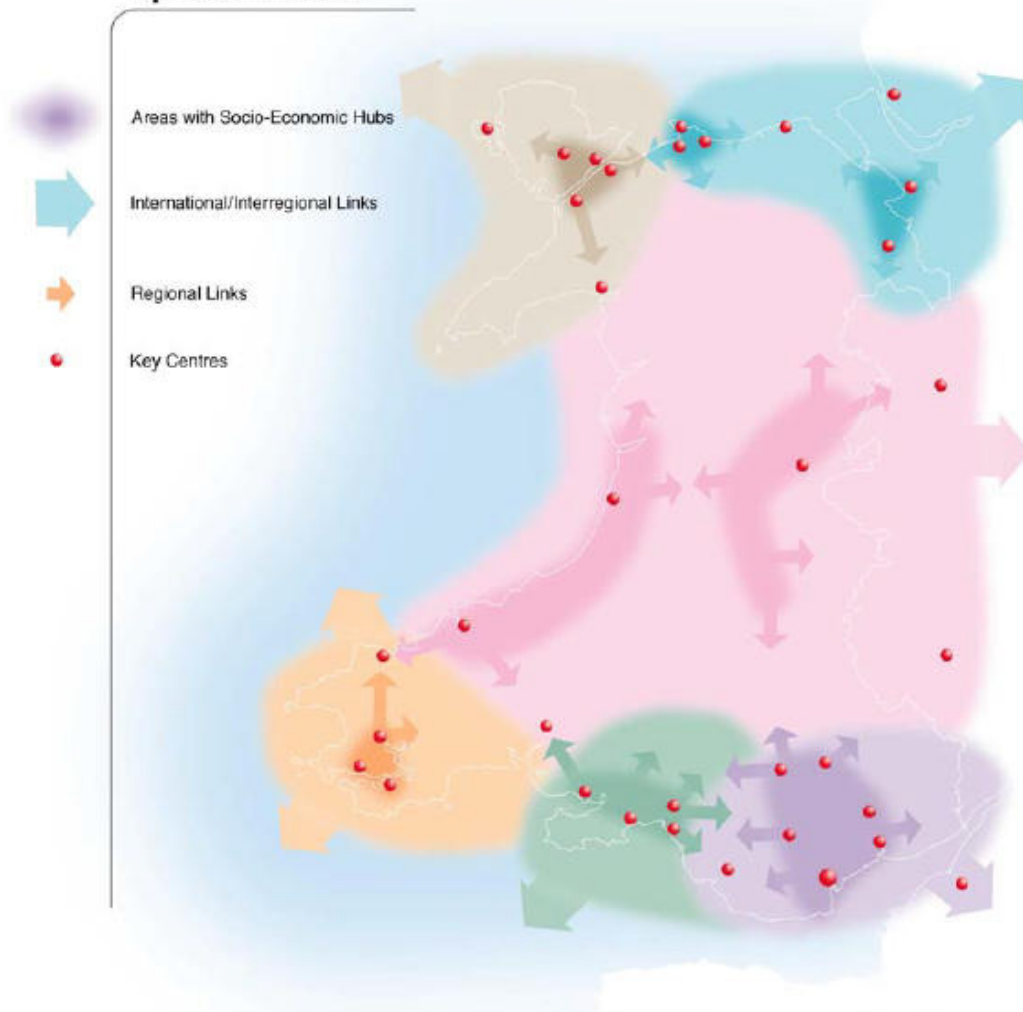
2.10 Llanrwst

Oherwydd ei lleoliad, sy'n golygu ei bod wedi'i hamgylchynu gan dirwedd wledig, Llanrwst yw'r unig dref heb gysylltiadau gofodol agos ag aneddiadau trefol eraill. Mae'n ganolfan gwasanaethau bwysig i nifer o'r pentrefi o'i chwmpas.

2.11 Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig

Mae'r aneddiadau sy'n weddill wedi'u dosbarthu fel rhai Gwledig, ac maent yn rhan o'r Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig.

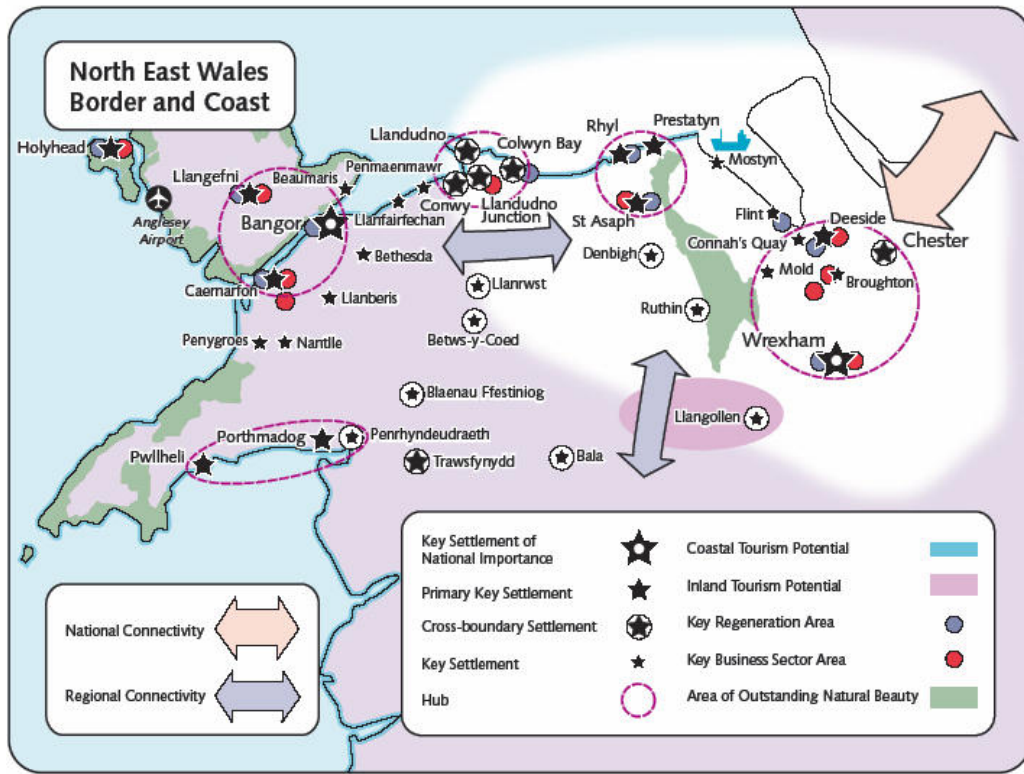
Spatial Vision



Map 2 Ardaloedd Strategaeth Cynllun Gofodol Cymru, sy'n dangos canolfannau allweddol a chysylltiadau rhanbarthol/rhyngwladol. Mae'r map hwn yn nodi ardal Llandudno/Cyffordd Llandudno/Conwy fel un o'r tri chanolbwynt economaidd-gymdeithasol yng Ngogledd Cymru. O Gynllun Gofodol Cymru (2004)

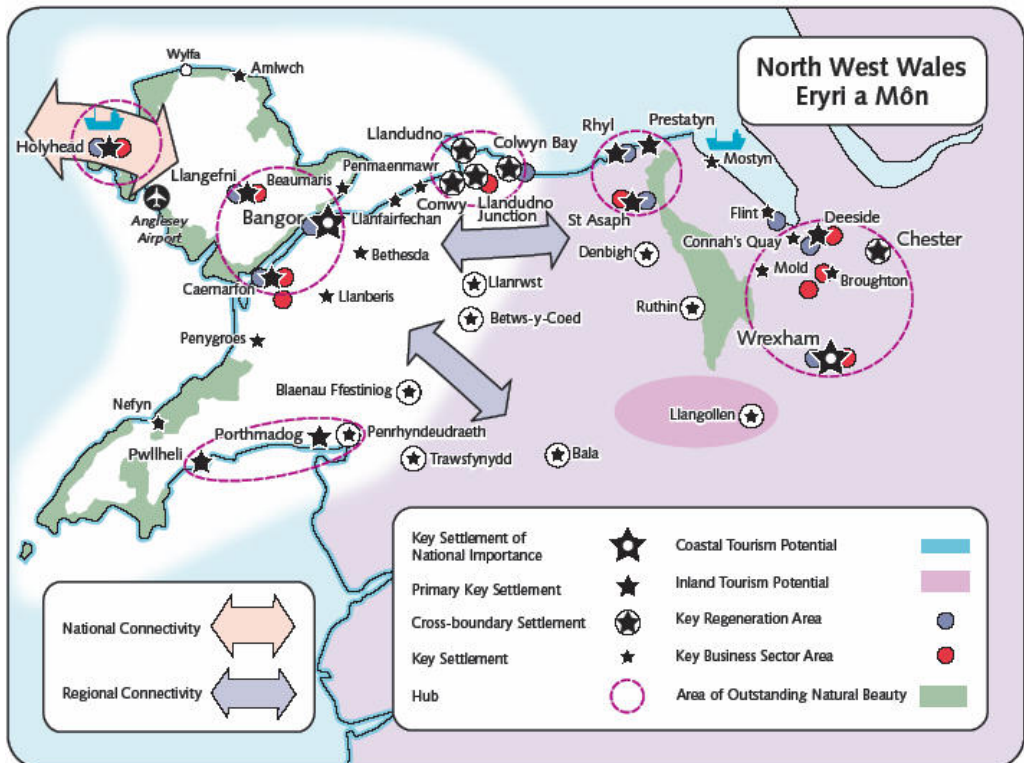
Mae'r mwyafrif o Ardal y Cynllun ar gyfer y CDLI wedi'i leoli yn Ardal Strategaeth Gogledd Ddwyrain Cymru o Gynllun Gofodol Cymru (Map 3, ar y dudalen nesaf). Yn ogystal â hynny, mae nifer o aneddiadau naill ai'n gyfan gwbl o fewn ardal y Gogledd Orllewin (Map 4, ar y dudalen nesaf) megis Llanfairfechan a Phenmaenmawr, neu maent yn yr ardal a rennir rhwng dau ranbarth (Llandudno, Conwy, Cyffordd Llandudno, Bae Colwyn a Llanrwst). Mae hyn yn golygu bod y ddau anheddiad trawsffiniol yma mewn safle strategol ar gyfer cysylltu'r ddwy ardal yng Nghymru a thu hwnt; trwy gysylltiadau â Lloegr ac Iwerddon. Mae Llanrwst yn arbennig hefyd am ei bod yn cysylltu â thrydedd Ardal Strategol:

Canol Cymru. Mae'r mapiau hyn o'r diweddariad i Gynllun Gofodol Cymru yn 2008.



Map 3

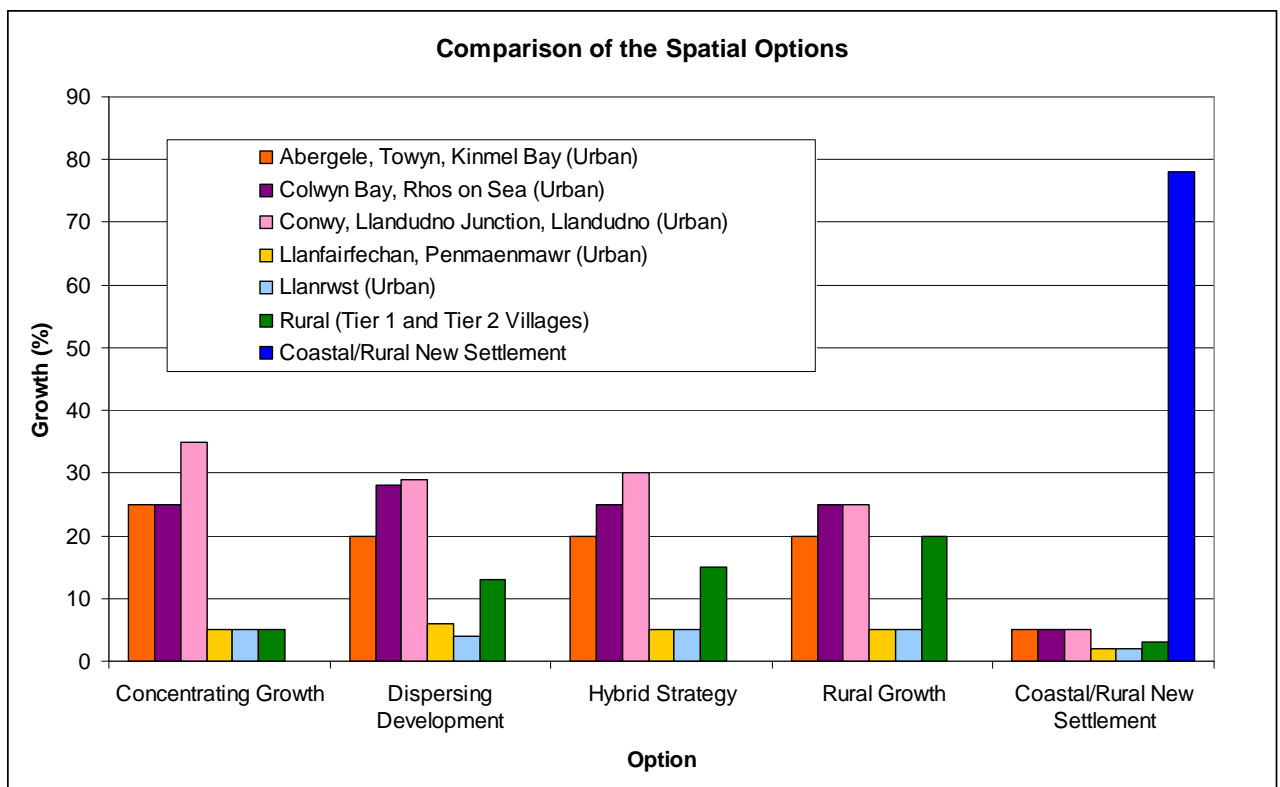
Map 4



3. Opsiynau Dosbarthu Twf

3.1 Mae'r adran hon yn ymdrin yn gyffredinol iawn â dosbarthiad gofodol datblygiad.

Mae cyfanswm o chwe opsiwn gofodol wedi cael eu hystyried, y mae pob un ohonynt yn darparu gwahanol lefelau o dwf ar hyd a lled Conwy. Mae'r cyfrannau ym mhob un o'r siartiau canlynol yn cynrychioli nifer yr anheddau newydd.



Graff 1 – Trosolwg o ddsbarthiad perthynol twf ym mhob un o'r ardaloedd perthynas drefol a'r ASDG, yn ôl y chwe Opsiwn Gofodol gwahanol.

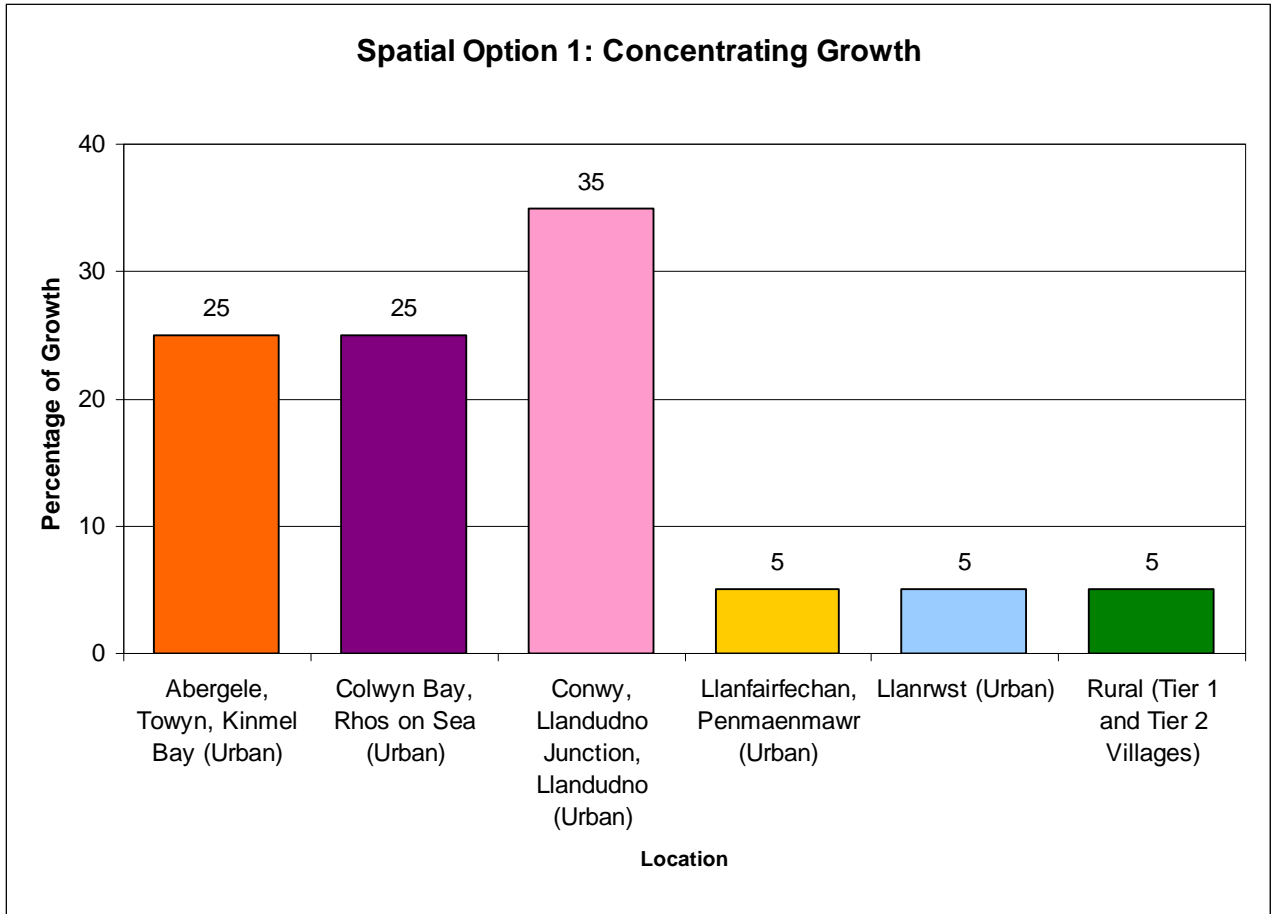
3.2 Opsiwn 1 'Crynhoi'r Twf'

Byddai'r Strategaeth hon yn gwneud y gorau o botensial y 'canolbwynt' twf ar hyd yr arfordir, yn unol â Chynllun Gofodol Cymru. Bydd datblygiadau yn cael eu crynhoi yn lleoliadau hygyrch Llandudno, Cyffordd Llandudno a Chonwy gyda chyfraniadau ychwanegol sylweddol yn ardaloedd Bae Colwyn ac Abergele. Mae'r ardaloedd hyn wedi'u cysylltu'n dda â rhannau eraill o Ardal y Cynllun a phrif aneddiadau eraill gan rwydwaith o gefnffyrdd (Yr A55 a'r A470) a'r llinell reilffordd rhwng Llundain a

Chaergybi. Byddai'r opsiwn hwn yn cyfrannu'n sylweddol at ddarparu tai fforddiadwy yn yr ardaloedd hyn, ond byddai'n niweidio darpariaeth tai fforddiadwy yn yr ASDG.

Hefyd, wrth werthuso'r holl safleoedd a gyflwynwyd i'r Cyngor er mwyn iddo eu hystyried ar gyfer datblygiadau (cyfeirier at BP/21), ymddengys nad oes digon o dir ar gael yn ardal Conwy, Cyffordd Llandudno a Llandudno, tra bo risg o lifogydd mewn sawl ardal o amgylch Abergele, Towyn a Bae Cinmel yn golygu y byddai darparu chwarter y datblygiadau newydd yn yr ardaloedd hyn yn rhoi baich afresymol o ran datblygiadau newydd ar dir y tu allan i'r parth perygl llifogydd. Hefyd, byddai hyn yn cynrychioli gorgyflenwad o dai yn ardal Abergele o ran darpariaeth tai fforddiadwy.

Mae twf yn yr ardaloedd gwledig yn cael ei gadw mor isel â phosib yn y senario hwn; yn afresymol felly. Rhagwelir y bydd y twf gwirioneddol dros Gyfnod y Cynllun yn ardal wledig fawr Conwy yn uwch na'r 5% a roddir yn yr opsiwn hwn, ar sail nifer yr anheddau a gwblhawyd, safleoedd â chaniatâd a hapsafleoedd yn unig. Mae'n afrealistig o isel ac nid yw'n darparu ar gyfer unrhyw ddyraniadau gwledig.

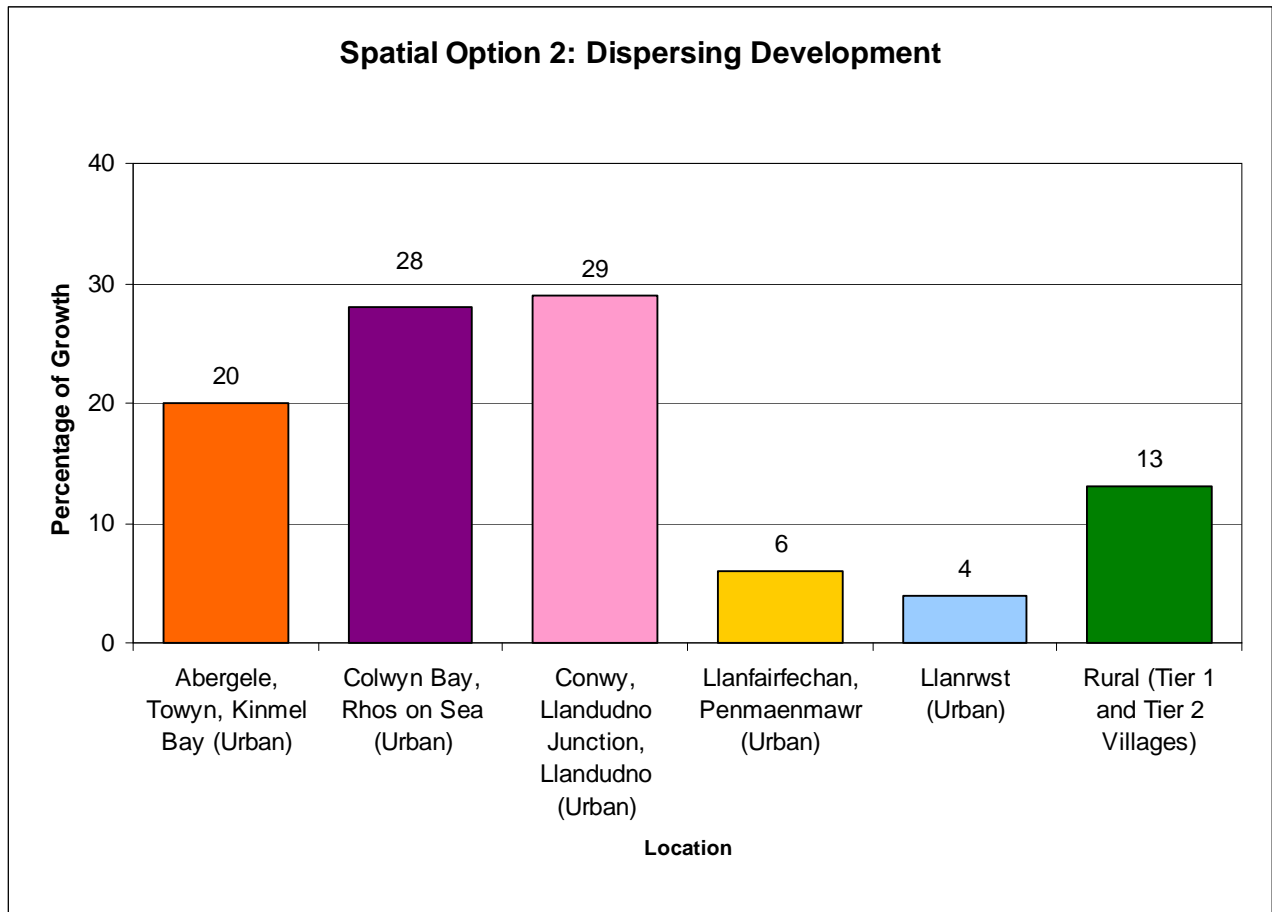


Graff 2 – Dosbarthiad y twf yn ôl Opsiwn 1: Crynhoi'r Twf

3.3 Opsiwn 2 'Gwasgaru Datblygiad'

Byddai'r strategaeth hon yn ceisio dosbarthu cyfleoedd tai a chyflogaeth ar raddfa sydd fwy neu lai yn ôl yr un gyfran â phoblogaeth bresennol pob un o'r aneddiadau (gan gynnwys ardaloedd perthynas aneddiadau).

Wrth asesu'r opsiwn hwn, ymddengys y byddai gorgyflenwad sylweddol yn ardal Bae Colwyn ac yn ardal Llanfairfechan a Phenmaenmawr o'i gymharu â'r anghenion tai a hynny ar draul yr amgylchedd naturiol ac adeiledig. Hefyd, nid yw'r lefelau twf yn ardaloedd Conwy, Llandudno a



Chyffordd Llandudno yn ddigon i ateb y galw am dai a thai fforddiadwy. Byddai hyn ar draul amcan sy'n flaenoriaethol gan y Cyngor, sef cyfrannu'n sylweddoli tuag at ddarparu tai fforddiadwy.

Graff 3 – Dosbarthiad y twf yn ôl Opsiwn 2: Gwasgaru Datblygiad

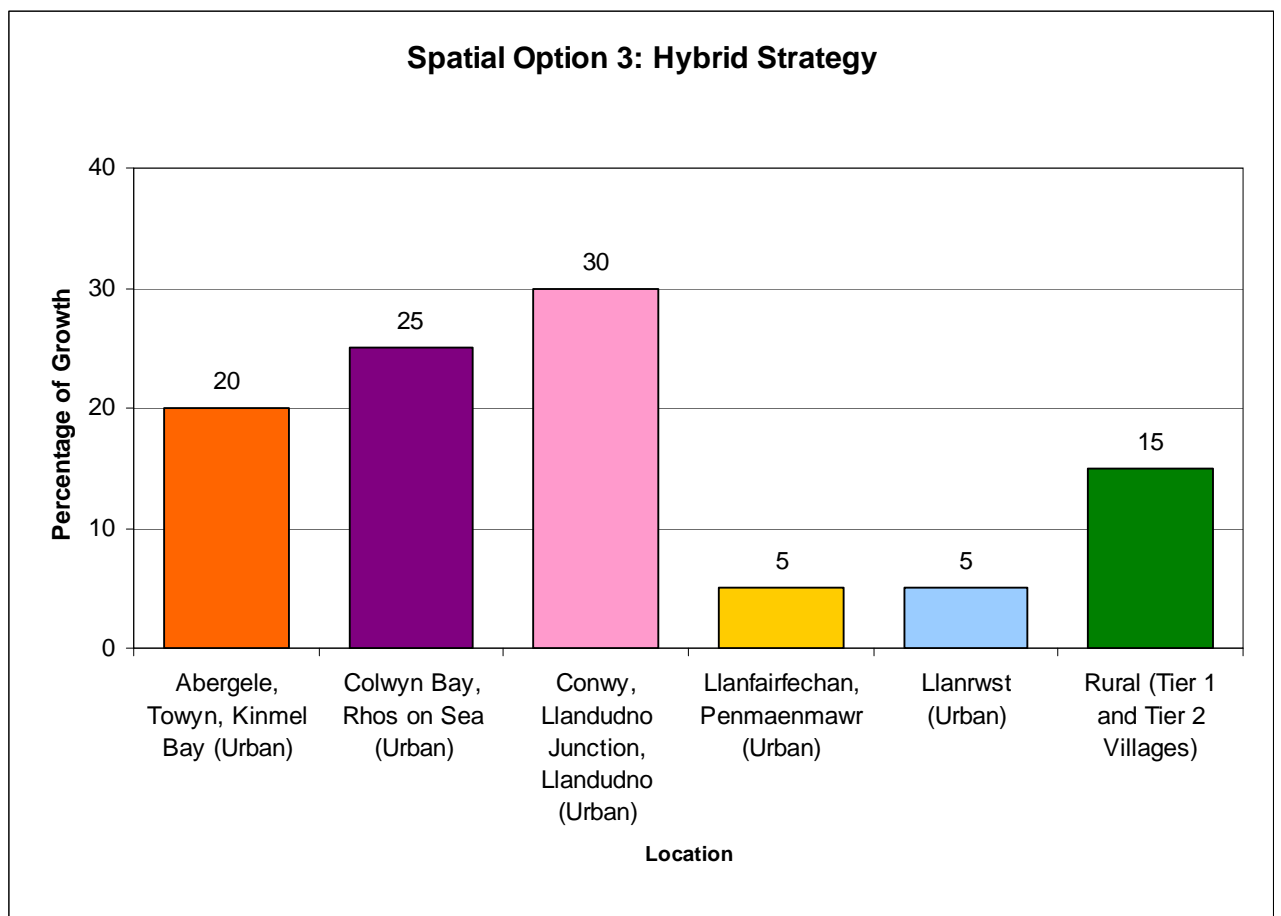
3.4 Opsiwn 3 'Strategaeth Hybrid'

Mae hwn yn dilyn cyfuniad o Opsiynau 1 a 4. Byddai'r twf yn cael ei grynhoi yn bennaf ar hyd yr ardaloedd arfordirol ac mewn lleoliadau hygyrch sy'n cyfrannu'n sylweddol at dai fforddiadwy ac yn lleihau'r diffyg. Hefyd, mae'r strategaeth yn ystyried y cyfyngiadau sylweddol yn nwyrain y sir (gweler hefyd Tabl 5, adran 7 o'r ddogfen hon a BP/21) mewn perthynas â'r dosbarthiad ar y cyfan. Felly caiff datblygiad ei ddisbarthu'n

bennaf o fewn ardaloedd Llandudno, Cyffordd Llandudno a Bae Colwyn, a hwythau'n gynaliadwy yn ôl y dosbarthiad yn yr hierarchaeth aneddiadau ac yn lleoliadau lle mae angen sylweddol am dai fforddiadwy. Hefyd byddai disgwyl i ardaloedd trefol eraill gyfrannu at y gofynion cyffredinol o ran tir ar gyfer tai a chyflogaeth a hwythau'n lleoliadau cynaliadwy a hygyrch.

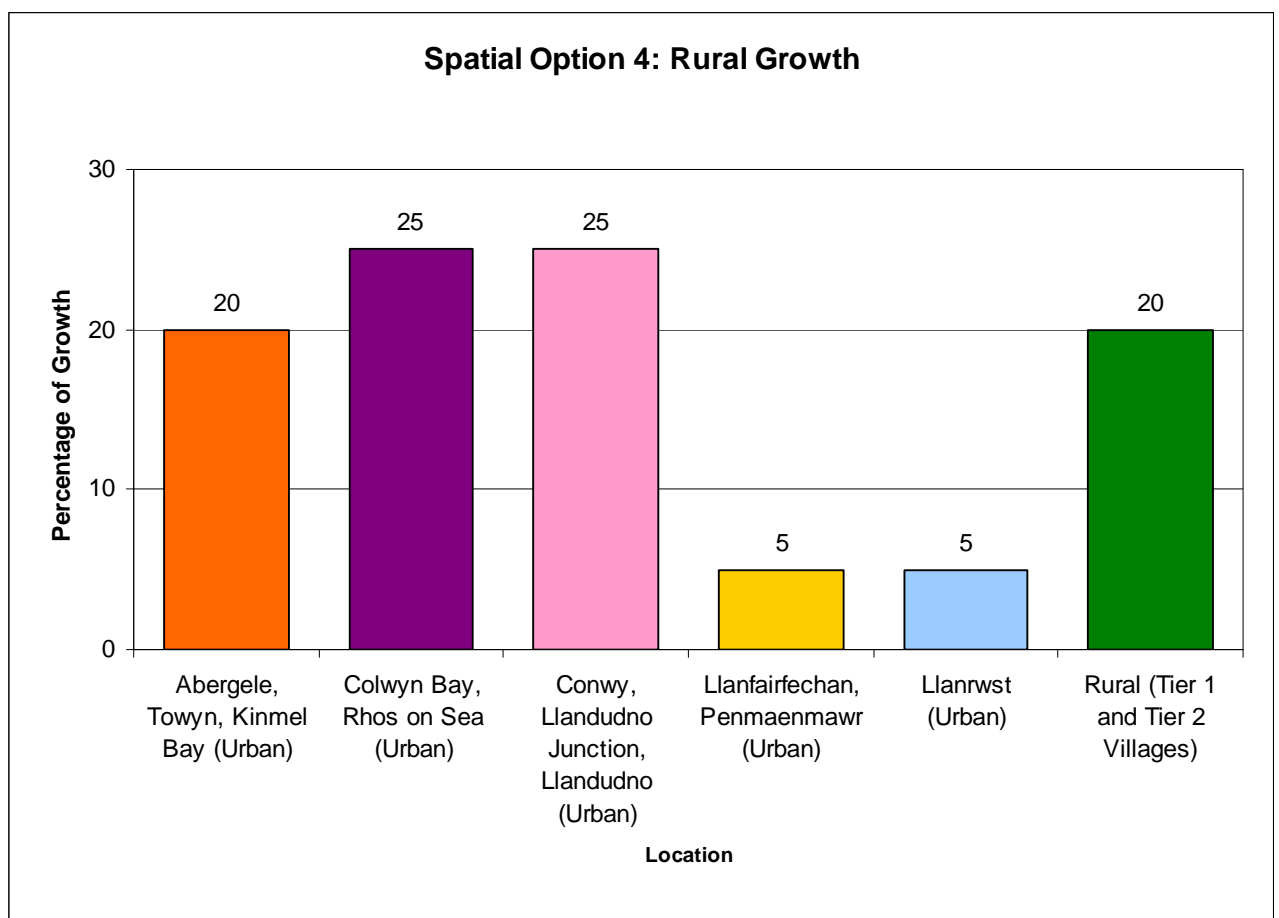
Mae'r opsiwn hwn hefyd yn darparu ar gyfer digon o dwf yn yr aneddiadau gwledig (15%) sy'n diwallu'r anghenion tai fforddiadwy yn y ffordd orau ac yn annog twf yn yr economi wledig ond ar yr un pryd yn diogelu'r amgylchedd naturiol ac adeiledig.

Graff 4 – Dosbarthiad y twf yn ôl Opsiwn 3: Strategaeth Hybrid



3.5 Opsiwn 4 'Twf gwledig'

Mae'r opsiwn hwn yn cynnig cyfradd o dwf sy'n uwch yn ôl cyfran yn yr ardaloedd gwledig ac, yn arbennig, yn y cymunedau gwledig hynny sydd ag isadeiledd ychydig yn well. Mae'r opsiwn hwn yn hybu gweithgarwch economaidd yng nghymunedau llai Conwy, ond byddai'n arwain at orgyflenwad o ddatblygiadau ar draul yr amgylchedd naturiol ac adeiledig. Byddai'r opsiwn hefyd yn annog pobl i ddefnyddio cludiant anghynaliadwy ac yn cynyddu lefel y defnydd o geir, yn enwedig yn y lleoliadau trefol



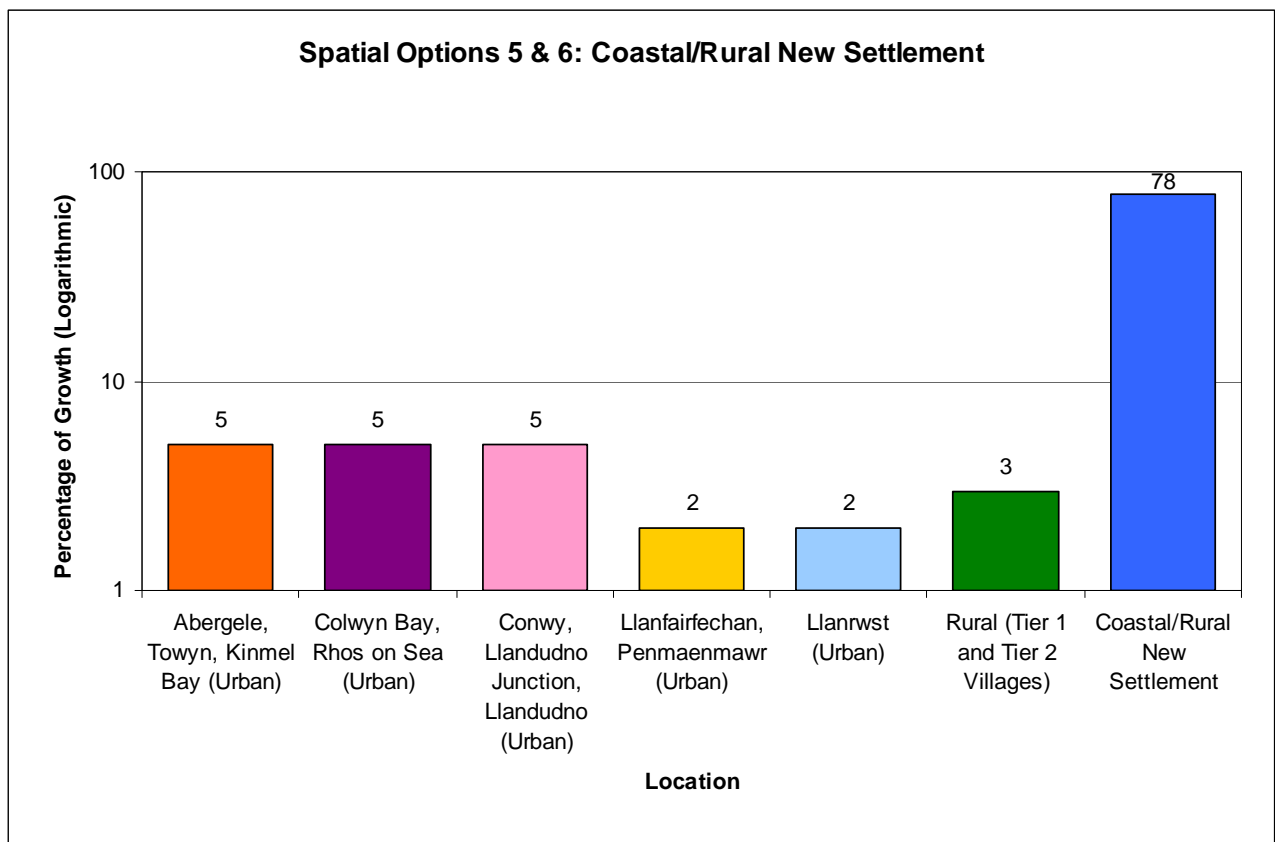
presennol.

Graff 5 – Dosbarthiad y twf yn ôl Opsiwn 4: Twf Gwledig

3.6 Opsiwn 5 'Anheddiad Newydd Arfordirol'

Mae'r opsiwn hwn yn cynnig anheddiad newydd ar hyd yr A55. Yr unig ran ar hyd yr A55 sydd yn rhydd yn gyffredinol o gyfyngiadau ffisegol a lle gellid osgoi pryderon ynghylch anheddiadau cyfunol yw ardal i'r dwyrain o Abergele, sydd yn fras yng nghyffiniau Bodtegwel / Bodoryn / Gofer. Fodd bynnag, dylid nodi bod rhywfaint o'r ardal hon wedi'i nodi fel tir

amaethyddol Gradd 2, a ddiogelir dan bolisi cynllunio cenedlaethol rhag datblygiadau, oni bai nad oes unrhyw safleoedd eraill ar gael. Ni fyddai anheddiad newydd cynaliadwy ond yn ddichonadwy pe bai'n ddigon mawr i allu cynnal gwasanaethau hanfodol megis ysgol gynradd, siop a swyddfa bost a chlundant cyhoeddus. Er mwyn i gynnig o'r fath fod yn ddichonadwy, byddai'r mwyafrif helaeth o dai newydd yn cael eu crynhoi yn yr anheddiad hwn, ac o ganlyniad ychydig iawn o dai newydd fyddai yn y trefi a phentrefi presennol, gan leihau'r potensial ar gyfer twf ac adfywio mewn ardaloedd eraill. Hefyd, mae opsiwn tebyg wedi cael ei adnabod fel y strategaeth a ffafrir ar gyfer y CDLI i'w archwilio gan y cyhoedd yn Sir Ddinbych. Mae'r strategaeth hon yn cynnig datblygiadau sylweddol mewn anheddiad newydd a fydd wedi'i ganoli ym Modelwyddan, yn agos at y ffin â Chonwy. Byddai datblygiad tebyg yn agos ato yn ardal Bodtegwel yn amharu ar ddarparu datblygiadau ar y ddwy ochr i'r ffin, oherwydd y galwadau ar ddatblygwyr, gwasanaethau ac isadeiledd.



Graff 6 – Dosbarthiad y twf yn ôl Opsiynau 5 a 6: Anheddiad Newydd Arfordirol/Gwledig

3.7 Opsiwn 6 ‘Anheddiad newydd gwledig’

Mae'r opsiwn hwn yn cynnig anheddiad newydd mewn lleoliad gwledig a allai, er enghraifft, gael ei leoli ar hyd neu ger yr A5 neu'r A548. Fel gydag Opsiwn 5, byddai'n rhaid i anheddiad newydd dderbyn y rhan fwyaf o dwf tai yn ardal y cynllun i fod yn ddichonadwy gan adael ychydig iawn o botensial i drefi a phentrefi presennol dyfu. Byddai unrhyw ddatblygiad o'r fath, trwy ddiffiniad, gryn bellter o ardaloedd trefol eraill. Byddai hyn yn cael effaith gadarnhaol o ran darparu gwasanaethau ychwanegol ar gyfer yr ardal wledig o'i amgylch, ond byddai'n dwyn goblygiadau o ran mynediad gan fod yr isadeiledd cludiant yn llai datblygedig ymhellach i mewn i'r tir nag ydyw ar yr arfordir, a allai arwain at gostau uwch er mwyn gwneud unrhyw welliannau angenrheidiol i'r ffyrdd. Ystyriaeth ychwanegol yw a fyddai gan ddatblygwyr ddigon o ddiddordeb mewn ardaloedd sy'n bell oddi wrth y prif ganolfannau presennol. Byddai'n angenrheidiol gwneud ymchwil bellach sylweddol i brofi ymarferoldeb yr opsiwn hwn, a byddai hyn yn dwyn goblygiadau i'r amserlen ar gyfer paratoi'r Cynllun.

4. Gwerthuso'r Opsiynau Gofodol

4.1 Mae aelodau'r Cyngor, sylwadau a gafwyd gan y cyhoedd a'r astudiaeth gwmpasu o'r sylfaen dystiolaeth wedi nodi mai tai fforddiadwy, diogelu'r amgylchedd naturiol ac adeiledig, diogelu'r iaith Gymraeg a diwylliant Cymraeg a strwythur oedran mwy cytbwys o fewn y boblogaeth yw'r materion y mae angen i'r Cynllun fynd i'r afael â hwy fel blaenoriaeth. Mae Tabl 1 a'r paragraffau isod yn asesu'r opsiynau gofodol a drafodwyd uchod gan ystyried y blaenoriaethau hyn a'r materion eraill a adnabuwyd ac a nodwyd yn y CDLI a'r SEA/SA.

4.2 Tai Fforddiadwy

Gyda'r galw am dai fforddiadwy yn sylweddol uwch yn ardal Conwy/Llandudno/Cyffordd Llandudno nag mewn rhannau eraill o Ardal y Cynllun, nid yw'r un o'r opsiynau gofodol yn ateb perffaith. Fodd bynnag Opsiynau **5** a **6** sy'n cael y sgoriau gwaethaf, a hwythau'n darparu lefelau isel o dwf yn yr ardaloedd trefol. Nid yw crynhoi datblygiad y tu allan i ganolfannau presennol yn rhoi llawer o botensial ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn yr ardaloedd sydd â'r angen mwyaf. Mae **Opsiwn 1** yn effeithio'n gadarnhaol ar ddarparu tai fforddiadwy yn yr ardaloedd â'r angen mwyaf, gyda datblygiad wedi'i grynhoi ar hyd yr arfordir; fodd bynnag mae hyn ar draul darpariaeth yn yr ardaloedd gwledig, gyda dim ond lefel isel iawn o dwf yn cael ei ddisbarthu trwy ardal wledig fawr Conwy. Mae **Opsiwn 4** yn ffafrio datblygiadau gwledig, a fyddai'n arwain at lefelau uchel o dai fforddiadau yn yr ASDG, yn enwedig gyda'r lefelau uwch yn ôl cyfran o Dai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol ar safleoedd yn yr ardal wledig o'i gymharu â datblygiadau trefol. Mae **Opsiynau 2 a 3** yn syrthio rhwng y ddau, gan ddarparu cydbwysedd da rhwng darparu tai yn yr ardaloedd trefol a gwledig. O'r rhain, gyda lefel y twf yn uwch yn ardal Conwy, Cyffordd Llandudno, Llandudno ac yn is ym Mae Colwyn, mae **Opsiwn 3** yn cyd-fynd yn well â'r galw am Dai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol.

Tabl 1: Gwerthuso'r Opsiynau Gofodol

Opsiw Safte
 ✓ Cadarnhaol
 x Negyddol
 ? Angen Asesiad Pellach

	oes yna dir addas y gellir ei ddarparu ar gyfer y lwm tal?	fydd y opsiwn yn cyflawni anghenion tai fforddiadwy'r gymuned?	fydd y opsiwn yn gwella mynedad at gyfeusterau cymunedol silweddol (meddygon, neuaddau pentref, a.y.b)?	fydd y opsiwn yn diogelur diweddol, oeh gwled, boamrywiath a golygelydd	fydd y opsiwn yn arwain at boblogaeth ysgolon sefydlog?	yd'r opsiwn yn annog datblygiad mewn ardaloedd trefol ac ar dir a ddiatbygwyd yn feenorol?	fydd y opsiwn yn cyfrannu at hynwyoedd oermedaeth teulogach a gweithlu sefydlog?	fydd y opsiwn yn lleihau'r dehydd o gerl ac yn lleihau tagfeydd trafidiadaeth?	fydd y opsiwn yn annog dulliau trafidiadaeth sy'n oerhugi effeithlonnyddi ynni?	fydd y opsiwn yn cael y refforth lleiaf posibl ar wasanaethau ac isadeildd?	fydd y opsiwn yn cael y refforth lleiaf posibl ar gymeriad y ddi?	fydd y opsiwn yn cael y refforth lleiaf posibl ar yr amgylchedd hanesyddol ac archeolegol?	fydd y opsiwn yn annog datblygiadau oddi wrth ardaloedd risg ffloggydd?	fydd y opsiwn yn gwella echyd cyffwrddol y ffordddeb eirol?	fydd y opsiwn yn gwella difrifgon marnau agored/hardden?	fydd y opsiwn yn gwella trosedd ac ofn trosedd?	fydd y opsiwn yn gwella cyflwyn cyffwrddol datblygiad?	fydd y opsiwn yn gwella cysylltadau grŵp pharc cenedlaethol a ynni ac yn amrywio twristiaeth?	fydd y opsiwn yn gwella bywiognyddi a hylfodra yr amgylchedd manwethu?	fydd y opsiwn yn gwella'r swm o wastraff sy'n cael ei ddiellni?	fydd y opsiwn yn cael y refforth lleiaf posibl ar aer, ddi'r a phnidd?	fydd y opsiwn yn arwain at hwy o gnihychiannocpasiti ynni adnewyddiadwy?	fydd y diwydiant addadu tai yn gallu cyflawni'r anghenion datblygu?	
Opsiw Gofodol 1:	X	X	✓	✓	X	✓	X	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	17
Opsiw Gofodol 2:	X	X	✓	✓	X	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	18
Opsiw Gofodol 3:	✓	✓	✓	✓	X	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X	✓	✓	✓	20
Opsiw Gofodol 4:	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	X	X	✓	✓	✓	X	X	X	✓	7
Opsiw Gofodol 5:	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X	X	✓	X	X	X	X	X	X	5
Opsiw Gofodol 6:	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓	X	X	✓	X	X	X	X	X	✓	6

sgôr cyffwrddol

4.3 Yr Amgylchedd Naturiol

Gyda chryn dipyn o ddatblygiadau newydd i ffwrdd oddi wrth ardaloedd trefol presennol, byddai **Opsiynau 5 a 6** yn cael effaith sylweddol ar yr amgylchedd naturiol yn eu hamgylchoedd agosaf, ond ychydig iawn o ddatblygiadau fyddai mewn rhannau eraill o Ardal y Cynllun. Hefyd, gan y byddai **Opsiwn 5** yn golygu colli symiau sylweddol o dir amaethyddol Gradd 2, hwn sy'n sgorio waethaf o ran yr effaith ar amaethyddiaeth. Mae **Opsiwn 4** yn lleoli cyfran fawr o'r datblygiadau yn yr ardal wledig gan arwain at fwy o effaith ar gefn gwlad ledled Ardal y Cynllun nag unrhyw opsiwn arall, ac mae **Opsiynau 4 a 6** hefyd yn sgorio ychydig yn waeth yn yr ystyr eu bod yn defnyddio llai o dir a ddatblygwyd yn flaenorol. Gyda'i ffocws ar ddatblygiadau mewn trefi presennol, **Opsiwn 1** sy'n cael yr effaith leiaf ar yr amgylchedd naturiol mewn ardaloedd gwledig; fodd bynnag byddai hyn yn rhoi pwysau ychwanegol ar dir maes glas o gwmpas ardaloedd trefol, lle na fyddai'r twf yn gallu cael ei dderbyn gan safleoedd tir llwyd o fewn yr aneddiadau..

4.4 Yr Amgylchedd Adeiledig

Trwy gyfeirio datblygiad at anheddiad newydd, mae **Opsiynau 5 a 6** yn lleihau i'r eithaf y potensial ar gyfer datblygiadau niweidiol yn rhai o'r trefi sy'n fwy arwyddocaol yn hanesyddol ac yn bensaernïol yn Ardal y Cynllun, ond mae hyn hefyd yn lleihau'r cyfle ar gyfer adfywio rhai o'r ardaloedd hynny y mae angen buddsoddi ynddynt. Gydag Uwchgynlluniau ym Mae Colwyn a Chyffordd Llandudno a Strategaeth Llanrwst i hybu'r ardal drefol lai hon, **Opsiynau 1 a 3** sy'n darparu ar gyfer y mwyaf o dwf yn yr ardaloedd hyn, er mai **Opsiwn 1** fyddai'n rhoi'r pwysau datblygu mwyaf ar gyrchfannau twristaidd poblogaidd Conwy a Llandudno.

4.5 Yr Iaith Gymraeg

Mae amlygrwydd yr Iaith Gymraeg mewn bywyd pob dydd yn amrywio'n sylweddol ar draws Ardal y Cynllun, ac yn yr ardaloedd gwledig y caiff ei defnyddio fwyaf (gweler BP/33). Mae'r papur cefndir hwn yn amlygu pwysigrwydd taro cydbwysedd o ran datblygiadau er mwyn darparu ar gyfer twf poblogaethau Cymraeg o fewn cymunedau, heb ganiatáu i

niferoedd anghymesur o bobl ddi-Gymraeg symud i mewn i'r ardal. Mae **Opsiwn 4** yn perthyn i'r ail gategori, tra bod **Opsiynau 1, 5 a 6** yn cael sgoriau gwael trwy gyfyngu ar dwf mewn ardaloedd gwledig, gan leihau argaeledd tai ar gyfer anghenion lleol, gydag effaith bosib ar niferoedd y boblogaeth a hyfywedd ysgolion lleol. Mae Opsiynau 2 a 3 yn syrthio yn y canol, gyda'r mwyafrif o'r datblygiad mewn ardaloedd trefol arfordirol. Mae Opsiwn 3 yn annog mwy o dwf yng nghadarnle'r Gymraeg yn Llanrwst, gan sgorio'n uchel. I ategu'r iaith Gymraeg a diwylliant Cymraeg yn y dyfodol, mae polisïau'r CDLI a CCA ar yr iaith Gymraeg yn ei gwneud yn ofynnol i gynigion datblygu ystyried eu heffaith ar yr iaith Gymraeg a'r gymuned leol.

4.6 **Strwythur Oedran**

Mae poblogaeth sy'n heneiddio yng Nghonwy (gweler BP/2) yn cael effaith ar y galw am dai, cyflogaeth a gwasanaethau yn y dyfodol. Bydd darparu tir a thai ychwanegol ar hyd a lled BS Conwy, yn enwedig Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol (gweler 4.2 uchod) yn helpu i annog pobl ifanc i aros yng Nghonwy. Ystyrir y bydd gweithredu polisïau'r CDLI ar dai fforddiadwy, y cymysgedd o dai a chyflogaeth yn chwarae rhan fwy arwyddocaol o safbwynt gwella strwythur poblogaeth Conwy na dewis yr opsiwn dosbarthiad gofodol, ond bydd lleoli'r datblygiadau hyn ble mae eu hangen fwyaf gan y boblogaeth leol o gymorth i gyflawni hyn hefyd. **Opsiwn 3** yw'r gorau o ran darparu tai fforddiadwy, ac mae'n **darparu** ar gyfer cydbwysedd da o dwf rhwng yr ardaloedd trefol – lle mae'r rhan fwyaf o swyddi i'w cael; ac ardaloedd gwledig – lle gall y boblogaeth leol ei chael yn fwyfwy anodd dod o hyd i dai addas am gost fforddiadwy.

4.7 **Risg o Lifogydd**

Mae Mapiau Ymgynghorol Datblygu Llywodraeth Cymru/Asiantaeth yr Amgylchedd yn dangos bod rhai ardaloedd lle mae risg o lifogydd ym mhob un o'r ardaloedd a gafodd eu hystyried. Am y rheswm hwn, mae'r rhan fwyaf o'r opsiynau'n cael sgôr cyfartal o ran y risg o lifogydd, ac eithrio **Opsiynau 5 a 6**, gan eu bod yn cynnig y potensial i adnabod safleoedd ar gyfer aneddiadau newydd lle nad yw'r risg o lifogydd yn

problem. **Opsiwn 1** sy'n cael y sgôr gwaethaf, gan ei fod yn crynhoi mwy o dwf mewn ardaloedd trefol â lefelau uwch o ran y risg o lifogydd na'r opsiynau eraill; mae rhan helaeth o Landudno, Abergele, Towyn a Bae Cinmel wedi'u dosbarthu'n Barth Risg o Lifogydd C1, sy'n cyfyngu ar y tir sydd ar gael ar gyfer datblygiadau yn yr ardaloedd hyn.

4.8 Cludiant

Ystyrir bod **Opsiynau 1 a 3** rywfaint yn fwy cynaliadwy o ran lleihau'r defnydd o geir, o ystyried crynhoad cyflogaeth a gwasanaethau eraill ac argaeledd cludiant cyhoeddus ar y rheilffyrdd ac ar y ffyrdd ar hyn yr arfordir. Mae'r Opsiynau hyn hefyd yn crynhoi lefel uchel o ddatblygiadau (gan gynnwys safleoedd a gwblhawyd, rhai â chaniatâd a hapsafleoedd) mewn ardaloedd lle ceir lleoliadau adfywio a chanolbwyntiau strategol. Mae **Opsiynau 4 a 6** yn cael sgoriau gwael, gan y byddent yn cynnwys twf mewn ardaloedd lle mae cludiant cyhoeddus yn llai datblygedig, er bod datblygu tref newydd yn **Opsiwn 6** yn golygu y byddai gwelliannau cysylltiedig i'r ddarpariaeth o ran cludiant cyhoeddus yn dwyn manteision i aneddiadau gwledig cyfagos. Mae gan **Opsiwn 5**, sy'n agos at ardaloedd trefol eraill a'r A55 yn cynnig gwell cysylltiadau cludiant na'r anheddiad newydd yn **Opsiwn 6**; fodd bynnag mae'r diffyg cludiant ar y rheilffyrdd yn golygu bod twf aneddiadau trefol presennol, fel yn **Opsiynau 1, 2 a 3** yn cael sgôr uwch.

4.9 Isadeiledd a Darparu Gwasanaethau

O ran gallu'r isadeiledd, mae **Opsiynau 5 a 6** yn cael sgôr gwael, yn yr ystyr y byddai angen buddsoddiad ychwanegol mawr i gynnal aneddiadau newydd. Byddai hyn yn arbennig o amlwg yn **Opsiwn 6** oherwydd, er nad oes lleoliad penodol wedi cael ei adnabod, byddai'n bellach o'r prif rwydweithiau isadeiledd ar yr arfordir nag **Opsiwn 5**. Mae **Opsiwn 4** yn cael sgôr ychydig yn is nag **Opsiynau 1, 2 neu 3**, gan fod diffyg gallu carthffosiaeth mewn rhai aneddiadau gwledig.

4.10 Ar y cyfan, **Opsiwn 3** sy'n cael y sgôr gorau ac **Opsiynau 4 a 6** sy'n cael y sgôr isaf.

Yr Opsiwn Gofodol a Ffafir

Opsiwn 3 yw'r opsiwn gofodol a ffafir, gan mai hwn sy'n cael y sgôr uchaf o ran cynaliadwyedd ar y cyfan, gan ei fod yn cyfrannu'n sylweddol tuag at dai fforddiadwy ar y cyfan mewn ardaloedd lle ceir anghenion gan ddiogelu'r amgylchedd naturiol ac adeiledig ar yr un pryd. Mae'r opsiwn hefyd yn crynhoi datblygiad mewn ardaloedd lle ceir lleoliadau adfywio a chanolbwyntiau strategol; gydag 85% o'r datblygiadau yn yr ASDT; tra bydd 15% o'r twf yn ategu'r economi leol ar draws yr ASDG.

5. Arfarniad Cynaliadwyedd o'r Opsiynau Gofodol

- 5.1 Mae ymgynghorwyr a gomisiynwyd wedi cynnal Arfarniad Cynaliadwyedd (SA) o'r CDLI (BP/10 ac adendwm i gyd-fynd â'r CDLI ar gyfer ei gyflwyno), sy'n cynnwys trosolwg o'r Opsiynau Gofodol. Mae Pennod 6 yn yr Arfarniad Cynaliadwyedd ar y Strategaeth a Ffafir ar gyfer y CDLI yn rhoi manylion ychwanegol mewn perthynas â chynaliadwyedd y gwahanol Opsiynau Gofodol.
- 5.2 Datblygwyd yr amcanion y cynigir eu defnyddio yn yr arfarniad cynaliadwyedd yn ystod gwaith cynharach ar arfarniad cynaliadwyedd y CDU. Mae'r amcanion a gyflwynwyd ar ffurf 'pennawd' sy'n mynegi pa fater y mae'r amcanion yn berthnasol iddo. Wedyn ceir yr amcan ei hun sy'n nodi beth ddylai'r cynllun geisio ei gyflawni o ran diogelu'r amgylchedd.
- 5.3 **Opsiynau 1, 2 a 3**
Mae opsiynau 1, 2 a 3 yn ategu'r amcanion amgylcheddol o ran defnyddio Tir a Ddatblygwyd yn Flaenorol, mynediad at gyfleusterau a gwasanaethau a lleoliad ar gyfer dulliau trafniadaeth cynaliadwy a rhwydweithiau ffordd strategol. Ond, ni fydd lefel y datblygiad a gynigir yn Opsiynau 1 a 2 yn ateb y gofyniad o ran tai fforddiadwy mewn rhai ardaloedd oherwydd y crynhoad o dai mewn un ardal ar y llain arfordirol.
- 5.4 **Opsiynau 4, 5 a 6**
Mae opsiynau 4, 5 a 6 i gyd yn hybu teithio anghynaliadwy a'r defnydd o dir glas mewn lleoliadau anhygyrch. Byddai crynhoi'r datblygiad yn yr ardaloedd hyn yn darparu mwy o ddiffyg tai fforddiadwy mewn ardaloedd eraill ac yn hybu'r defnydd o dir glas, ar draul amcanion sy'n flaenoriaeth gan y Cyngor.

Tabl 2: Arfarniad Cynaliadwyedd o'r Opsiynau Gofodol

Amcanion yr Arfarniad Cynaliadwyedd ++ = Effaith Gadarnhaol Fawr + = Mân Effaith Gadarnhaol - = Mân Effaith Negyddol -- = Effaith Negyddol Fawr 0 = Niwtral/Dim Effaith ? = Effaith Ansicr	Opsiynau Gofodol					
	Opsiwn 1	Opsiwn 2	Opsiwn 3	Opsiwn 4	Opsiwn 5	Opsiwn 6
Sicrhau mynediad i bawb at gyfleusterau, nwyddau a gwasanaethau er mwyn brwydro yn erbyn allgáu cymdeithasol ac amddifadedd	+	+	+	-	--	--
Darparu amgylchedd glân, iach a diogel ar gyfer pawb	?	?	?	?	?	?
Sicrhau bod gan bawb fynediad at dai o ansawdd da i gwrdd â'u hanghenion, gan gynnwys tai fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol	-	++	-	--	--	--
Cynnal a gwella cydlyniant cymunedol a hunaniaeth gymunedol	+	+	+	-	-	-
Cynnal a gwella amrywiaeth a digonedd o rywogaethau brodorol yn ardal y cynllun	+	+	+	-	--	--
Sicrhau bod tirweddau arbennig ac unigryw, naturiol a hanesyddol a'u nodweddion penodol yn cael eu gwarchod a'u gwella	++	++	++	-	--	--
Gwarchod a gwella'r ffurf a dyluniad adeiledig presennol, a sicrhau bod datblygiadau newydd yn cael eu hadeiladu i safonau dylunio uchel	?	?	?	?	?	?
Gwarchod a gwella nodweddion treftadaeth ddiwylliannol adeiledig ac archeolegol yr ardal	+	+	+	?	?	?
Sicrhau bod datblygiadau newydd yn ystyried yr angen am ddefnyddio ynni'n fwy effeithlon, a bod y CDLI yn hybu'r arfer o gynhyrchu ynni gan ddefnyddio adnoddau adnewyddadwy	+	+	+	-	-	-
Defnyddio tir yn y ffordd fwyaf effeithlon trwy ddyrannu tir a phennu anghenion yn briodol, a thrwy sicrhau bod tir wedi'i halogi'n cael ei adfer yn briodol lle y bo'n berthnasol	+	+	+	?	?	?
Atal yr holl gyrff dŵr rhag cael eu llygru, gan gynnwys dŵr wyneb a dŵr daear, a sicrhau bod datblygiadau'n ystyried yr angen i ddefnyddio dŵr yn fwy effeithlon. Mae'n rhaid i ddatblygiadau fod wedi'u lleoli hefyd mewn modd sy'n sicrhau nad ydynt yn cynyddu'r risg o lifogydd na'r risg o ganlyniad i lifogydd	+	+	+	?	?	?
Lleihau pob math o lygredd aer yn lleol ac yn fyd-eang i leihau llygredd aer a gwella'r atmosffer	+	+	+	?	?	?
Diogelu adnoddau adnewyddadwy a hybu'r arfer o aildefnyddio adnoddau crai	+	+	+	?	?	?
Hybu'r arfer o arallgyfeirio'r sylfaen economaidd mewn ardaloedd gwledig a threfol	+	+	+	-	-	-
Sicrhau bod mynediad da at gyflogaeth i bawb	+	++	+	-	--	-
Pwysleisio a chynyddu ffactorau sy'n ffafriol i greu cyfoeth a dengarwch i fuddsoddwyr	+	+	+	-	--	-

6. Dosbarthiad safleoedd datblygu yn seiliedig ar yr Opsiwn Gofodol a Ffafrir

6.1 Mae'r gofyniad am ddyraniadau newydd ym mhob anheddiad yn seiliedig ar gyfuniad o'r ffactorau canlynol:

- 1 Dosbarthu datblygiadau yn ôl yr Opsiwn Gofodol a Ffafrir
- 2 Datblygiadau a gwblhawyd hyd yma yn ystod Cyfnod y Cynllun
- 3 Argaeledd safleoedd datblygu addas

6.2 Caiff dosbarthiad datblygiadau yng Nghonwy, yn seiliedig ar yr Opsiwn Gofodol a Ffafrir, a ddisgrifiwyd yn gynharach yn y ddogfen hon, ei amlinellu yn Nhabl 3.

Ardal	Cyfran y Twf
Abergele, Towyn a Bae Cinmel	20%
Bae Colwyn, Llandrillo-yn-Rhos a Mochdre	25%
Conwy, Cyffordd Llandudno, Llandudno, Deganwy a Bae Penrhyn	30%
Llanfairfechan/Penmaenmawr	5%
Llanrwst	5%
Gwledig (Pentrefi Haen 1 a Haen 2)	15%

Tabl 3. Yr Opsiwn Gofodol a Ffafrir, sy'n dynodi dosbarthiad twf ledled Ardal y Cynllun.

6.3 Caiff tir cyflogaeth yn CDLI Conwy i ddarparu ar gyfer y newidiadau a ragwelir mewn aelwydydd ac yn y boblogaeth ei ddsbarthu'n eang yn unol â'r Opsiwn Gofodol a ffafrir a chan ddarparu 17.5 ha (85%) yn yr ASDT a 3 ha (15%) yn yr ASDG. Ar ben hyn, mae tir ychwanegol (15.5 ha) yn cael ei ddarparu er mwyn gostwng y lefelau allgymudo, gyda phwyslais ar ddatblygiadau yn y canolfannau ac ardaloedd adfywio allweddol; sydd i gyd yn yr ASDT. Y rhain hefyd yw'r ardaloedd mwyaf hygyrch ar gyfer lleoli tir cyflogaeth ac yn unol â Chynllun Gofodol Cymru (BP/42). O ganlyniad i hyn mae 92% o'r holl dir cyflogaeth a ddyrennir o fewn yr ASDT, ond mae'n darparu digon o dir o fewn yr ASDG i ddarparu ar gyfer twf dros Gyfnod y Cynllun, yn unol â BP/2 a'r Opsiwn Gofodol a ffafrir.

6.4 Er mwyn cwrdd â'r dosbarthiad twf sy'n ofynnol yn y CDLI, mae amryw ffynonellau a allai roi cyflenwad wedi cael eu hasesu (gweler hefyd BP4 sy'n egluro'r rhain ac sy'n dangos sut y llwyddwyd i osgoi cyfrif ddwywaith). Bydd y tir sy'n ofynnol ar gyfer 36 ha o dir cyflogaeth a 6350 o gartrefi'n dod o'r ffynonellau hyn. :

- 1 **Safleoedd a gwblhawyd** (Cyfeirier hefyd at BP/5, BP/42). Gan fod Cyfnod y Cynllun wedi dechrau yn 2007, mae unrhyw ddatblygiad a gwblhawyd ers hynny'n rhan o'r cyflenwad ar gyfer y cyfnod hwn. Mae data ar safleoedd tai a gwblhawyd yn seiliedig ar y Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (JHLAS) cytunedig gyda dyddiadau sylfaen o 2008, 2009 a 2010. Mae swm a lleoliad tai a gwblhawyd yn hysbys, felly gallant gael eu cymryd i ystyried yn gywir wrth gyfrifo'r gofyniad am dwf dros Gyfnod y Cynllun. Ar safleoedd cyflogaeth, mae unedau sydd wedi cael eu cwblhau ond nad ydynt yn cael eu defnyddio ar hyn o bryd yn rhan o'r cyflenwad hwn.
- 2 **Safleoedd â chaniatâd** (Cyfeirier hefyd at BP/30, BP/42). Safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio dilys ar gyfer eu datblygu. O ran safleoedd tai â chaniatâd, mae'r rhain yn safleoedd ar gyfer mwy na 10 o anheddau, sy'n rhan o'r Cyflenwad o Dir ar gyfer Tai dros 5 mlynedd yng Nghydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2010. Cytunwyd ar hyn gan y Grŵp Astudio, gan gynnwys y Ffederasiwn Adeiladwyr Tai a Llywodraeth Cymru. Mae'r ffigyrau felly'n rhoi amcangyfrif da o'r datblygiadau ar safleoedd sy'n debygol o ddigwydd o blith y rhai â chaniatâd ar hyn o bryd yn ystod Cyfnod y CDLI .
- 3 **Hapsafleoedd** (Wedi'u cynnwys fel ffynhonnell a fydd yn darparu cyflenwad o dai yn unig – cyfeirier hefyd at BP/4). Safleoedd bychain heb eu dyrannu yw'r rhain, sy'n cael eu cyflwyno yn ystod Cyfnod y Cynllun. Nid oes safleoedd preswyl wedi'u dyrannu yn y CDLI ar gyfer llai na 10 o dai, felly mae datblygiadau tai ar safleoedd llai yn perthyn i'r categori hwn. Caiff y cyflenwad trwy hapsafleoedd ei ragamcanu ar gyfer gweddill Cyfnod y Cynllun, yn seiliedig ar y pum mlynedd ddiwethaf ar gyfer datblygiadau ar safleoedd bychain, felly yr hyn a

geir yw'r amcangyfrif gorau o'r data sydd ar gael.¹ Yn ogystal â datblygiadau bychain, bydd israniadau, addasiadau ac ati, y Rhaglen Moderneiddio Ysgolion a'r Strategaeth Cartrefi Gwag (gweler isod) yn darparu cartrefi ychwanegol ar safleoedd heb eu dyrannu trwy gydol Cyfnod y Cynllun.

- 4 **Dyraniadau** (Cyfeirier hefyd at BP/21, Tablau 6 a 10). Safleoedd a adnabuwyd yn y CDLI sy'n addas ar gyfer datblygiadau yn ystod Cyfnod y Cynllun ac a ddewisir, yn ôl argaeledd tir addas, i ateb y gofynion ar gyfer twf ym mhob ardal yn y Cynllun. Mae dyraniadau preswyl yn cynnwys isafswm o 10 annedd.

Mae safleoedd wedi cael eu hadnabod hefyd yn ychwanegol at y dyraniadau i roi hyblygrwydd o fewn y Cynllun:

- 5 **Safleoedd wrth gefn** (Cyfeirier hefyd at BP/41, Tablau 7 a 10). Safleoedd yw'r rhain y canfuwyd wrth eu hasesu eu bod yn addas i'w datblygu, ond mae blaenoriaeth ar gyfer datblygu wedi cael ei rhoi i'r safleoedd a ddyrannwyd, am resymau a roddir yn BP/21. Dim ond os nad yw ffynonellau eraill ar gyfer y cyflenwad yn gallu ateb y galw y byddant yn cael eu cyflwyno ar gyfer eu datblygu. Mae'r dull a ddefnyddir yn darparu ar gyfer safleoedd wrth gefn yn ôl cyfradd o 10% o gyfanswm y twf yn y CDLI; 3.6 ha o gyflogaeth a 635 o gartrefi. Yn ymarferol, er mwyn sicrhau hyblygrwydd digonol yn y Cynllun, mae'r safleoedd a ddyrannwyd fel safleoedd wrth gefn ar gyfer tai a chyflogaeth yn darparu ar gyfer ychydig yn fwy na'r gofynion hyn; 4.2 ha a 665 o gartrefi.

- 6.5 Bydd rhan o'r gofyniad am dai'n cael ei hateb trwy ddwy ffynhonnell; moderneiddio ysgolion a'r strategaeth Cartrefi Gwag. Dros Gyfnod y Cynllun amcangyfrifir y bydd 199 a 509 o anheddau yn y drefn honno'n cael eu darparu yn y ffordd yma (gweler BP4) ond ni ellir rhoi union leoliad

¹ Derbynnir bod nifer isel y datblygiadau ar hapsafleoedd mewn aneddiadau gwledig llai (yn enwedig Pentrefi Bychain a Phentrefannau) yn annhebygol o roi darlun cywir o'r twf tebygol yn yr aneddiadau unigol hyn, fodd bynnag ar y cyd maent yn dangos y galw cyffredinol yn yr ardaloedd gwledig; sy'n bwysig yn yr aneddiadau hyn heb ddyraniadau. Bydd y polisi safleoedd Eithriad Gwledig yn y CDLI hefyd yn cefnogi datblygiadau ar raddfa fechan ar safleoedd addas.

y rhain, felly caiff yr angen sy'n weddill (5642 o anheddau) ei ddsbarthu ar draws Ardal y Cynllun yn ôl y cyfrannau uchod (Tabl 4).

Ardal	Nifer yr anheddau
Abergele, Towyn a Bae Cinmel	1128
Bae Colwyn, Llandrillo-yn-Rhos a Mochdre	1411
Conwy, Cyffordd Llandudno, Llandudno, Deganwy a Bae Penrhyn	1693
Llanfairfechan/Penmaenmawr	282
Llanrwst	282
Gwledig (Pentrefi Haen 1 a Haen 2)	846
	Cyfanswm
	5642
Cartrefi Gwag	509
Moderneiddio Ysgolion	199
	Cyfanswm
	6350

Tabl 4. Y twf sy'n ofynnol ym mhob rhan o Ardal y Cynllun, yn seiliedig ar ddsbarthu'r twf yn ôl yr Opsiwn Gofodol a ffafir.

6.6 Mae gwybodaeth gan Wasanaethau Addysg CBSC wedi ein galluogi i amcangyfrif y byddai'r arwynebedd tir a fydd ar gael trwy'r Rhaglen Moderneiddio Ysgolion yn darparu ar gyfer 199 o anheddau newydd. Mae'r rhain yn debygol o fod o fewn yr Ardal Strategaeth Datblygu Trefol, ond gan nad yw'r union safleoedd wedi cael eu cadarnhau eto ac oherwydd natur sensitif newidiadau i ysgolion, nid ydym yn gallu cadarnhau ble y byddai'r safleoedd datblygu newydd posib. Er y bydd tir a fydd ar gael trwy'r rhaglen Moderneiddio Ysgolion yn darparu ar gyfer mwy na 10 o anheddau, mae'r rhain yn perthyn i'r dosbarth hapsafleoedd gan na ellir adnabod y safleoedd unigol ar hyn o bryd (ond caiff y ffigyrau eu dangos ar wahân ar adegau).

6.7 Mae'r Strategaeth Cartrefi Gwag wedi bod yn llwyddiannus am nifer o flynyddoedd o ran helpu i drefnu bod cartrefi gwag yn cael eu defnyddio unwaith eto. Dros Gyfnod y Cynllun rhagwelir y bydd (gan gynnwys y rheiny a gwblhawyd eisoes) 509 yn cael eu defnyddio unwaith eto trwy'r cynllun. Amcangyfrifir y bydd 25 o dai yn cael eu defnyddio unwaith eto yn

flynyddol. Mae BP4 yn darparu manylion ychwanegol o ran yr amryw ffynonellau ar gyfer y cyflenwad o dai. Mae dosbarthiad cartrefi gwag yn hanesyddol wedi bod fwy neu lai yn gyson â dosbarthiad y twf yn Nhabl 2.

6.8 Unwaith y bydd ffynonellau presennol y cyflenwad wedi cael eu cymryd i ystyriaeth (1, 2 a 3 o 6.3 uchod), eir ati i adnabod tir posib ar gyfer ei ddyrannu, er mwyn cwrdd â'r angen am dwf yn y ddwy ardal strategaeth (15% yn yr ASDG, 85% yn yr ASDT); caiff pob ardal perthynas drefol ei nodi uchod a phob anheddiad o fewn yr ardaloedd hyn. Mewn rhai aneddiadau, mae cyfyngiadau arbennig ar ddatblygiad (Tabl 5). Lle mae cyfyngiadau o'r fath yn atal safleoedd addas rhag cael eu dyrannu, y nod fu i adnabod tir o fewn yr un ardal mewn aneddiadau cyfagos, lle y bo'n briodol, er mwyn cynnal cydbwysedd datblygiadau ar hyd a lled Conwy. Caiff y tir a gyflwynwyd i gael ei gynnwys yn CDLI Conwy ei ddangos yn BP/21, ynghyd â gwybodaeth ychwanegol am gyfyngiadau ar safleoedd unigol.

6.9 Bydd rhai o'r cyfyngiadau hyn hefyd yn effeithio ar yr amseriad o ran darparu safleoedd, er enghraifft lle mae'n ofynnol gwneud gwaith ychwanegol i rwydweithiau carthffosiaeth, neu pan fydd datblygu un safle'n golygu ei bod yn ofynnol cael mynediad trwy un arall. Caiff ystyriaethau o'r fath, a'r broses o ddatblygu fesul cam sy'n deillio o hynny, eu nodi yn y Cynllun Fesul Cam, sef BP/30.

Tabl 5. Cyfyngiadau ar Ddefnydd Tir yng Nghonwy.

Cyfyngiad / Mater	Disgrifiad	Ardaloedd yr Effeithir Arnynt
Parthau Risg Llifogydd TAN 15	Yn ôl Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a'r Risg o Llifogydd mae	ardaloedd arfordirol Tywyn, Bae Cinmel a Llandudno bron yn gyfan gwbl o fewn parth risg llifogydd C2. Mae parthau C2 eraill yn tueddu i ddilyn y prif afonydd. Mae hyn yn effeithio

		<p>ar ardaloedd o Gonwy, Cyffordd Llandudno, pen gorllewinol Llanfairfechan, de Mochdre, Tal y Bont, rhannau o Drefriw, y rhan fwyaf o Lanrwst a phentrefi eraill gwledig a chanddynt afonydd. Gweler TAN15 a BP/17 - 'Asesiad Risg Llifogydd Strategol' am fwy o wybodaeth.</p>
<p>Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig</p>	<p>Safleoedd o bwysigrwydd cenedlaethol a gaiff eu hamddiffyn i ddiogelu ystod, ansawdd ac amrywiaeth cynefinoedd, rhywogaethau a nodweddion daearegol. Ceir rhagdybiaeth yn erbyn datblygiad sy'n debygol o ddifrodi SoDdGA.</p>	<p>Tua 49 safle yng Nghonwy. Gwybodaeth pellach ar gael ar safle we Cyngor Cefn Gwlad Cymru www.ccw.gov.uk/default.aspx?lang=cy-gb</p>
<p>Ardaloedd Cadwraeth Arbennig</p>	<p>Safleoedd a gaiff y lefel uchaf o warchodaeth gan Gyfarwyddeb Cynefinoedd yr UE, wedi'u dynodi i gadw cynefinoedd a rhywogaethau sy'n brin neu dan fygythiad o fewn yr UE, a ffurfio rhan o'r rhwydwaith o safleoedd rhyngwladol a elwir yn 'Natura 2000'. Ni ddylai polisïau na dyraniadau safle effeithio ar hygrededd Ardal Gadwraeth Arbennig.</p>	<p>Y Pum Ardal Cadwraeth Arbennig yn Awdurdod Cynllunio Lleol: Pen y Gogarth, Coedwigoedd Penrhyn Creuddyn, Mwyngloddiau Coedwig Gwydir, Coedwigoedd Dyffryn Elwy a Migneint-Areinig-Dduallt.</p>

<p>Ardal Gwarchodaeth Arbennig</p>	<p>Safleoedd a gaiff y lefel uchaf o warchodaeth gan Gyfarwydddeb Adar yr UE, wedi'u dynodi i sicrhau bod rhywogaethau magu a mudol prin yn goroesi ac atgynhyrchu, ac yn rhan o'r rhwydwaith o safleoedd rhyngwladol a elwir yn 'Natura 2000'. Ni ddylai polisiau na dyraniadau safle gael effaith andwyol ar hygreddedd Ardal Gwarchodaeth Arbennig.</p>	<p>Un Ardal Gwarchodaeth Arbennig yn Awdurdod Cynllunio Lleol Conwy yn Migneint-Areinig-Dduallt.</p>
<p>Ansawdd tir amaethyddol</p>	<p>Yn ôl Paragraff 4.9.1, ni ddylid datblygu tir gradd 1, 2 na 3a onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen na thir ac iddo radd amgylcheddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archaeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol.</p>	<p>Gweler y mapiau unigol. Ni cheir unrhyw dir amaethyddol gradd 1 o fewn ardal yr Awdurdod Cynllunio Lleol, er bod ardaloedd o dir gradd 2 a 3a i'w cael mewn ardaloedd arfordirol, gan gynnwys i'r de ddwyrain o Abergele ac i'r de o Dywyn a Bae Cinmel.</p>
<p>Parc Cenedlaethol Eryri</p>	<p>Gallai safleoedd sy'n terfynu efo neu'n agos at y terfyn â'r</p>	<p>Mae'r mater hwn wedi cael ei godi gan Gyngor Cefn Gwlad</p>

	<p>Parc Cenedlaethol effeithio ar y lleoliad a'r golygfeydd o'r Parc Cenedlaethol, ac o gyfeiriad y Parc Cenedlaethol.</p>	<p>Cymru ar gyfer rhai safleoedd mawr a fyddai'n golygu ehangu aneddiadau ac ymwithio tuag at derfyn y Parc. Fel y nodwyd yn nhabl 4, mae rhai safleoedd wedi cael eu hepgor yng ngham 1 am y rhesymau hyn. Ar y cyfan, mae'r mater hwn wedi cael ei godi yn ardaloedd Conwy, Penmaenmawr a Llanfairfechan lle mae llinell y terfyn yn agosach at yr aneddiadau hyn.</p>
<p>Asedau Treftadaeth (Parciau a Gerddi Hanesyddol, Ardaloedd Cadwraeth a Safle Treftadaeth y Byd Conwy)</p>	<p>Bydd ceisiadau datblygu sy'n effeithio ar ased treftadaeth neu ei leoliad yn cadw neu, lle bo'n briodol, yn gwella'r ased hwnnw.</p>	<p>Ceir 25 o barciau a gerddi hanesyddol ledled ardal y Cynllun, fel y dangosir ar fapiau'r cynigion. Ceir 24 o Ardaloedd Cadwraeth o fewn ardal y Cynllun. Gweler y Map Cyfyngiadau a Mapiau'r Cynigion am derfynau dynodedig Ardaloedd Cadwraeth, Parciau a Gerddi Hanesyddol a Safle Treftadaeth y Byd Conwy.</p>
<p>Diogelu Mwynau</p>	<p>Yn yr ardaloedd a amlinellir ar y map, ni roddir caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw ddatblygiad a allai niweidio dichonadwyedd hirdymor cloddio'r adnoddau hynny, boed hynny'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol.</p>	<p>Mae'r ardal arfordirol yn cynnwys y tair chwarel craig galed sydd ar ôl - Penmaenmawr, Raynes yn Llanddulas a Llansan Siôr. Ceir hefyd chwarel fawr segur yn Llanddulas, ger Chwarel Raynes.</p>

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

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

7. Abergele, Pensarn, Towyn a Bae Cinmel

Poblogaeth	18,800
Anheddau sy'n ofynnol yn ystod Cyfnod y Cynllun (o Dabl 4)	20% (1128)
Twf disgwylidig o ganlyniad i:	
safleoedd a gwblhawyd	126
safleoedd â chaniatâd	97
hapsafleoedd	110
dyraniadau	800
Cyfanswm twf tai a ragwelir dros Gyfnod y Cynllun	1133
Cyfanswm y safleoedd wrth gefn	100

7.1 Cyflwyniad

Mae Abergele a Phensarn, Towyn a Bae Cinmel ar y gwastadedd arfordirol isel i'r gorllewin o afon Clwyd. Mae'r A55 yn gwahanu Abergele oddi wrth Bensarn, cyn ysgubo i mewn i'r tir tuag at Lanelwy. Mae'r brif linell reilffordd yn parhau ar hyd yr arfordir trwy Dowyn a Bae Cinmel, er nad oes gorsafoedd yn gwasanaethu'r aneddiadau hyn rhwng Pensarn a'r Rhyl. Mae'r llinell flaenorol i Ddinbych a Rhuthun, a gaewyd yn ystod Toriadau Beeching ym 1965, wedi'i diogelu ar gyfer defnydd at ddibenion trafndiaeth am ddarn byr cyn iddi fynd ymlaen i Sir Ddinbych. Mae Afon Gele yn mynd trwy dde Towyn a Bae Cinmel i ymuno â'r Afon Clwyd; ac fel gyda nifer o'r dyfrgyrsiau yn yr ardal hon mae'n rhedeg trwy sianeli o waith dyn am ran o'i phellter ar hyd y tir isel sydd brin yn codi 5m uwchlaw lefel y môr mor bell i mewn i'r tir â'r A547.

Mae'r rhan hon o Ardal y Cynllun wedi'i lleoli'n rhannol o fewn Canolbwynt Strategol y Rhyl, Lanelwy a Phrestatyn, a ddiffinnir yng Nghynllun Gofodol Cymru (Map 3). Adlewyrchir hyn yn strategaeth y CDLI gan fod un rhan o bump o gyfanswm y twf i'w gael yn yr ardal hon. Yn anffodus mae'r ardal hon ymhlith y rheiny yn Ardal y Cynllun sydd fwyaf cyfyngedig yn ffisegol, oherwydd lefel y risg o lifogydd ledled Pensarn, Towyn a Bae Cinmel, felly nid oes safleoedd wedi cael eu dyrannu ar gyfer eu datblygu yn yr ardaloedd hyn. Mae nifer o safleoedd a oedd wedi'u dyrannu'n flaenorol yng Nghynllun Lleol Bwrdeistref Colwyn yn dal heb eu datblygu yn yr ardal

hon am y rheswm hwn. Felly mae'r holl safleoedd sydd wedi'u dyrannu ar gyfer eu datblygu yn y rhan hon o Ardal y Cynllun i'w cael yn Abergele. Bydd rhywfaint o ddatblygiad (sy'n gyfanswm o 135 o anheddau/12% o gyfanswm y twf o fewn yr ardal perthynas drefol hon) yn cael ei ddarparu yn Nhowyn a Bae Cinmel dros Gyfnod y Cynllun serch hynny; o safleoedd a gwblhawyd, hapsafleoedd a safleoedd â chaniatâd ar hyn o bryd. O'r 12% yma, safleoedd a gwblhawyd sy'n rhoi cyfrif am y rhan fwyaf (64 ers 2007).

Abergele sydd â'r lefel ail uchaf o alw (ar ôl Llandudno) am dai fforddiadwy o blith yr holl drefi yn BS Conwy, gyda 10.6% o'r bobl ar y gofrestr tai fforddiadwy yn chwilio am gartrefi yn Abergele. Gan ystyried yr angen mewn trefi eraill o fewn yr is-ardal, lle mae datblygiadau newydd o ran Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol yn annhebygol o ddigwydd yn y dyfodol, mae'r ganran hon yn codi i 16.7%. Bydd y tai fforddiadwy a fydd yn cael eu cyflwyno gyda'r cynigion yn y CDLI yn mynd gryn dipyn o'r ffordd tuag at helpu i ddarparu cartrefi ar gyfer y bobl hynny mewn angen.

Mae Abergele'n rhannol o fewn parthau llifogydd C1 a C2; fodd bynnag mae'r mwyafrif o'r dref a'r ardal o'i hamgylch yn wynebu risg is. Bydd safleoedd addas yn Abergele felly'n sail i'r cyflenwad yn yr ardal hon dros Gyfnod y Cynllun. O fewn y dref, ychydig o safleoedd sy'n eu cynnig eu hunain i gael eu cynnwys fel dyraniadau; mae rhai safleoedd tir llwyd wedi cael eu cyflwyno, fodd bynnag nid ydynt wedi cael eu cynnwys yn y Cynllun oherwydd eu maint (fe allent gael eu defnyddio fel hapsafleoedd wrth i Gyfnod y Cynllun fynd rhagddo), oherwydd eu bod yn hen safleoedd diwydiannol wedi'u halogi, neu oherwydd eu lleoliad o fewn y parthau risg llifogydd. Dylid cyfeirio at BP21 Asesiad o'r Gallu i Ddarparu Safleoedd ar gyfer rhestr lawn o'r safleoedd a gafodd eu hystyried a'r rhesymau dros beidio â'u cynnwys yn y Cynllun.

Roedd tir amaethyddol Gorau a Mwyaf Hyblyg (BMV) yn ystyriaeth wrth asesu safleoedd yn ardal Abergele. Derbyniwyd sylwadau oddi wrth yr adran berthnasol yn Llywodraeth Cymru ar sawl achlysur yn ystod

esblygiad y cynigion datblygu ar gyfer yr ardal i'r De Ddwyrain o Abergele; sylwadau a gafodd eu hystyried a'u cynnwys yn yr asesiadau o safleoedd. Cydnabyddir bod ardaloedd sylweddol o dir ansawdd gradd 2 a gradd 3a o fewn y dyraniadau yn y lleoliad hwn, ond oherwydd y cyfyngiadau o ran y risg o lifogydd ar dir cyfagos a lefel y twf sy'n ofynnol yn y rhan ddwyreiniol o Gonwy, ystyrir bod modd cyfiawnhau'r golled hon.

Mae'r golled o ran tir Gorau a Mwyaf Hyblyg wedi cael ei chyfyngu i'r lefelau isaf posib, gan nad yw safleoedd sy'n cynnwys tir Gorau a Mwyaf Hyblyg a gafodd eu hystyried yn flaenorol ar gyfer eu dyrannu (gan gynnwys safleoedd MS20 (sydd yn union i'r de o 78) a'r rhan ddeheuol o safle 79/80 fel y'u cyflwynwyd yn wreiddiol) wedi cael eu cynnwys yn y Cynllun. Fe wnaed hyn yn bosib yn rhannol oherwydd argaeledd tir ym Mharc Busnes Abergele ar gyfer tai ac amcanestyniadau poblogaeth diwygiedig sydd wedi gostwng lefel y twf a ragwelir yn y boblogaeth (gweler BP/2). Yr opsiwn sydd wedi cael ei ffafrio yw ymestyn y dyraniad i'r dwyrain o safleoedd 81/82 i gynnwys safleoedd E3 (gyda safle E28 yn cael ei ryddhau fel safle wrth gefn yn unig i gwrdd ag anghenion cyflogaeth na ellir eu diwallu ar safleoedd wedi'u dyrannu/ presennol). Mae'r opsiwn hwn yn golygu ei bod yn dal yn ofynnol datblygu tir Gorau a Mwyaf Hyblyg ond caiff ei ffafrio gan ei fod yn cael llai o effaith ar ddatblygiadau yn nghefn gwlad agored (mae'r safle ar bwys yr A55) a phan gânt eu datblygu bydd ganddynt well mynediad at ganol y dref a'r amwynderau sydd yno.

Mae Abergele wedi dioddef problem hirsefydlog gyda thagfeydd yng nghanol y dref. I osgoi gwneud y broblem yn waeth, bydd safleoedd yn cael eu lleoli fel eu bod yn hygyrch o Wibffordd yr A55, gan gyfyngu i'r eithaf ar symudiad traffig ychwanegol trwy'r dref (BP/38). Mae cynllun i leihau tagfeydd yn y dref yn cael ei chynnig hefyd mewn perthynas â datblygu'r safleoedd a ddyrannwyd.

Mae'r safleoedd canlynol wedi cael eu hadnabod yn Abergele ar gyfer eu cynnwys yn y CDLI:

Enw'r safle	Nifer y tai
Parc Busnes Abergele (E2)	Dyraniad ar gyfer 200 o anheddau
Ffordd Rhuddlan (81/82/E3)	Dyraniad ar gyfer 300 o anheddau
Fferm Tandderwen (79/80)	Dyraniad ar gyfer 300 o anheddau
Ffordd Llanfair (78)	Dyraniad wrth gefn ar gyfer 100 o anheddau

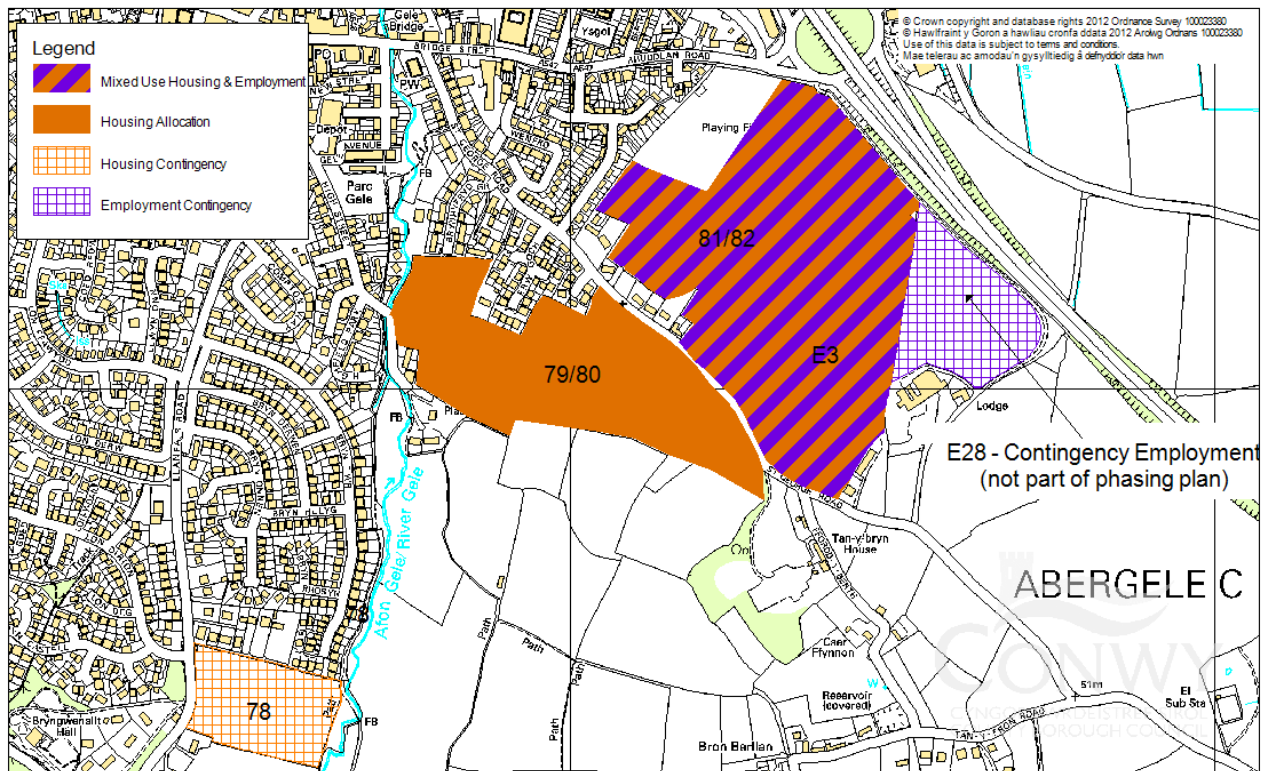
7.2 **Parc Busnes Abergele**

Rhodddwyd caniatâd yn 2001 i ddatblygu Parc Busnes Gogledd Cymru fel parc gwyddoniaeth a thechnoleg. Mae'r safle yn union ar bwys yr A55, ond mae wedi'i leoli gryn bellter oddi wrth gyffordd yn y naill gyfeiriad neu'r llall; sy'n golygu ei bod yn ofynnol i ymwelwyr sy'n teithio ar y Wibffordd deithio trwy naill ai Abergele neu Landdulas.

Pan feddylwyd gyntaf am y syniad o ddatblygu'r Parc Busnes, roedd y datblygwr wedi gobeithio y byddai cyffordd newydd ar yr A55 i wasanaethu gorllewin Abergele'n cael ei hadeiladu, gan wella mynediad at y lleoliad hwn. Nid oes cynllun o'r fath wedi cael ei adeiladu, ac nid oes cynnig i wneud hynny yn y dyfodol. Mae'r diffyg mynediad rhwydd at y parc o'r A55 wedi dod yn un o'r ffactorau sy'n atal datblygiad masnachol y parc, er gwaethaf costau rhent cystadleuol. Mae parciau eraill mwy hygyrch, gan gynnwys y rheiny yn Llanelwy a Bangor, wedi profi'n fwy poblogaidd.

Cafodd datblygiad newydd sylweddol ar y Parc Busnes ei gynnig yn ddiweddar a fyddai wedi darparu adeiladau ar gyfer ymchwil i anafiadau i'r ymennydd, ac a fyddai wedi darparu 150 o swyddi. Rhodddwyd caniatâd cynllunio, a oedd hefyd i bob pwrpas yn golygu colli cyfran sylweddol o'r safle o'i ddefnydd B1 gwreiddiol. Yn anffodus, er bod cryn ymdrech wedi cael ei wneud wrth ddatblygu'r cynnig, cadarnhawyd yn ddiweddar na fydd y prosiect hwn yn dwyn ffrwyth, oherwydd cyllid a hyfywedd ariannol y datblygiad. O ganlyniad, mae'r defnydd o'r safle hwn yn y dyfodol wedi cael ei ailasesu a'i ddyrannu yn y CDLI fel safle defnydd cymysg ar gyfer

datblygiad cyflogaeth a phreswyl a fydd yn cynnwys 200 o anheddau. Canfu ymgynghorwyr a fu'n ystyried effaith datblygiad yn y Parc Busnes ar lifoedd traffig y byddai'r defnydd preswyl yn creu llai o draffig na'r tir cyflogaeth a gynigiwyd yn wreiddiol. Hefyd, byddai'r safle defnydd cymysg yn arwain at fwy o symudiadau gan draffig yn y ddau gyfeiriad, yn hytrach nag un 'don' o draffig yn y bore a chyda'r nos. Mae'r cynnig hefyd yn cynnig mantais ychwanegol o ran cyfosod tir cyflogaeth a phreswyl, gan leihau i'r eithaf y galw am deithio i'r trigolion hynny sy'n dod o hyd i waith ar y Parc .



Map 5 – Lleoliad y gwahanol safleoedd datblygu i'r de ddwyrain o Abergele

7.3 I'r De Ddwyrain o Abergele

Gweler hefyd BP/21 a BP/30 am wybodaeth ychwanegol ynghylch y safleoedd a fydd yn cael eu datblygu yn yr ardal hon; mae nifer o gyfyngiadau o ran gallu'r safleoedd ac ystyriaethau sy'n ymwneud â chadwraeth, y dirwedd a mynediad wedi cael eu cymryd i ystyriaeth.

Safleoedd 81/82/E3 yw'r rhan ogleddol, seiliedig ar ddefnydd cymysg, o'r dyraniad i'r de-ddwyrain o Abergele, gyda'r rhan fwyaf o'r elfen tai i'r gorllewin, yn agosach at ddatblygiadau preswyl presennol. Bydd hyn yn cynnwys tir ar gyfer mannau agored newydd, i ddisodli rhai a fydd yn cael eu defnyddio fel rhan o'r datblygiad. Mae'r tir cyflogaeth, sy'n disodli peth o'r hyn a gollwyd o'r Parc Busnes, i'r dwyrain, mewn lleoliad hygyrch ar bwys cyffordd yr A55. Mae tir ar gyfer safle cyflogaeth wrth gefn wedi'i leoli ar bwys hwn.

Pan gafodd ei gyflwyno'n wreiddiol roedd Safle 79/80 yn fwy o lawer na'r un sydd wedi cael ei ddyrannu; gan ymestyn tua'r de ochr yn ochr ag Afon Gele y tu hwnt i Safle 78. Dim ond rhan ogleddol y safle a ddewiswyd i gael ei chynnwys, gan fod hon yn creu llai o ymwithiad i gefn gwlad agored, gan fod ganddi berthynas ofodol well â dyraniad 81/82/E3 a chan ei bod yn osgoi'r rhan fwyaf o barth risg llifogydd C2 sy'n ffinio ag Afon Gele.

Mae Safle 78, a oedd wedi'i ddyrannu'n flaenorol, bellach wedi'i gynnwys fel safle wrth gefn i ddarparu mwy o hyblygrwydd yn y Cynllun yn ardal Abergele. Nid yw'n ofynnol mwyach oherwydd y tai ychwanegol a ddarperir ar y Parc Busnes ac mae'n ddewis llai dymunol fel safle oherwydd ei lleoliad ar yr A548 a'r potensial ar gyfer traffig ychwanegol trwy ganol y dref, yn ogystal â'r risg o lifogydd ac ystyriaethau o ran y dirwedd sy'n gysylltiedig â datblygu yn y lleoliad hwn; fodd bynnag, mae tynnu safle cyfagos MS20 allan o'r cynllun yn gyfan gwbl wedi dileu'r rhan fwyaf o'r pryderon hyn.

8. Colwyn Bay, Old Colwyn, Rhos-on-Sea and Mochdre

Poblogaeth	27,050
Anheddau sy'n ofynnol yn ystod Cyfnod y Cynllun (o Dabl 4)	25% (1411)
Twf disgwylidig o ganlyniad i:	
safleoedd a gwblhawyd	319
safleoedd â chaniatâd	248
hapsafleoedd	410
dyraniadau	535
Cyfanswm twf tai a ragwelir dros Gyfnod y Cynllun	1512
Cyfanswm y safleoedd wrth gefn	190

8.1 Cyflwyniad

Bae Colwyn a'r ardal o'i chwmpas yw'r ail ardal fwyaf boblog ym Mwrdeistref Sirol Conwy, gan gynnwys aneddiadau cyffiniol Hen Golwyn a Llandrillo-yn-Rhos ac anheddiad cyfagos Mochdre. Mae'r mwyafrif o'r ardal drefol yn gymharol ddiweddar, a hithau wedi cael ei datblygu'n benodol fel cyrchfan gwyliau, pan gyflwynwyd trenau fel dull cludiant ar Arfordir Gogledd Cymru, gan gyrraedd Bae Colwyn yn y 1840au. Fel yr awgryma'r enw, roedd Hen Golwyn yn bodoli cyn hynny, ac mae cryn dipyn o Fae Colwyn yr oes fodern ar safle hen ystâd Pwllcrochan. Yn dilyn gwerthu'r ystâd ym 1995, fe ddechreuwyd datblygu'r cyrchfan arfordirol mewn modd a oedd yn cael ei reoli'n ofalus.

Mae'r rhan boblog iawn hon o Ardal y Cynllun wedi cael ei ddynodi fel un a fydd yn derbyn chwarter y twf ar y cyfan. Ers dechrau Cyfnod y Cynllun, mae mwy o dai wedi cael eu cwblhau ym Mae Colwyn a'r ardal o'i chwmpas nag mewn unrhyw ardal arall. Mae hyn wedi cynnwys lefel uchel o hapddatblygiadau – a dim ond ardal Conwy/Cyffordd Llandudno/Llandudno sydd â lefelau uwch o ran hapddatblygiadau. Mae'r rhan fwyaf o'r hapddatblygiadau hyn wedi bod ym Mae Colwyn ei hun, gyda lefelau is, ond sylweddol o hapddatblygiadau'n digwydd yn Llandrillo-yn-Rhos a Hen Golwyn. (Gweler tabl 8).

Fel gyda'r rhan fwyaf o ardaloedd strategaeth, mae cyfuniad o safleoedd maes glas a thir llwyd wedi'u dyrannu (Tabl 6); y bydd rhai ohonynt yn cael eu darparu trwy Uwchgynllun Conwy (gweler BP/23) er bod rhai safleoedd a oedd wedi'u cynnwys yn yr Uwchgynllun yn flaenorol wedi cael eu tynnu allan ohono bellach (BP/35).

Mae'r safleoedd canlynol wedi cael eu cynnwys yn y CDLI o'r ardal perthynas drefol hon:

Enw'r safle	Nifer y tai
Cyfnewidfa BT, Bae Colwyn (217)	Dyraniad ar gyfer 70 o anheddau
Lawson Road, Bae Colwyn (488)	Dyraniad ar gyfer 35 o anheddau
Ysgol y Graig, Hen Golwyn (494)	Dyraniad ar gyfer 30 o anheddau
Tŷ Mawr, Old Colwyn (496)	Dyraniad ar gyfer 255 o anheddau
Dinerth Road, Llandrillo-yn-Rhos (247)	Dyraniad ar gyfer 65 o anheddau
Fferm Dinerth Hall, Llandrillo-yn-Rhos (71/348)	Dyraniad ar gyfer 80 o anheddau
Fferm Glyn, Bae Colwyn (67)	Dyraniad wrth gefn ar gyfer 130 o anheddau
Dolwen Rd, Hen Golwyn (335)	Dyraniad wrth gefn ar gyfer 40 o anheddau
Llysfaen Road, Hen Golwyn (502)	Dyraniad wrth gefn ar gyfer 20 o anheddau

8.2 Bae Colwyn

Ym Mae Colwyn, rhagwelir y bydd 516 o anheddau'n cael eu datblygu trwy safleoedd â chaniatâd ar hyn o bryd a hapsafleoedd dros Gyfnod y Cynllun (Tabl 8). Hwn yw'r nifer uchaf ar gyfer unrhyw anheddiad yng Nghonwy, ac eithrio Llandudno.

Hapsafleoedd sy'n rhoi cyfrif am y gyfran fwyaf o'r rhain (283 o anheddau), gan fod lefelau uchel o ddatblygiadau ar hapsafleoedd wedi digwydd ym Mae Colwyn a bod disgwyl iddynt barhau. Mae bron i hanner y

datblygiadau ar hapsafleoedd yn y gorffennol wedi bod ar ffurf isrannu anheddau presennol. Mae nifer uchel o adeiladau mawr yn bodoli ym Mae Colwyn; yr arferai rhai ohonynt gael eu defnyddio fel gwestai/llety gwely a brecwast. Gyda thwristiaeth bellach yn rhan lai o economi Bae Colwyn nag oedd yn y gorffennol, mae nifer o'r adeiladau hyn ar gael i'w hisrannu gan eu bod ar y cyfan yn rhy fawr i'w defnyddio fel anheddau unigol.

Mae datblygiadau a gwblhawyd wedi darparu 98 o anheddau ym Mae Colwyn hyd yma a bydd 135 o anheddau ychwanegol yn cael eu darparu yn ystod Cyfnod y Cynllun ar safleoedd mawr sydd â chaniatâd cynllunio ar hyn o bryd. Mae hyn yn cynnwys un datblygiad gan Pennaf, sy'n helpu i ddiwallu anghenion y niferoedd uchel o bobl ar y gofrestr tai fforddiadwy ym Mae Colwyn.

Oherwydd y cyfraniad mawr y mae hapsafleoedd yn ei wneud i dwf Bae Colwyn, mae tir wedi cael ei ddyrannu ar gyfer llai o anheddau ym Mae Colwyn nag yn Llandrillo-yn-Rhos neu Hen Golwyn. Ar y cyfan, mae tri safle ym Mae Colwyn wedi cael eu cynnwys yn y CDLI.

Mae'r gyfnewidfa ffôn bresennol ym Mae Colwyn ar brydles i BT ar hyn o bryd. Mae i fod i gael ei datgomisiynu yn ystod Cyfnod y Cynllun. Unwaith y bydd y safle hwn ar gael, gellir ei ailddatblygu ar gyfer defnydd preswyl. Mae'r safle arall sydd wedi'i ddyrannu ym Mae Colwyn yn Lawson Road. Safle tir llwyd arall yw hwn sydd wedi cael ei adnabod fel rhan o Uwchgynllun Bae Colwyn ar gyfer defnydd preswyl.

Mae Fferm Glyn, safle maes glas, wedi cael ei gynnwys yn y Cynllun fel safle wrth gefn. Gan fod y safle hwn mewn lleoliad mwy gweladwy, yn bellach o ganol Bae Colwyn, ac oherwydd yr angen i flaenoriaethu'r defnydd o dir a ddatblygwyd yn flaenorol, mae safle Fferm Glyn wedi cael ei gynnwys fel safle wrth gefn yn unig er ei fod wedi cael ei asesu fel un sy'n addas i'w ddatblygu (BP/21).

8.3 **Hen Golwyn**

Ac eithrio Mochdre, Hen Golwyn yw'r anheddiad â'r lefel isaf o safleoedd a gwblhawyd ac sydd â chaniatâd yn yr ardal hon; mae dyraniadau felly'n rhan fwy blaenllaw yn nhwf Hen Golwyn dros Gyfnod y Cynllun nag ym Mae Colwyn neu Landrillo-yn-Rhos. Y prif ddyraniad yn yr ardal hon yw Tŷ Mawr. Mae hwn yn safle maes glas mawr, y mae egwyddor datblygiad preswyl wedi cael ei sefydlu arno, a'r safle wedi cael ei ddyrannu'n flaenorol ar gyfer datblygiad ac wedi cael caniatâd cynllunio amlinellol yn y gorffennol, er na chyflwynwyd cais llawn erioed. Hefyd, mae gan y safle hwn y potensial i gyfrannu'n sylweddol at yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal. Mae'r safle'n eiddo i'r Cyngor ac wedi'i roi ar brydles ar gyfer defnydd amaethyddol. Mae Ystadau CBS Conwy wedi cadarnhau y gellir darparu'r safle hwn ar gyfer defnydd preswyl; gellir terfynu'r denantiaeth amaethyddol unwaith y bydd caniatâd cynllunio llawn wedi cael ei roi i'r safle; bydd aiddyrannu o gymorth i symud y safle yn ei flaen. Mae'r safle arall a ddyrannwyd yn Hen Golwyn, sef Ysgol y Graig, yn safle tir llwyd, sydd mewn lleoliad cynaliadwy o fewn yr anheddiad .

Mae maint y safle wrth gefn ar Dolwen Road wedi cael ei leihau o'r maint a oedd wedi'i gynnwys yn flaenorol, gan fod safle ychwanegol wedi cael ei gyflwyno'n ddiweddar o fewn y dref ar Llysfaen Road.

8.4 **Llandrillo-yn-Rhos**

Fe ddigwyddodd y rhan fwyaf o'r datblygiadau yn Llandrillo-yn-Rhos yn hanner cyntaf yr ugeinfed ganrif, ond mae'r dref gymharol newydd hon wedi cael ei hadeiladu ar dirwedd ac iddi nifer o hen nodweddion ac y bu pobl yn byw arni am ganrifoedd. Mae'r ardal adeiledig yn amgylchynu bryngaer Dinerth gynt ar Fryn Euryn; mae'r ardal hon wedi'i dynodi'n heneb, SoDdGA, Gwarchodfa Natur Leol ac mae'n rhan o'r ddarpariaeth manau agored yng Nghonwy.

I'r gogledd-ddwyrain ac i'r dwyrain o Landrillo-yn-Rhos, y morlin yw ffin y dref. I'r de, mae'r ardal drefol wedi'i chysylltu ag ardal drefol Bae Colwyn, er bod yr A55 yn darparu llinell wahanu frasgywir. Y tu hwnt i ymyl

orllewinol ardal ddatblygedig Llandrillo-yn-Rhos, mae'r tir amaethyddol ar y cyfan yn gorwedd o fewn parth risg llifogydd C1, ac felly hefyd y cwrs golff i'r gogledd-orllewin. Roedd yr ardal isel hon o dir ar un adeg yn rhan o foryd afon Conwy, mewn tirwedd a oedd yn edrych yn wahanol iawn i'r hyn a welwn heddiw.

Dim ond dau safle maes glas yn Llandrillo-yn-Rhos sydd y tu allan i'r parth C1; mae rhan o safle Coleg Llandrillo a gafodd ei hystyried ar un adeg ar gyfer ei chynnwys yn y CDLI fel datblygiad preswyl wedi cael caniatâd ers hynny ar gyfer defnydd hamdden, mewn cydweithrediad â'r coleg. Mae'r safle arall, yn Fferm Dinerth Hall, yn un o'r dyraniadau yn Llandrillo-yn-Rhos. Gyda datblygiad ar dair ochr, mae'r safle hwn yn fodd rhesymegol i gwblhau'r anheddiad. Mae nifer o safleoedd tir llwyd wedi cael eu cyflwyno i gael eu cynnwys hefyd. Roedd sawl un yn rhy fach i'w cynnwys a bydd unrhyw ddatblygiad arnynt yn ystod Cyfnod y Cynllun yn cyfrannu at yr hapsafleoedd yn Llandrillo-yn-Rhos. Roedd un, fodd bynnag, o faint digonol i'w ddyrannu, oddi ar Dinerth Road. Mae'r safle'n eiddo i Lywodraeth Cymru ac yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel swyddfeydd gan CBS Conwy, ac mae i fod i ddod yn wag fel rhan o aildrefnu swyddfeydd y Cyngor.

8.5 Mochdre

Hwn yw'r anheddiad lleiaf o fewn yr ardal perthynas wledig hon, a hwn hefyd yw'r unig un heb unrhyw ddyraniadau.

Yn yr anheddiad bach hwn, cyfyngir ar ddatblygiadau ar ymylon yr anheddiad gan yr A55 a'r risg o lifogydd ar ochrau deheuol a gorllewinol y dref a thopograffeg serth yn y gogledd a'r dwyrain. Hefyd, mae lletemau glas ar hyn o bryd yn gwahanu Mochdre oddi wrth Gyffordd Llandudno a Bae Colwyn i atal yr aneddiadau rhag cael eu cyfuno; bwriedir cadw'r lletemau hyn yn y CDLI. Mae rhai safleoedd tir llwyd wedi cael eu cyflwyno o fewn y dref, ond oherwydd eu dynodiadau fel safleoedd cyflogaeth, ystyriwyd eu bod yn anaddas (BP/21). Roedd cyfyngiadau ar yr holl safleoedd maes glas o ran mynediad, y risg o lifogydd neu faterion a oedd

yn ymwneud â'r dirwedd. Er y gall fod potensial i ddatblygu rhai os cymerir camau lliniaru priodol, ystyriwyd fod safleoedd eraill o fewn yr ardal perthynas drefol yn fwy addas a bod mwy o allu i'w darparu dros Gyfnod y Cynllun. Mae hyn hefyd yn ei gwneud yn bosib i ddatblygiadau yn yr ardal hon gael eu lleoli lle mae'r galw am dai fforddiadwy ar ei uchaf. O'r 560 o bobl ar y gofrestr tai fforddiadwy yn ardal Colwyn, dim ond 17 (3%) sydd o fewn Mochdre.

9. Conwy, Cyffordd Llandudno, Deganwy, Llandudno, Bae Penrhyn

Poblogaeth	34,400
Anheddau sy'n ofynnol yn ystod Cyfnod y Cynllun (o Dabl 4)	30% (1693)
Twf disgwylidig o ganlyniad i:	
safleoedd a gwblhawyd	295
safleoedd â chaniatâd	570
hapsafleoedd	497
dyraniadau	335
Cyfanswm y twf tai a ragwelir dros Gyfnod y Cynllun	1697
Cyfanswm y safleoedd wrth gefn	245

9.1 Cyflwyniad

Mae'r trefi sy'n amgylchynu pentir y Creuddyn ac aber yr Afon Conwy yn rhan allweddol o Fwrdeistref Sirol Conwy. Mae'r ardal yn cynnwys tref gyrchfan bwysig Llandudno; parthau masnachol a diwydiannol sy'n amgylchynu Cyffordd Llandudno a thref gaerog ganoloesol boblogaidd Conwy. Mae'r lleoliad strategol hwn, y boblogaeth uchel a'r mynediad ardderchog ar y ffyrdd a'r rheilffyrdd hefyd yn cyfrannu at ei hadnabod fel canolbwynt economaidd-gymdeithasol yng Nghynllun Gofodol Cymru (Map 2). Oherwydd ei lleoliad pwysig, mae lefelau uchel o safleoedd wrth gefn wedi cael eu darparu yn yr ardal hon. Llandudno a Chyffordd Llandudno gyda'i gilydd sy'n darparu'r rhan fwyaf o'r twf yn yr ardal hon. O ran dyraniadau, yng Nghyffordd Llandudno y bydd y nifer uchaf o safleoedd datblygu newydd, oherwydd lleoliad hygyrch iawn y dref, gyda llawr o gyfyngiadau ffisegol ar gyfleoedd datblygu nag sydd yn Llandudno. Bydd y datblygiad maes glas yn Esgyryn yn darparu tir cyflogaeth ychwanegol a Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol y mae eu dirfawr angen.

Yr ardal hon sydd â'r lefel uchaf o angen am dai fforddiadwy ym Mwrdeistref Sirol Conwy gyfan a hynny o bell ffordd. Mae dros 40% o'r bobl ar restr tai Tai Clwyd a chofrestr Camau Cyntaf yn rhai ac arnynt

angen tai yn yr ardal hon. Mewn cyferbyniad llwyr, mae rhai o'r cartrefi â'r gwerth uchaf yng Nghonwy, a Chymru gyfan, wedi'u lleoli yn yr ardal perthynas drefol hon. Gellir gweld amrywiad tebyg ym Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru (2011), lle mae'r ail Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is (ACEHI) fwyaf amddifadus yng Nghonwy (rhan o ward Tudno) a'r ACEHI fwyaf amddifadus yng Nghonwy (rhan o ward Penrhyn) ill dwy o fewn ardal drefol Llandudno/Conwy/Cyffordd Llandudno. Y rhain yw'r 116^{eg} a'r 1879^{eg} fwyaf amddifadus o'r cyfanswm o 1896 ACEHI yng Nghymru.

Gyda'r mwyafrif o'r twf yn dod o Landudno a Chyffordd Llandudno, bydd cyfraniad llai gan yr aneddiadau eraill yn yr ardal hon yn ei gwneud yn bosib cael twf ar raddfa lai yn y canolfannau mwy cyfyngedig a llai cynaliadwy.

Mae'r safleoedd canlynol wedi cael eu cynnwys yn y CDLI o'r ardal perthynas drefol hon:

Enw'r safle	Nifer y tai
Penmaen Road, Conwy (452)	Dyraniad ar gyfer 30 o anheddau
Y Woodland, Cyffordd Llandudno (14)	Dyraniad ar gyfer 75 o anheddau
Esgyryn, Cyffordd Llandudno (176)	Dyraniad ar gyfer 120 o anheddau
Clwb Cymdeithasol/Clwb Ieuenctid, Cyffordd Llandudno (439)	Dyraniad ar gyfer 40 o anheddau
Plas yn Dre, Llandudno (434)	Dyraniad ar gyfer 40 o anheddau
Plas Penrhyn, Bae Penrhyn (449)	Dyraniad ar gyfer 30 o anheddau
Henryd Rd, Gyffin (SR43)	Dyraniad wrth gefn ar gyfer 10 o anheddau
Nant y Gamar Road, Llandudno (SR85)	Dyraniad wrth gefn ar gyfer 60 o anheddau
Oddi ar Derwen Lane, Bae Penrhyn (37/38)	Dyraniad wrth gefn ar gyfer 175 o anheddau

9.2 Conwy

Bu llai o ddatblygiadau yn hen dref gaerog Conwy nag mewn aneddiadau cyfagos o fewn yr ardal drefol hon, oherwydd ei phwysigrwydd hanesyddol a chyfyngiadau ffisegol gan gynnwys topograffeg, y risg o lifogydd, mynediad a moryd Conwy i'r dwyrain o'r dref.

Mae'r twf yng Nghonwy dros Gyfnod y Cynllun wedi'i rannu'n gymharol gyfartal rhwng safleoedd a gwblhawyd, safleoedd â chaniatâd, hapsafleoedd a dyraniadau. Dros gyfnod y CDLI, mae'r twf preswyl o 108 o anheddau'n rhoi i'r dref y twf trydydd mwyaf o fewn yr is-ardal. Mae hyn yn sylweddol is na'r ffigyrau ar gyfer trefi mwy o lawer Llandudno a Chyffordd Llandudno.

Er gwaethaf y cyfyngiadau cysylltiedig, mae dau safle wedi cael eu hadnabod ar gyfer eu cynnwys yn y Cynllun; y naill fel dyraniad defnydd cymysg ar safle tir llwyd a'r llall fel safle wrth gefn bach. Ystyriwyd fod nifer o safleoedd eraill yn addas i'w datblygu hefyd (BP/21) ond y ddau safle sydd yn y lleoliadau mwyaf cynaliadwy, ac a fydd yn cael yr effaith weledol leiaf ar Gonwy a'r ardal o'i hamgylch yw'r hen safle tirlenwi yn Penmaen Road a safle maes glas oddi ar Henryd Road. Mae Penmaen Road, fel safle tir llwyd, wedi cael ei gynnwys fel dyraniad Conwy. Mae hwn y tu allan i barth llifogydd C1 sy'n ymestyn dros y rhan fwyaf o'r ardal o'i gwmpas. Mae'r safle maes glas bach yn Henryd Road, Gyffin wedi'i gynnwys fel safle wrth gefn.

9.3 Cyffordd Llandudno

Fel yr awgryma'r enw, mae Cyffordd Llandudno wedi datblygu o amgylch cyffordd rheilffordd brysur; sy'n helpu i egluro traddodiad y dref fel cartref i ystod o ddiwydiannau. Er nad yw'r wagenni o lechi ac, yn fwy diweddar, fflasgiau niwclear, yn pasio trwy'r Gyffordd mwyach, mae'r orsaf yn dal i fod yn bwynt croesi pwysig, gan alluogi teithwyr sy'n teithio ar hyd Arfordir Gogledd Cymru i gyrraedd Llandudno, neu i deithio i mewn i'r tir i orsafoedd ar hyd Dyffryn Conwy ac o fewn Parc Cenedlaethol Eryri gan gynnwys Betws y Coed. Mae terfynfa llwythi rheilffyrdd yng Nghyffordd

Llandudno, sydd wedi disodli'r cyfleuster a gollwyd ym Mae Colwyn pan adeiladwyd yr A55, hefyd yn rhan o'r isadeiledd cludiant lleol. Er nad yw'n cael ei defnyddio'n rheolaidd, mae'r derfynfa'n cael ei diogelu yn y CDLI.

Mae nifer o ddatblygiadau mawr wedi cael eu cwblhau yn ddiweddar neu'n mynd rhagddynt yng Nghyffordd Llandudno, gan roi cyfrif am y rhan fwyaf o dwf y dref. Mae safleoedd o'r fath, sy'n cynnwys Marineland, Albini House, Parc Fictoria a Pharc Marl hefyd wedi cyfrannu niferoedd uchel o Dai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol i'r ardal. Nifer cymharol fach o hapsafleoedd a ddisgwylir, yn seiliedig ar lefelau hanesyddol yr hapsafleoedd. Gyda dwysedd tai uwch ar y cyfan o'i gymharu â rhai trefi eraill, mae llai o gyfleoedd i safleoedd bychain gael eu cyflwyno. Daw gweddill y twf yng Nghyffordd Llandudno o dri safle sydd wedi cael eu dyrannu ar gyfer tai.

Y datblygiad mwyaf arwyddocaol yng Nghyffordd Llandudno yw Esgyrn. Y safle hwn sy'n darparu un o'r datblygiadau preswyl mwyaf yn y CDLI, ar gyfer 120 o anheddau. Safle defnydd cymysg ydyw, sy'n cynnwys lotments a thir cyflogaeth, ac mae'n ddatblygiad strategol pwysig. Mae BP/30 yn rhoi mwy o fanylion am y gwahanol elfennau sy'n rhan o'r lleoliad hwn. Mae'r datblygiad yn parhau tua'r gogledd o swyddfeydd Llywodraeth Cymru, a gwblhawyd yn ddiweddar, a thua'r dwyrain o Gyffordd Llandudno i'r lle y mae ffordd yr A470 yn creu atalfa ffisegol, gan gyfyngu ar ehangu pellach. Mae'r safle hwn mewn lleoliad hygyrch tu hwnt ac mae'n ei gwneud yn bosib cael gwelliannau i fynediad mewn rhannau eraill o'r dref; gan leihau pwysau traffig ar Narrow Lane a darparu cyfleoedd cyflogaeth ychwanegol. Ar y datblygiad mawr hwn y bydd y mwyafrif o dai'n cael eu datblygu yng Nghyffordd Llandudno, ond mae dau safle pellach yn darparu'r tir sy'n weddill i dderbyn y twf sy'n ofynnol yn yr ardal hon.

Y clwb cymdeithasol/clwb ieuenctid yw'r unig safle o fewn canol tref Cyffordd Llandudno i gael ei gynnwys yn y Cynllun. Er ei fod yn rhannol yn dioddef risg o lifogydd, mae'r rhan fwyaf o'r safle'n addas i'w ddatblygu.

Mae safle'r Woodland rhwng ystâd dai o'r un enw a'r A470, a lleoliad maes glas ydyw.

9.4 **Deganwy/Llanrhos**

Mae Deganwy, sydd wedi'i leoli ochr yn ochr â moryd Conwy y tu hwnt i Gyffordd Llandudno a'i is-aneddiad, Llanrhos, yn anheddiad hygyrch, poblogaidd. Mewn ffordd debyg i Landrillo-yn-Rhos, mae Deganwy wedi datblygu rhwng y môr a bryn, sydd â Chastell Deganwy ar ei ben, ac sydd wedi cael ei amgylchynu'n rhannol. Mae agosrwydd y castell a SoDdGA cyfagos yn cyfyngu ar ddatblygu, tra bo lletem las sy'n gwahanu Deganwy oddi wrth Lanrhos yn atal datblygiad yma (gweler BP/21). Er hynny, mae lefelau uchel o hapsafleoedd wedi cyfrannu at dwf yn Neganwy hyd yma yn ystod Cyfnod y Cynllun a disgwylir cyfanswm o 84 o anheddau ychwanegol erbyn 2022.

9.5 **Llandudno**

Mae lleoliad Llandudno ar dir isel, rhwng y ddau draeth i'r de o Ben y Gogarth, yn rhan o'i hapêl. Fe wnaeth datblygiadau wedi'u cynllunio gan ddechrau yn y 19eg ganrif alluogi Llandudno i ddatblygu i fod yn 'Frenhines Cyrchfannau Gogledd Cymru', lle mae'r lleoliad, yr hinsawdd, y siopau a'r atyniadau lleol yn dal i ddenu niferoedd mawr o dwristiaid a phobl sy'n dod ar wyliau bob blwyddyn. Mae'r ffryntiadau siopau bwaog, y strydoedd llydan ac ystod o adeiladau cyfnod yn golygu bod canol bywiog y dref wedi cadw ei ddengarwch Fictoraidd. Ychwanegir at hyn gan y pier traddodiadol, y promenâd a thramffordd Pen y Gogarth sy'n dal yn boblogaidd ymhlith ymwelwyr yn yr oes fodern.

Mae'r lleoliad hwn sydd rhwng Bae'r Gogarth a Bae Conwy hefyd yn ffactor sy'n cyfyngu ar ei ddatblygiad. Mae'r risg helaeth o lifogydd yn y dref, sydd o fewn parth C1, yn cyfyngu datblygiadau preswyl i safleoedd y tu allan i'r parth hwn, neu i safleoedd tir llwyd addas. Mae lefel uchel o ddatblygiadau ar hapsafleoedd (yr uchaf yn unrhyw dref yng Nghonwy) wedi cael ei chofnodi'n gyson yn Llandudno; gan leihau'r gofyniad am

ddyraniadau newydd. Fel gyda Bae Colwyn, mae llawr o'r datblygiadau hyn wedi bod ar ffurf israniadau ac addasiadau.

Y ddau safle yn Llandudno sydd wedi'u cynnwys yn y CDLI yw'r safle tir llwyd yn Plas yn Dre; safle sy'n eiddo i'r Cyngor, ac sydd i'w ailddatblygu yn fflatiau gofal ychwanegol, a thir ar bwys Ysgol y Gogardd ar Nant y Gamar Road sydd wedi'i gynnwys fel safle wrth gefn.

Mae lefel uchel o angen am dai fforddiadwy yn Llandudno, gan fod tua 30% o'r bobl ar y gofrestr tai fforddiadwy wedi nodi'r dref fel eu dewis cyntaf o ran lleoliad. Ni fydd y dyraniad unigol yn darparu Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol (cafodd swm gohiriedig ei dalu gan y Cyngor). Fodd bynnag, bydd tri datblygiad sydd ar y gweill ar hyn o bryd neu a fydd yn dechrau cyn bo hir mewn cydweithrediad gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig yn cyfrannu at y Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol yn Llandudno (Canolfan yr Orsedd; Hen Gyrtiau Tennis, Abbey Road ac ar bwys Clwb Cymdeithasol Penmorfa).

9.6 **Bae Penrhyn/Ochr Penrhyn**

Cafodd cryn dipyn o Fae Penrhyn ei ailddatblygu ar ddiwedd yr ugeinfed ganrif. Mae nifer o adeiladau yn yr ardal hon yn anheddau o'r math a ddefnyddir gan bobl sydd wedi ymddeol; mae cyfran uwch o'r boblogaeth yn yr ardal hon dros oedran ymddeol na'r cyfartaledd ar gyfer y Fwrdeistref Sirol, tra bod gan Gonwy ar y cyfan nifer uwch o aelwydydd sy'n bensiynwyr nag unrhyw ran arall o Gymru. Mae Bae Penrhyn mewn lleoliad llai cynaliadwy na rhai o'r aneddiadau eraill yn yr is-ardal, gan nad oes gorsaf reilffordd a chan fod llai o siopau a gwasanaethau lleol na Llandudno neu Gyffordd Llandudno, er enghraifft. Gan hynny, mae safle cymharol fach wedi cael ei ddyrannu, ar dir llwyd ym Mhlas Penrhyn. Mae safle maes glas mwy yn Derwen Lane wedi cael ei adnabod hefyd fel un sydd â photensial ar gyfer datblygiad preswyl, ond mae hwn wedi'i gynnwys yn y CDLI fel safle wrth gefn.

10. Llanfairfechan a Phenmaenmawr

Poblogaeth	6,150
Anheddau sy'n ofynnol yn ystod Cyfnod y Cynllun (o Dabl 4)	5% (282)
Twf disgwylidig o ganlyniad i:	
safleoedd a gwblhawyd	106
safleoedd â chaniatâd	83
hapsafleoedd	94
dyraniadau	52
Cyfanswm y twf tai a ragwelir dros Gyfnod y Cynllun	335
Cyfanswm y safleoedd wrth gefn	60

10.1 Cyflwyniad

Gorwedd Llanfairfechan a Phenmaenmawr ar ffin orllewinol Ardal y Cynllun ar gyfer CDLI Conwy. I'r gorllewin o Lanfairfechan mae Gwynedd; i'r de a'r dwyrain o Lanfairfechan a Phenmaenmawr mae Parc Cenedlaethol Eryri. Mae'r Llinell Reilffordd o Lundain i Gaerdybi ac A55 yn dilyn yr arfordir i'r gogledd o'r trefi. Yn ychwanegol at y ffiniau hyn o waith dyn, mae'r ddaearyddiaeth leol wedi chwarae rhan bwysig yn natblygiad y ddwy dref, gan fod y glannau yn Llanfairfechan wedi chwarae rhan yn natblygiad y dref fel cyrchfan glan môr, tra bo'r chwareli creigiau caled lleol o amgylch Penmaenmawr yn hanesyddol wedi bod yn ffynhonnell bwysig o ran darparu cyflogaeth yn y dref. Mae'r busnes twristiaeth yn Llanfairfechan a'r diwydiant chwarela ym Phenmaenmawr wedi dirywio ers hynny.

Mae'r safleoedd canlynol wedi cael eu cynnwys yn y CDLI o'r ardal perthynas drefol hon:

Enw'r safle

Nifer y tai

Gerllaw Glanafon, Llanfairfechan (31)	Dyraniad ar gyfer 15 o anheddau
Dexter Products, Llanfairfechan (429)	Dyraniad ar gyfer 15 o anheddau
Adeilad West Coast, Llanfairfechan (521)	Dyraniad ar gyfer 10 o anheddau
Safle'r Hen Bont Bwyso, Penmaenmawr (515)	Dyraniad ar gyfer 12 o anheddau

I'r Gorll O Barc Penmaen, Llanfairfechan
(384)

Dyraniad wrth gefn ar gyfer 45
o anheddau

Conway Road, Penmaenmawr (135)

Dyraniad wrth gefn ar gyfer 15
o anheddau

10.2 **Strategaeth y CDLI yn Llanfairfechan a Phenmaenmawr**

Mae niferoedd mawr o safleoedd a gwblhawyd a safleoedd â chaniatâd yn Llanfairfechan a Phenmaenmawr yn cyfrannu at y twf yn y trefi hyn. Mae disgwyl i'r safleoedd a gwblhawyd, safleoedd â chaniatâd a hapsafleoedd yn unig ddarparu anheddau sy'n cyfateb i'r targed ar gyfer twf o 282 dros Gyfnod y Cynllun. Mae gan Lanfairfechan a Phenmaenmawr gyfran is o bobl ac arnynt angen tai fforddiadwy (3.8% (76) o'r cyfanswm ar y gofrestr tai fforddiadwy; 4.8% (7) o'r gofrestr Camau Cyntaf) o'i gymharu â'r twf ar gyfer Conwy sy'n ofynnol yn y ddwy dref (5%), fodd bynnag bydd angen cyflawni lefel uwch o dwf na 5% er mwyn helpu i gwrdd â'r angen hwn. O ganlyniad i nifer uchel y safleoedd a gwblhawyd, mae safleoedd bychain wedi cael eu dyrannu i ddarparu ar gyfer twf ychwanegol, sy'n caniatáu niferoedd uwch o dai fforddiadwy nag a fyddai'n cael eu darparu fel arall. Rhoddwyd blaenoriaeth i ddefnyddio tir mwy cynaliadwy a ddatblygwyd yn flaenorol (mae tri o'r pedwar safle a ddyrannwyd yn Dir a Ddatblygwyd yn Flaenorol).

Yn y fwyaf o'r ddwy dref yn y gorllewin, sef Llanfairfechan mae mwy o safleoedd wedi cael eu dyrannu nag ym Mhenmaenmawr; er mwyn cael gwell cydbwysedd o ran dosbarthiad y twf gan fod mwy o safleoedd wedi cael eu cwblhau hyd yma ym Mhenmaenmawr yn ystod Cyfnod y Cynllun. Yn y ddwy dref, roedd safleoedd wedi'u dyrannu'n flaenorol ar gyfer niferoedd uwch o anheddau (BP/35) ond er mwyn unioni'r twf yn yr ardal hon yn fwy â'r opsiwn a ffafir ar gyfer twf ac oherwydd y gostyngiad yn y ffigur amcanestyniad poblogaeth ar y cyfan, cafodd safleoedd maes glas mawr eu tynnu allan er mwyn cynnwys safleoedd tir llwyd llai. Mae safle mewnlenwi bach yn cwblhau'r dyraniadau yn Llanfairfechan. Mae safleoedd 384 ac 135 yn parhau fel safleoedd wrth gefn gan eu bod yn safleoedd maes glas llai cynaliadwy, sy'n cael effaith weledol fwy ar y

ffordd ddynesu i mewn i'r trefi na'r safleoedd a ddyrannwyd. Hefyd, nid yw'n ofynnol datblygu safleoedd mawr o'r fath i gwrdd ag anghenion y trefi.

11. Llanrwst

Poblogaeth	2,950
Anheddau sy'n ofynnol yn ystod Cyfnod y Cynllun (o Dabl 4)	5% (282)
Twf disgwylidig o ganlyniad i:	
safleoedd a gwblhawyd	28
safleoedd â chaniatâd	0
hapsafleoedd	67
dyraniadau	200
Cyfanswm y twf tai a ragwelir dros Gyfnod y Cynllun	295
Cyfanswm y safleoedd wrth gefn	70

11.1 Cyflwyniad

Fel yr unig ardal drefol fewndirol yn y Fwrdeistref Sirol, mae Llanrwst mewn sefyllfa unigryw. Ardal adeiledig fechan sydd gan y dref o'i gymharu ag aneddiadau eraill yn yr Ardal Strategaeth Datblygu Trefol, ond mae'n darparu gwasanaethau ar gyfer rhan fawr o'r ardal wledig o'i hamgylch. Caiff ei hadnabod hefyd yng Nghynllun Gofodol Cymru fel anheddiad trawsffiniol; mae mewn lleoliad strategol ar y ffin rhwng tri rhanbarth: Ardaloedd Strategaeth y Gogledd Ddwyrain, y Gogledd Orllewin a Chanol Cymru (Mapiau 3 a 4). Cysylltir y dref â'r ardaloedd hyn gan ffyrdd, sef ffordd allweddol gogledd-de yr A470 sy'n mynd trwy ganol y dref ac sy'n cysylltu â llwybrau dwyrain-gorllewin yr A5 i'r de a'r A55 i'r gogledd.

Mae Llanrwst wedi'i chysylltu gan Linell Reilffordd Dyffryn Conwy â Blaenau Ffestiniog a Chyffordd Llandudno. O'r fan hon, mae llinell arfordir Gogledd Cymru'n rhedeg rhwng Caergybi a Chaer, gyda gwasanaethau uniongyrchol y tu hwnt i hynny gan gynnwys i Amwythig, Caerdydd, Birmingham a Llundain Euston.

Ar y prif lwybrau teithio o Lanrwst, y prif ganolfannau gwasanaethau agosaf yw Corwen (Sir Ddinbych) ar yr A5 i'r De Ddwyrain; Blaenau Ffestiniog (15 milltir, Gwynedd) ar yr A470 i'r De Orllewin; Bethesda 20

milltir) a Bangor (25 milltir) (y ddau yng Ngwynedd) i'r Gogledd Orllewin ar yr A5 a Chyffordd Llandudno (12 milltir, Conwy) i'r gogledd ar yr A470 (Map 1).

Mae'r aneddiadau cyfagos sydd agosaf at Lanrwst yn cynnwys Prif Bentreffi Haen 2 Trefriw, Dolgarrog, Tal y Bont a phentref bach Llanddodged. Gwasanaethir nifer o bentrefannau gan Lanrwst hefyd fel yr ardal drefol sydd agosaf atynt. I rai o'r aneddiadau hyn sydd heb ddyraniadau, gall safleoedd yn Llanrwst felly fod o gymorth i gwrdd â'r angen am anheddau'r farchnad ac anheddau fforddiadwy. Mewn ffordd debyg, yr or-ddarpariaeth o ran safleoedd wrth gefn, gyda'r safle ar gyfer 70 annedd yn darparu ar gyfer angen ychwanegol o fewn Llanrwst ac aneddiadau gwledig cyfagos.

Mae'r safleoedd canlynol wedi cael eu hadnabod yn Llanrwst ar gyfer eu cynnwys yn y CDLI:

Enw'r safle	Nifer y tai
Bryn Hyfryd/Ffordd Tan yr Ysgol, Llanrwst (287)	Dyraniad ar gyfer 40 o anheddau
Safle A i'r Gogledd o Lanrwst (455)	Dyraniad ar gyfer 50 o anheddau
Safle D i'r Dwyrain o Lanrwst (458)	Dyraniad ar gyfer 60 o anheddau
Safle E gerllaw Bryn Hyfryd (459)	Dyraniad ar gyfer 50 o anheddau
Safle C i'r gogledd ddwyrain o Lanrwst (457)	Dyraniad wrth gefn ar gyfer 70 o anheddau

11.2 Strategaeth y CDLI yn Llanrwst

Llanrwst yw'r unig ardal drefol heb unrhyw safleoedd datblygu â chaniatâd ar gyfer 10 neu fwy o anheddau. Yn wir, dim ond dau anheddiad arall (Bae Penrhyn/Ochr Penrhyn a Mochdre) yn yr ASDT sydd yn yr un sefyllfa. Mae lefelau uchel o safleoedd preswyl yn Llanrwst wedi cael eu hadnabod, yn berthynol i faint y dref.

Mae'r risg o lifogydd wedi dwyn goblygiadau difrifol o ran lleoliad safleoedd datblygu yn Llanrwst; gan arwain at ddiystyru dyraniadau posib (BP/21). Mae'r safleoedd sy'n weddill wedi'u lleoli yn yr ychydig ardaloedd sydd i ffwrdd o'r parthau llifogydd ac sy'n amgylchynu Afon Conwy a dyfrgyrsiau llai eraill. Mae'r rhain i'r gogledd ac i'r dwyrain o'r dref, lle mae'r tir yn codi i ffwrdd oddi wrth y gorlifdir. Mae'r rhan fwyaf o safleoedd (287/458/459) o fewn un ardal gyda mynediad o'r A470 a'r A458, ac mae'r dyraniad bach a'r safle wrth gefn sy'n weddill wedi'u lleoli i'r gogledd ac i'r dwyrain o'r dref. Y dyraniadau hyn felly sy'n rhoi cyfrif am y rhan fwyaf o dwf Llanrwst dros Gyfnod y CDLI

12. Ardal Strategaeth Datblygu Trefol

Poblogaeth	17,950
Anheddau sy'n ofynnol yn ystod Gyfnod y Cynllun (o Dabl 4)	15% (846)
Twf disgwylidig o ganlyniad i:	
safleoedd a gwblhawyd	94
safleoedd â chaniatâd	65
hapsafleoedd	285
dyraniadau	405
Cyfanswm y twf tai a ragwelir dros Gyfnod y Cynllun	849
Cyfanswm y safleoedd wrth gefn	0

12.1 Cyflwyniad

Yn yr Opsiwn Gofodol a ffafrir (Tabl 3) bydd 15% o'r twf yn dod o'r ASDG. Mae'r CDLI yn cefnogi datblygiadau priodol ar safleoedd eithriad gwledig felly disgwylir y bydd hyn yn rhoi cyfrif am ran fawr o'r twf. Ar ôl ystyried safleoedd a gwblhawyd a hapsafleoedd yn y dyfodol, mae'r twf o 15% yn darparu ar gyfer datblygiadau ychwanegol, a fydd wedi'u canoli ar y lleoliadau gwledig mwy cynaliadwy i gefnogi economïau lleol a darparu Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol. Bydd y rhan fwyaf o'r twf (83%) yn yr ardal wledig dros Gyfnod y Cynllun yn dod o'r 13 o Brif Bentrefi. Dyma'r aneddiadau a adnabuwyd fel y rhai â'r poblogaethau mwyaf a'r ystod fwyaf o wasanaethau yn yr ardal wledig (BP/8). Caiff y twf yn y Prif Bentrefi ei rannu fwy neu lai yn hanner rhwng pentrefi Haen 1 a Haen 2. Mae hyn yn golygu bod gan y pedwar prif bentref Haen 1, sef Dwygyfylchi, Glan Conwy, Llanddulas a Llysfaen gyfran unigol fwy o dwf na'r naw pentref Haen 2, gan eu bod mewn lleoliadau mwy cynaliadwy gyda gwell mynediad at ardaloedd trefol na'r Prif Bentrefi Haen 2.

O'r 53 o aneddiadau yn yr ASDG, bydd safleoedd yn cael eu dyrannu ar gyfer tai yn unig yn y Prif Bentrefi (gweler adran 2.4 o'r ddogfen hon). Bydd y mwyafrif o'r rhain yn y pedwar pentref Haen 1, lle bydd datblygiadau'n gyfuniad o anheddau'r farchnad a Thai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol, fel yn yr ardaloedd trefol. Caniateir datblygiadau mwy cyfyngedig, ar gyfer anghenion lleol yn unig, yn yr holl aneddiadau

gwledig eraill gan HOU/1. Bydd safleoedd datblygu bychain ar gyfer tai fforddiadwy yn cael eu dyrannu mewn pentrefi Haen 2, tra bydd gweddill y twf yn yr ardal strategaeth datblygu gwledig yn digwydd ar safleoedd eithriad gwledig heb eu dyrannu mewn pentrefi bychain a phentrefannau.

Oherwydd dosbarthiad cyfyngedig safleoedd posib yn yr ASDG, nid yw'r safleoedd a ddyrannwyd yn darparu digon o dir ar gyfer yr holl dwf yn ôl yr Opsiwn Gofodol a Ffafrir. Yn yr un modd, nid oes unrhyw safleoedd wrth gefn wedi cael eu hadnabod, gan y byddai'r angen am safleoedd o'r fath mewn aneddiadau unigol mor fach yn berthynol i feintiau'r dyraniadau. Felly bydd twf ychwanegol yn rhai o'r ardaloedd trefol yn unioni'r diffyg mewn dyraniadau. Bydd safleoedd wrth gefn ychwanegol yn cael eu darparu, yn enwedig mewn ardaloedd trefol sydd â'r berthynas ofodol fwyaf â'r ASDG – Bae Colwyn a Llanrwst (gweler hefyd yr adran ar Lanrwst, uchod).

Mae'r safleoedd canlynol wedi cael eu hadnabod yn y Prif Bentrefi Haen 1 ar gyfer eu cynnwys yn y CDLI:

Enw'r safle

Nifer y tai

I'r Gogledd o Groesffordd, Dwygyfylchi (53)

Dyraniad ar gyfer 30 o anheddau

Oddi ar Ysguborwen Road, Dwygyfylchi (56)

Dyraniad ar gyfer 15 o anheddau

Top Llan Road, Glan Conwy (270)

Dyraniad ar gyfer 80 o anheddau

I'r de o'r Felin, Llanddulas (403)

Dyraniad ar gyfer 20 o anheddau

Pencoed Road, Llanddulas (406)

Dyraniad ar gyfer 20 o anheddau

Gerllaw'r hen reithordy, Llysfaen (87)

Dyraniad ar gyfer 30 o anheddau

Gerllaw Ysgol Cynfran, Llysfaen (160)

Dyraniad ar gyfer 40 o anheddau

12.2 Prif Bentrefi Haen 1

Bydd tua 40% o'r holl dwf gwledig yn cael ei leoli yn y pedwar Prif Bentref Haen 1; mae hyn yn cyfateb i 6.3% o'r holl dwf preswyl yn Ardal y Cynllun. Cyfyngir ar ddatblygiadau mewn rhannau o Landdulas a Llysfaen gan glustogfeydd chwarelia safle tirlenwi.

12.3 **Dwygyfylchi**

O'r holl brif bentrefi Haen 1, Dwygyfylchi sydd â'r gyfradd isaf o dwf ar hapsafleoedd yn y cyfnod o bum mlynedd a ddefnyddir fel sail i gyfrifo'r hapsafleoedd. Nid oes safleoedd â chaniatâd ar hyn o bryd ar gyfer mwy na 10 annedd ac ni chwblhawyd unrhyw safleoedd yng Nghyfnod y Cynllun hyd yma, felly bydd y mwyafrif o'r twf yn dod o ddyraniadau yn y CDLI. Dwygyfylchi sydd â'r boblogaeth leiaf a'r galw isaf am dai fforddiadwy o blith y pedwar pentref Haen 1, a adlewyrchir yn nhwff Dwygyfylchi dros gyfnod y CDLI, sydd fwy neu lai'n hanner y twf yn Llanddulas neu Lysfaen. Caiff hwn ei rannu rhwng dau safle yn y pentref y mae ganddynt ill dau berthynas ardderchog â'r ardal adeiledig bresennol ac y mae un ohonynt wedi cael ei ddyrannu er mwyn darparu lotments yn ogystal â thai.

12.4 **Glan Conwy**

Glan Conwy yw'r anheddiad gwledig â'r lefelau twf uchaf dros Gyfnod y Cynllun. Mae hyn i'w briodoli i'w leoliad cynaliadwy yn agos at Gyffordd Llandudno, gydag ystod o gyfleusterau a chyfleoedd cyflogaeth. Mae Glan Conwy hefyd yn agos at yr A55 a dyma'r unig bentref Haen 1 sydd â gorsaf reilffordd. Mae'r lefelau cymharol uchel o safleoedd a gwblhawyd yn y gorffennol a safleoedd â chaniatâd ar hyn o bryd (sy'n uwch nag yn unrhyw anheddiad gwledig arall) wedi cael eu hategu â dyraniad yn Top Llan Road, a fydd yn cynnwys darparu man agored.

12.5 **Llanddulas**

Er gwaethaf ei leoliad cyfleus rhwng Bae Colwyn ac Abergele, ychydig o dwf sydd wedi bod yn Llanddulas yn ystod Cyfnod y Cynllun hyd yma, er y cyfyngir yn rhannol ar ei ehangiad gan chwareli cyfagos, yr A55 a'r risg o lifogydd sy'n gysylltiedig ag Afon Dulas. Mae'r CDLI yn dilyn canllawiau Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru a Pholisi Cynllunio Cymru ynghylch clustogfeydd o amgylch chwareli ac mae'r clustogfeydd yn atal datblygiadau newydd mewn rhai rhannau o Landdulas a Llysfaen. Er gwaethaf y cyfyngiadau hyn, bydd dau safle cyffiniol yn Llanddulas yn darparu ar gyfer twf yn y pentref. Bydd y rhain, ar y cyd ag un safle â

chaniatâd ar gyfer Tai Fforddiadwy ar gyfer Anghenion Lleol yn Llanddulas hefyd o gymorth i ddarparu tai fforddiadwy yn y pentref, sydd â chanran uwch o bobl ar y gofrestr tai nag unrhyw anheddiad gwledig arall.

12.6 Llysfaen

Llysfaen yw'r mwyaf poblog o'r pedwar Pentref Haen 1, ac mae hefyd yn fwy gwasgarog nag unrhyw anheddiad arall yng Nghonwy, gyda'i ffin anheddiad wedi'i gwahanu'n bedair rhan. Mae'r ddau ddyraniad o fewn y rhan fwyaf adeiledig o'r pentref, gydag un wedi'i leoli ar lain mewnlenwi gyda'r ysgol ar un ochr a thai ar bwys dwy ffin arall. Mae lleoli'r safleoedd yn y rhan sydd â'r dwysedd poblogaeth uchaf yn y pentref yn helpu i leihau i'r eithaf effaith weledol datblygiadau ar y dirwedd ac ar safleoedd gwarchoddedig pwysig cyfagos, gan gynnwys y Warchodfa Natur Leol a SoDdGA ym Mynydd Marian. Mae'r clustogfeydd o amgylch chwareli Llanddulas a Llysfaen, a'r lletem las sy'n atal Hen Golwyn a Llysfaen rhag cyfuno hefyd yn cyfyngu ar ddatblygiadau yn yr ardaloedd hyn. Cafodd nifer o safleoedd eraill eu cyflwyno i gael eu hystyried (BP/21); fodd bynnag roedd y rhan fwyaf naill ai'n rhyw fach neu'n anaddas oherwydd materion sy'n ymwneud â chadwraeth natur neu'r dirwedd.

Mae'r safleoedd canlynol wedi cael eu hadnabod yn y Prif Bentreffi Haen 2 ar gyfer eu cynnwys yn y CDLI:

Enw'r safle

Ffordd Llanelwy, Betws yn Rhos (91/284)
Minafon, Betws yn Rhos (92/274)
Tir yn wynebu'r B5105, Cerrigydrudion (453)
Tan y Ffordd, Dolgarrog (470)
Gwaith alwminiwm, Dolgarrog (MS25)
Oddi ar Heol Martin, Eglwysbach (60)
The Smithy, Llanfair TH (454)
Coed Digain, Llangernyw (277)
I'r gogledd o Lansannan (289)

Nifer y tai

Dyraniad ar gyfer 10 o anheddau
Dyraniad ar gyfer 10 o anheddau
Dyraniad ar gyfer 20 o anheddau
Dyraniad ar gyfer 15 o anheddau
Dyraniad ar gyfer 30 o anheddau
Dyraniad ar gyfer 10 o anheddau
Dyraniad ar gyfer 25 o anheddau
Dyraniad ar gyfer 25 o anheddau
Dyraniad ar gyfer 25 o anheddau

12.7 Prif Bentrefi Haen 2

Bydd 40% pellach o dwf gwledig yn dod o'r Prif Bentrefi Haen 2; y mae ei hanner yn dod o ddyraniadau. Mae'r CDLI yn cefnogi twf ym mhob Prif Bentref Haen 2, ond mae cyfyngiadau ffisegol mewn rhai pentrefi wedi cyfyngu ar ddyrannu safleoedd. Disgwylir twf trwy hapsafleoedd hefyd ym mhob Prif Bentref Haen 2.

Yn Nhrefriw mae'r rhan fwyaf o'r pentref o fewn Parc Cenedlaethol Eryri. O'r rhan sydd yn Ardal Cynllun Conwy, mae cryn dipyn o'r ardal ddatblygedig a'r holl ardal o'i chwmpas o fewn parthau llifogydd C1 neu C2, sy'n gysylltiedig ag Afonydd Conwy a Chrafnant. Yn Nhal y Bont, mae'r risg o lifogydd hefyd yn cyfyngu ar y tir a allai fod ar gael yn union o amgylch y prif bentref. Fe arweiniodd hyn at wrthod dau o'r tri safle a gyflwynwyd yn Nhal y Bont/Castell, gyda'r trydydd hefyd yn anaddas oherwydd ystyriaethau sy'n ymwneud â'r dirwedd. Hefyd gweler BP/21 am fanylion llawn safleoedd a gyflwynwyd a rhesymau dros eu tynnu allan.

Mae gweddill y Prif Bentrefi Haen 2 i gyd yn derbyn rhywfaint o ddyraniad ar gyfer tai, er bod y risg o lifogydd yn cael peth effaith ar nifer o'r safleoedd hyn. Mae'r risg o lifogydd yn effeithio'n rhannol ar safleoedd yn Nolgarrrog, Eglwysbach a Llanfair TH hefyd; fodd bynnag, gellir datblygu tir priodol y tu allan i'r parth llifogydd.

Yn y pentrefi Haen 2, mae ystyriaethau eraill gan gynnwys materion sy'n ymwneud â'r dirwedd wedi bod yn bwysig hefyd; mae gan rai safleoedd y gallu i dderbyn mwy o anheddau nag sydd wedi cael eu dyrannu. Mae hyn yn rhoi'r cyfle ar gyfer lefel uchel o dirlunio mewn lleoliadau o'r fath, i leihau effaith weledol datblygiadau.

Ardal Strategaeth Datblygu Trefol				
Cyf Safle	Safle	Anheddiad	Nifer yr anheddau	Statws PDL
481	Parc Busnes Abergele	Abergele	200	BROWN
79/80/81/82/E3	Rhuddlan Rd/Fferm Tandderwen, Abergele	Abergele	600	GWYRDD
Cyfanswm Abergele, Towyn, Bae Cinmel			800	
217	Cyfnewidfa BT, Bae Colwyn	Bae Colwyn	70	BROWN
488	Lawson Road, Bae Colwyn	Bae Colwyn	35	BROWN
494	Ysgol y Graig, Hen Golwyn	Hen Golwyn	30	BROWN
496	Tŷ Mawr, Hen Golwyn	Hen Golwyn	255	GWYRDD
247	Dinerth Road, Llandrillo-yn-Rhos	Llandrillo-yn-Rhos	65	BROWN
71/348	Fferm Dinerth Hall, Llandrillo-yn-Rhos	Llandrillo-yn-Rhos	80	GWYRDD
Cyfanswm Bae Colwyn, Llandrillo-yn-Rhos			535	
452	Penmaen Road, Conwy	Conwy	30	BROWN
14	Y Woodland, Cyffordd Llandudno	Cyffordd Llandudno	75	GWYRDD
176	Esgyryn, Cyffordd Llandudno	Cyffordd Llandudno	120	GWYRDD
439	Cyffordd Llandudno	Cyffordd Llandudno	40	BROWN
434	Plas yn Dre, Llandudno	Llandudno	40	BROWN
449	Plas Penrhyn, Bae Penrhyn	Bae Penrhyn	30	BROWN
Cyfanswm Conwy, Cyffordd Llandudno, Llandudno			335	
31	Gerllaw Glanafon, Llanfairfechan	Llanfairfechan	15	GWYRDD
429	Dexter Products, Llanfairfechan	Llanfairfechan	15	BROWN
521	Adeilad West Coast, Llanfairfechan	Llanfairfechan	10	BROWN
515	Safle'r Hen Bont Bwys, Penmaenmawr	Penmaenmawr	12	BROWN
Cyfanswm Llanfairfechan, Penmaenmawr			52	
287	Bryn Hyfryd/Ffordd Tan yr Ysgol, Llanrwst	Llanrwst	40	GWYRDD
455	Safle A i'r Gogledd o Lanrwst	Llanrwst	50	GWYRDD
458	Safle D i'r Dwyrain o Lanrwst	Llanrwst	60	GWYRDD
459	Safle E ar bwys Bryn Hyfryd	Llanrwst	50	GWYRDD
Cyfanswm Llanrwst			200	
Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig				
Cyf Safle	Safle	Anheddiad	Nifer yr anheddau	Statws PDL
53	I'r Gog o Groesffordd, Dwygyfylchi	Dwygyfylchi	30	GWYRDD
56	Oddi ar Ysguborwen Road, Dwygyfylchi	Dwygyfylchi	15	GWYRDD
270	Top Llan Road, Glan Conwy	Glan Conwy	80	GWYRDD
403	I'r De o'r Felin, Llanddulas	Llanddulas	20	GWYRDD
406	Pencoed Road, Llanddulas	Llanddulas	20	GWYRDD
87	Gerllaw'r hen reithordy, Llysfaen	Llysfaen	30	GWYRDD
160	Gerllaw Ysgol Cynfran, Llysfaen	Llysfaen	40	GWYRDD
91/284	Ffordd Llanelwy, Betws yn Rhos	Betws yn Rhos	10	GWYRDD
92/274	Minafon, Betws yn Rhos	Betws yn Rhos	10	GWYRDD
453	Tir yn wynebu'r B5105, Cerrigydrudion	Cerrigydrudion	20	GWYRDD
470	Tan y Ffordd, Dolgarrog	Dolgarrog	15	BROWN
MS25	Gwaith Alwminiwm, Dolgarrog	Dolgarrog	30	BROWN
60	Oddi ar Heol Martin, Eglwysbach	Eglwysbach	10	GWYRDD
454	The Smithy, Llanfair TH	Llanfair TH	25	GWYRDD
277	Coed Digain, Llangernyw	Llangernyw	25	GWYRDD
289	I'r Gogledd o Lansannan	Llansannan	25	GWYRDD
Cyfanswm gwledig			405	
Cyfanswm dyraniadau			2327	

Tabl 6 (y dudalen flaenorol) – Yr holl ddyraniadau tai

Tabl 7 (isod) – Safleoedd wrth gefn yn y CDLI

Cyf Safle	Safle	Anheddiad	Nifer yr anheddau	Statws PDL
78	Llanfair Rd, Abergele	Abergele	100	GWYRDD
67	Glyn Farm, Bae Colwyn	Bae Colwyn	130	GWYRDD
335	Dolwen Rd, Hen Golwyn	Hen Golwyn	40	GWYRDD
502	Llysfaen Road, Hen Golwyn	Hen Golwyn	20	GWYRDD
SR43	Henryd Rd, Gyffin	Conwy	10	GWYRDD
SR85	Nant y Gamar Road, Llandudno	Llandudno	60	GWYRDD
37/38	Oddi ar Derwen Lane, Bae Penrhyn	Bae Penrhyn	175	GWYRDD
384	I'r Gorllewin o Barc Penmaen, Llanfairfechan	Llanfairfechan	45	GWYRDD
135	Conway Road, Penmaenmawr	Penmaenmawr	15	GWYRDD
457	Safle C i'r GDd o Lanrwst	Llanrwst	70	GWYRDD
Cyfanswm safleoedd wrth gefn			665	

Tabl 8 – Dadansoddiad o gyfanswm dosbarthiad y twf yn ôl anheddiad sydd wedi'i gynnwys yn y CDLI.

		A Gwblhawyd	Â Chaniatâd	Hapsafleoedd	Dyraniadau	CYFANSYMIAU	%
TREFOL	Abergele/Pensarn	62	72	65	800	999	17.2
	Towyn/Bae Cinmel	64	25	46	0	135	2.3
	Bae Colwyn	98	135	283	105	621	10.7
	Hen Golwyn	31	37	77	285	430	7.4
	Llandrillo-yn-Rhos	185	76	38	145	444	7.6
	Mochdre	5	0	12	0	17	0.3
	Conwy	17	25	36	30	108	1.9
	Llandudno	168	142	365	40	715	12.3
	Cyffordd Llandudno	77	401	29	235	742	12.7
	Deganwy/Llanrhos	29	2	53	0	84	1.4
	Bae Penrhyn/Ochr Penrhyn	4	0	14	30	48	0.8
	Llanfairfechan	41	31	34	40	146	2.5
	Penmaenmawr	65	52	60	12	189	3.2
	Llanrwst	28	0	67	200	295	5.1
Cyfanswm Trefol		874	998	1178	1922	4972	85.4
HAEN 1	Dwygyfylchi	0	0	2	45	47	0.8
	Glan Conwy	8	18	29	80	135	2.3
	Llanddulas	2	47	5	40	94	1.6
	Llysfaen	6	0	14	70	90	1.5
	Cyfanswm Prif Bentreffi Haen 1		16	65	50	235	366

		A Gwblhawyd	Â Chaniatâd	Hapsafleoedd	Dyraniadau	CYFANSYMAU	%
PENTREFI HAEN 2	Betws yn Rhos	9	0	26	20	55	0.9
	Cerrigydrudion	11	0	14	20	45	0.8
	Dolgarrog	1	0	10	45	56	1.0
	Eglwysbach	3	0	7	10	20	0.3
	Llanfair TH	5	0	14	25	44	0.8
	Llangernyw	3	0	7	25	35	0.6
	Llansannan	3	0	22	25	50	0.9
	Trefriw	9	0	17	0	26	0.4
	Tal y Bont/Castell	1	0	2	0	3	0.1
	Cyfanswm Prif Bentrefi Haen 2	45	0	120	170	335	5.8
PENTREFI BYCHAIN	Bryn Pydew	1	0	2	0	3	0.1
	Glanwydden	1	0	2	0	3	0.1
	Groes	0	0	0	0	0	0.0
	Henryd	0	0	5	0	5	0.1
	Llanbedr-y-Cennin	0	0	0	0	0	0.0
	Llanddoged	3	0	7	0	10	0.2
	Llanelian	0	0	0	0	0	0.0
	Llangwm	0	0	0	0	0	0.0
	Llanefydd	1	0	2	0	3	0.1
	Pentrefelin	0	0	0	0	0	0.0
	Pentrefoelas	4	0	12	0	16	0.3
	Rhyd y Foel	1	0	5	0	6	0.1
	Rowen	0	0	0	0	0	0.0
	St George	0	0	0	0	0	0.0
	Tal-y-Cafn	1	0	2	0	3	0.1
	Tyn-y-Groes	0	0	0	0	0	0.0
Cyfanswm Pentrefi Bychain	12	0	38	0	50	0.9	

		A Gwblhawyd	Â Chaniatâd	Hapsafleoedd	Dyraniadau	CYFANSYMAU	%
PENTREFANNAU	Bodtegwel	0	0	0	0	0	0.0
	Bryn-y-Maen	2	0	5	0	7	0.1
	Bryn Rhyd-yr-Arian	0	0	0	0	0	0.0
	Brymbo	0	0	2	0	2	0.0
	Bylchau	1	0	2	0	3	0.1
	Capelulo	0	0	0	0	0	0.0
	Cefn Berain	0	0	0	0	0	0.0
	Cefn Brith	0	0	0	0	0	0.0
	Dinmael	1	0	2	0	3	0.1
	Glan Rhyd	0	0	0	0	0	0.0
	Glasfryn	0	0	0	0	0	0.0
	Groesffordd	0	0	0	0	0	0.0
	Gwytherin	2	0	5	0	7	0.1
	Hendre	0	0	0	0	0	0.0
	Llanfihangel GM	2	0	7	0	9	0.2
	Maerdy	1	0	7	0	8	0.1
	Melin y Coed	0	0	0	0	0	0.0
	Nebo	0	0	0	0	0	0.0
	Pandy Tudur	2	0	5	0	7	0.1
	Pentre Isa	0	0	0	0	0	0.0
	Pentre Llyn-Cymmer	0	0	0	0	0	0.0
Pentre Tafarn y Fedw	0	0	0	0	0	0.0	
Rhydlydan	0	0	0	0	0	0.0	
Tan-y-Fron	0	0	0	0	0	0.0	
	Cyfanswm Pentrefannau	11	0	36	0	47	0.8
	Cefn Gwlad Agored	10	0	41	0	51	0.9
	Cyfanswm Gwledig	94	65	285	405	849	14.6

Tabl 9 – Crynodeb o Dabl 4, sy'n darparu cyfansymiau ar gyfer pob ardal perthynas drefol a phob lefel hierarchaeth o fewn yr AD SG. Cyflwynir tabl tebyg hefyd i ategu polisi HOU/1 yn Natganiad Ysgrifenedig y CDLI

		A Gwblhawyd	Â Chaniatâd	Hapsafleoedd	Dyraniadau	CYFANSYMAU	%
TREFOL	Abergele, Towyn a Bae Cinmel	126	97	110	800	1133	19.5
	Conwy, Cyffordd Llandudno a Llandudno	295	570	497	335	1697	29.2
	Bae Colwyn, Llandrillo-yn-Rhos a Mochdre	319	248	410	535	1512	26.0
	Llanfairfechan a Phenmaenmawr	106	83	94	52	335	5.8
	Llanrwst	28	0	67	200	295	5.1
	Cyfanswm Trefol	874	998	1178	1922	4972	85.4
GWLEDIG	Prif Bentreffi Haen 1	16	65	50	235	366	6.3
	Prif Bentreffi Haen 2	45	0	120	170	335	5.8
	Pentrefi Bychain	12	0	38	0	50	0.9
	Pentrefannau	11	0	36	0	47	0.8
	Cefn Gwlad Agored	10	0	41	0	51	0.9
	Cyfanswm Gwledig	94	65	285	405	849	14.6
CYFANSYMAU		968	1063	1463	2327	5821	100
Strategaeth Cartrefi Gwag						509	
Moderneiddio Ysgolion						199	
CYFANSWM						6529	
Wrth Gefn						665	
CYFANSWM YR HOLL DAI						7194	

Tabl 10 – Lleoliad dyraniadau tir cyflogaeth a safleoedd cyflogaeth wrth gefn

Safle	Anheddiad	Dosbarthiad	Arwynebedd (ha)	Math o ddefnydd
Ardal Strategaeth Datblygu Trefol				
Parc Busnes Abergele (Cam 1)	Abergele	Cwblhawyd 2010	2	B1
Parc Busnes Abergele (Cam 2)	Abergele	Dyraniad Newydd	2	B1
I'r DDd o Abergele (Defnydd Cymysg)	Abergele	Dyraniad Newydd	2	B1
Cyfanswm Abergele, Towyn, Bae Cinmel			6	
Parc Masnach Mochdre	Mochdre	Cwblhawyd 2010	5.5	B1, B2, B8
		Â Chaniatâd	5	B1, B2, B8
Hen Laethdy, Station Road, Mochdre	Mochdre	Â Chaniatâd	0.7	B1 & B8
Lynx Express, Llandrillo-yn-Rhos	Llandrillo-yn-Rhos	Â Chaniatâd	0.13	B1
Cyfanswm Bae Colwyn, Llandrillo yn Rhos a Mochdre			11.33	
Penmaen Road (Defnydd Cymysg)	Conwy	Dyraniad Newydd	0.5	B1
Uned 1, Parc Busnes Morfa	Conwy	Cwblhawyd 2010	0.2	B1 & B8
Esgryn (Defnydd Cymysg)	Cyffordd Llandudno	Dyraniad Newydd	5.2	B1
Tir yn Ffordd Maelgwyn	Cyffordd Llandudno	Cwblhawyd 2010	0.3	B2
Hotpoint, Narrow Lane	Cyffordd Llandudno	Cwblhawyd 2010	3.7	B1
Llandudno 'on-line', Conway Road	Cyffordd Llandudno	Â Chaniatâd	3.2	B1 & B2
I'r GDd o'r hen iard nwyddau	Cyffordd Llandudno	Dyraniad Newydd	0.4	B1
Hen iard nwyddau	Llandudno	Dyraniad Newydd	1.4	B1
Cyfanswm Conwy, Cyffordd Llandudno, Llandudno			14.9	
Tŷ Gwyn	Llanrwst	Â Chaniatâd	1.54	B1, B2, B8
Cyfanswm Llanrwst			1.54	
CYFANSWM TREFOL			33.77	

Ardal Strategaeth Datblygu Gwledig				
Gorsaf Betrol Orme View	Dwygyfylchi	Dyraniad Newydd	0.5	B1, B2, B8
Tir yn y Neuadd Goffa	Dolgarrog	Dyraniad Newydd	0.3	B1, B2, B8
Safle R30	Llansannan	Dyraniad Newydd	1	B1, B2, B8
Safle R44	Llangernyw	Dyraniad Newydd	0.3	B1, B2, B8
Safle R5 oddi ar y B5105 (Defnydd Cymysg)	Cerrigydrudion	Dyraniad Newydd	1	B1, B2, B8
Cyfanswm gwledig			3.1	
Cyfanswm dyraniadau			36.87	

Safleoedd wrth gefn				
Safle E28, I'r DDd o Abergele (Trefol)	Abergele	Dyraniad Newydd	3.7	B1, B2, B8
Gorsaf Betrol Orme View (Gwledig)	Dwygyfylchi	Dyraniad Newydd	0.5	B1, B2, B8
Cyfanswm wrth gefn			4.2	

13. Atodiad A – Geirfa

Panel Ymgynghorol – Panel annibynnol o aelodau sy'n cynghori'r Cyngor ynglŷn ag agweddau ar y Cynllun (gweler Atodiad 1).

Strategaeth Gymunedol – Dan Ddeddf Llywodraeth Leol 2000, mae'n rhaid i awdurdodau lleol baratoi'r rhain, gyda'r nod o wella lles cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd eu hardaloedd. Yng Nghonwy, Partneriaeth Strategaeth Lleol Conwy sydd â'r cyfrifoldeb o baratoi'r Strategaeth Gymunedol.

Cymudo – yng nghyd-destun y papur hwn, mae cymudo yn cyfeirio at deithiau i'r gwaith sy'n croesi ffiniau awdurdodau lleol. Mae cymudo allanol yn cyfeirio at deithiau y mae trigolion Bwrdeistref Sirol Conwy yn eu gwneud i weithio mewn ardaloedd eraill, tra bod cymudo mewnol yn cyfeirio at deithiau y mae trigolion ardaloedd eraill yn eu gwneud i weithio ym Mwrdeistref Sirol Conwy.

Bwrdeistref Sirol – Mae hyn yn cyfeirio at yr ardal gyfan y mae Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy yn awdurdod unedol arno, gan gynnwys y rhan honno o ardal y Cyngor sydd o fewn Parc Cenedlaethol Eryri.

Cynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd – Cam ffurfiol lle gall sefydliadau ac unigolion wneud sylwadau ynglŷn â pholisïau a chynigion.

Tir Datblygu – tir sydd ar gael i'w ddatblygu gydag adeiladau newydd, dymchwel adeiladau a'u hailadeiladu, neu newidiadau i ddefnydd adeiladau neu dir.

Annedd – mae'n cynnwys pob llety parhaol, annibynnol, gan gynnwys tai a fflatiau, ac y gellir eu darparu naill ai ar safleoedd maes glas neu trwy drawsnewid neu ailddatblygu ar dir a ddefnyddiwyd yn flaenorol (gweler y diffiniad isod).

Opsiwn Tai - Nifer yr anheddau y bydd eu hangen i ddiwallu'r cynnydd a ddiffiniwyd yn nifer y cartrefi dros gyfnod y cynllun.

Tir / Safle Cyflogaeth - Tir sy'n nodweddiadol yn rhan o ystâd ddiwydiannol neu barc busnes, sy'n fwy nag 1 hectar mewn arwynebedd,

ac sydd ag un neu fwy o'r canlynol arno: swyddfeydd, cynhyrchu, ymchwil a datblygu, storio neu ddsbarthu.

Opsiwn Cyflogaeth – Tir cyflogaeth fydd ei angen i gynyddu cyfleoedd cyflogaeth a lleihau cymudo allanol.

Mewnfudo – Trigolion sy'n symud i Ardal y Cynllun o'r tu allan i Ardal y Cynllun.

Cynllun Datblygu Lleol (y Cynllun) – y cynllun datblygu statudol sy'n ofynnol ar gyfer pob awdurdod cynllunio lleol yng Nghymru dan y Ddeddf Cynllunio ac Iawndal 2006.

Cynllun Lleol – cynllun datblygu 'hen ffasiwn', sy'n rhoi manylion lleol i gynllun strwythur

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

Ardal y Cynllun – Bwrdeistref Sirol Conwy, heb gynnwys y rhan sydd ym Mharc Cenedlaethol Eryri.

Is-ardal y Cynllun – Ardaloedd sy'n rhan o Ardal y Cynllun, ac sy'n rhannu nodweddion daearyddol tebyg.

Polisi Cynllunio Cymru – Dogfen a luniwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru yn nodi'r polisiau cynllunio cenedlaethol.

Yr Opsiwn a Ffafir - Opsiwn sydd wedi'i ddethol i ffurfio sail y Strategaeth a Ffafir.

Strategaeth a Ffafir – Mae'r Strategaeth a Ffafir yn rhoi cyd-destun ar gyfer polisiau a chynigion fydd yn rhan o ddogfen y Cynllun i'w harchwilio gan y cyhoedd (gweler y diffiniad uchod).

Tir Gwasgeddedig – tir sydd heb ei ddatblygu yn amodol ar bwysau allanol ar gyfer ffurfiau eraill o ddatblygiad

Tir a Ddatblygwyd yn Flaenorol - Tir lle mae neu lle'r oedd adeiledd parhaol ac isadeiledd wyneb sefydlog cysylltiol. Mae'n cynnwys ardaloedd o amgylch adeiladau fel gerddi, ond nid parciau, adeiladau

amaethyddol na choedwigaeth neu dir lle mae gweddillion adeiladau wedi cymysgu â'r dirwedd dros amser. Mae diffiniad llawnach o dir a ddatblygwyd yn flaenorol yn Ffigur 2.1 dogfen '**Polisi Cynllunio Cymru**' Llywodraeth Cynulliad Cymru.

Aneddiadau – Tref neu bentref sydd ag un neu fwy o gyfleusterau cymunedol.

Ffin Anheddiad – Llinell sydd wedi'i nodi ar y Map Cynigion i ddangos terfyn y prif aneddiadau, y bydd cynigion datblygu yn dderbyniol oddi mewn iddynt, mewn egwyddor a chyn belled â'u bod yn cydymffurfio â pholisïau cynlluniau datblygu eraill.

Gwerthusiad Cynaliadwyedd – Dull ar gyfer gwerthuso polisïau i wneud yn siŵr eu bod yn adlewyrchu amcanion datblygu cynaliadwy (hynny yw, ffactorau economaidd, amgylcheddol a chymdeithasol).

Opsiwn Gofodol – Opsiwn sy'n nodi, yn fras, ddsbarthiad y datblygiad (yn benodol, datblygiad tai) rhwng Is-ardaloedd y Cynllun (gweler y diffiniad uchod).

Cynllun Strwythur – Cynllun datblygu hen ffasiwn, sy'n nodi'r polisïau cynllunio strategol ac yn sail i bolisïau manylach mewn **cynlluniau lleol**. Bydd y cynlluniau hyn yn parhau i weithredu nes bydd y **Cynllun Datblygu Lleol** wedi'i fabwysiadu.

Cynllun Gofodol Cymru – Cynllun sydd wedi'i baratoi a'i gymeradwyo gan Gynulliad Cenedlaethol Cymru, sy'n nodi fframwaith strategol i arwain datblygiad ac ymyriadau polisi i'r dyfodol, pa un a yw'r rhain yn ymwneud â rheolaeth cynllunio ffurfiol ai peidio. Dan y Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, mae'n rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol ystyried y cynllun hwn wrth baratoi CDLI.