Gorffennaf 2016

Dynodiadau Tir Cyflogaeth yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Kenyon, David

Cyngor Gwynedd Council

Gorffennaf 2016

Canon Court
Abbey Lawn
Abbey Foregate
Shrewsbury SY2 5DE
United Kingdom
Tel +44 (0) 1743 342 000
amecfw.com

Amec Foster Wheeler Environment
& Infrastructure UK Limited
Registered office:
Booths Park, Chelford Road, Knutsford,
Cheshire WA16 8QZ
Registered in England.
No. 2190074

© Amec Foster Wheeler Environment & Infrastructure UK Limited

1. Cyflwyniad

Mae'r Arolygydd Archwilio wedi gwneud cais i'r Cynghorau ddarparu eglurhad pellach ynghylch adnabod Tir Cyflogaeth yn y CDLl ar y Cyd.

Yn benodol, yn ei Nodyn Rhagarweiniol i'r Cyngor (dyddiedig 6 Mai 2016) (DA.002), bu i'r Arolygydd wneud cais fel a ganlyn:

"An explanation should be provided of: the reason for the extent of the overprovision of employment land; any assessment of the implications arising from the degree to which such land is safeguarded; and an explanation of why the Plan differentiates between vacant land within the safeguarded sites and new allocations. To assist in undertaking the distribution of employment land a further breakdown of the figures set out in CYF1 should be provided. In addition to providing figures for the total vacant areas it should also include figures for the preliminary (primary) and the secondary sites and provide overall totals for each, as well as sub totals for each tier of the hierarchy".

Mae'r Nodyn Egluro hwn yn ceisio darparu'r eglurhad a geisiwyd gan yr Arolygydd drwy fynd ati'n gyntaf i osod y cyd-destun ehangach y dylid ei ddefnyddio i ystyried tir cyflogaeth sy'n berthnasol i ardal y cynllun. Yna, mae'r papur yn ceisio ymateb i holl elfennau'r cwestiwn yn eu tro.

2. Y Dyfodol Economaidd

Mewn ymateb i brosiectau ynni amrywiol, sydd o bwys cenedlaethol a rhanbarthol, sy'n dod i'r amlwg yn ardal y Cynllun, sefydlodd Cyngor Sir Ynys Môn y Rhaglen Ynys Ynni. Gyda chefnogaeth gan y dyfarniad dilynol o dderbyn statws Parth Menter gan Lywodraeth Cymru, mae'r Rhaglen Ynys Ynni wedi gweithredu'n barod fel catalydd i fuddsoddiad a thwf economaidd.

Mae nifer o ddatblygiadau ynni cysylltiol (gweler y map) yn rhan o'r Rhaglen Ynys Ynni ac mae'r rhaglen wedi meintioli'r cyfleoedd sy'n wynebu ardal y cynllun, yn enwedig yn Ynys Môn, ac maent ar raddfa nad oes wedi bod o'i math am genhedlaeth gyfan. Yn ei hafod, y datblygiad mwyaf arwyddocaol yn eu mysg, o ran graddfa a'r effaith economaidd bosib, yw'r cynnig gan Horizon Nuclear Power (HNP) i adeiladu a gweithredu gorsaf gynhyrchu 2,700MW newydd ar dir yn Wylfa. Mae'r datblygiad hwn yn cynnig cyfle digynsail i gymunedau a busnesau lleol o ran datblygiad economaidd a chyfleoedd cadwyn gyflenwi. Yn ogystal, bydd y datblygiad arfaethedig yn gweithredu fel catalydd i fuddsoddi mewnol a bydd hyn yn gofyn am ddarpariaeth ddigonol o dir cyflogaeth.

Bydd Wylfa Newydd yn destun cais am Orchymyn Caniatâd Datblygu (GCD) yn 2017. Mae'r amcangyfrifon cyfredol a ddarparwyd gan HNP yn dangos y bydd y gwaith adeiladu yn ei anterth yn 2022/23 pan fydd oddeutu 8,500 - 10,000 o weithwyr adeiladu yn cael eu cyflogi (Adroddiad Cynnydd EIA HNP 2016). Ar hyn o bryd, mae HNP yn modelu ffigwr o 9,200 (yn hytrach na'r 8,500 y cyfeiriwyd ato yn Fersiwn Cyfansawdd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (FCCDLl ar y Cyd) ac mae'r ffigwr hwn yn debygol o gynyddu i 10,700 erbyn Ymgynghoriad Cyn Gwneud Cais Horizon ym mis Awst 2016. Er y gall canran o'r gweithwyr (oddeutu 25%) fod yn weithwyr o'r gymuned leol (yn byw gartref), disgwylir i'r gweddill fod yn weithwyr sy'n byw oddi cartref gyda'r mwyafrif ohonynt yn byw dros dro yn ardal y cynllun.

Yn ogystal, mae HNP yn amcangyfrif ar hyn o bryd y bydd angen oddeutu 250 o staff rheoli cyfleusterau (ar y safle ac oddi ar y safle) ac oddeutu 200 o staff gweithredol (a disgwylir iddynt fod ar y safle ac oddi ar y safle, ac mewn lleoliadau hyfforddi eraill y tu allan i Ynys Môn), yn ystod y gwaith adeiladu.

Mae gwaith modelu cyfredol HNP (Adroddiad Cynnydd EIA HNP 2016), yn awgrymu o'r 25% o weithwyr fydd yn byw gartref, y bydd oddeutu 1,600 yn dod o Fôn (gan gynrychioli rhwng 5%-6% o weithlu cyfredol yr Ynys), ac y bydd y mwyafrif o'r gweddill wedi'u lleoli yn ardal y cynllun hefyd (yng Ngwynedd). Yn seiliedig ar luosogwyr cyflogaeth y sector adeiladu, mae HNP yn rhagweld y byddai cyfanswm y gyflogaeth sy'n gysylltiedig â Wylfa sydd wedi'i leoli ym Môn yn creu 1,600 o swyddi ychwanegol yn uniongyrchol neu drwy wariant lleol. Mae'r Cynghorau o'r farn ei bod yn debygol y bydd y swyddi hyn yn ymestyn o Ddosbarthiadau Defnydd B1 (a,b,c), B2 a B8 o ran manwerthu, lletygarwch a gwasanaethau cyhoeddus ac mae hyn ynddo'i hun yn darparu rhesymeg dros gynyddu'r cwantwm o dir cyflogaeth ddynodedig o'r ffigwr hanesyddol isel o 4ha y flwyddyn i 6ha y flwyddyn dros oes y cynllun.

Tra bo'r gwaith o adeiladu'r orsaf bŵer yn arwain at rai cyfleoedd clir, mae hefyd broblemau posib yn dod yn ei sgil. Mae'r rhain yn cynnwys yr effeithiau posib ar drafnidiaeth ar yr Ynys yn sgil cynnydd mewn symudiadau cerbydol, yn enwedig yn ystod y gwaith adeiladu. Mae trafodaethau ynghylch cynllunio teithio cynaliadwy yn mynd rhagddynt â HNP ond un o'r mesurau allweddol y gall y Cyngor a HNP eu gweithredu i leihau'r posibilrwydd o dagfeydd, a hefyd wella perfformiad yr economi leol o bosib, yw ceisio caffael cymaint â phosib o'r gadwyn gyflenwi yn Ynys Môn ei hun. Unwaith eto, mae hyn yn cynyddu'r angen am bortffolio hyblyg o safleoedd ac eiddo.

Mae HNP wedi hysbysu'r Cynghorau ei fod wedi ymrwymo i gefnogi cadwyni cyflenwi lleol, cefnogi addysg wedi'i thargedu o'r ysgolion uwchradd ymlaen ac annog ailhyfforddi'r gweithlu cyfredol. Mae'r Cynghorau ar ddeall bod HNP wedi ymrwymo i weithio i sicrhau bod y gymuned a'r gadwyn gyflenwi leol yn cael gwybodaeth briodol ynghylch y cyfleoedd newydd a'u bod yn cael cyfle teg i gystadlu am waith addas. Mae wedi ymgorffori'r egwyddorion hyn yn y Siarter Cadwyn Gyflenwi y mae wedi'i gyhoeddi.

Enghraifft o'r cyfleoedd sydd ar gael yw'r gyd-fenter Menter Newydd sydd wedi'i ffurfio rhwng Hitachi, Bechtel a JGC i arwain ar y gwaith o wobrwyo cytundebau Haen 1 ar ran HNP. Rhagwelir y bydd y cwmnïau hyn yn creu galw am amrediad o eiddo busnes ar yr Ynys tra y bydd consortia cytundebau cadwyn gyflenwi (haen 2) pellach yn cael eu gosod a bydd y rhain hefyd yn gofyn am eiddo a gofod busnes hyblyg.

Mae'r Cynghorau'n cydnabod yr erys ansicrwydd ynghylch cyfanswm y swyddi adeiladu a allai fod ar gael a natur y sgiliau (er bod Horizon wedi cyhoeddi rhai manylion). Felly, mae'n amlwg bod yr angen am bortffolio eang a hyblyg o dir cyflogaeth yn briodol. Yn ogystal â'r 10,000 o swyddi adeiladu, bydd yr orsaf niwclear newydd hefyd yn creu 850 o swyddi gweithredol parhaol. Mae Hitachi wedi gwneud ymrwymiad 100 mlynedd i Ynys Môn a'r ardal ehangach ac fel y cyfryw, mae'r Cynghorau'n rhagweld y bydd y tir cyflogaeth a ddefnyddir yn sylweddol uwch yn ystod oes y cynllun nesaf, o gymharu â'r tueddiadau hanesyddol.

Mae'r Rhaglen Ynys Ynni yn cynnwys datblygiadau heblaw am Wylfa Newydd, ac mae nifer ohonynt yn cynrychioli buddsoddiad mewnol mawr yn yr economi leol. Er enghraifft, mae Parc Eco a Chanolfan Ynni Ynys Môn (sydd wedi derbyn cymeradwyaeth yn barod), yn cynrychioli buddsoddiad o oddeutu £1 biliwn a bydd arno angen rhwng 800-1000 o swyddi adeiladu a 700 o swyddi gweithredol. Yn yr un modd, rhagwelir y bydd Pentref Hamdden Land and Lakes (sydd wedi derbyn cymeradwyaeth yn barod) ar dir ym Mhenrhos angen 400 o swyddi adeiladu dros gyfnod o wyth mlynedd gyda 600 o swyddi gweithredol cyfwerth ag amser llawn yn yr hirdymor.

Cyn cyflwyno Wylfa Newydd a phrosiectau mawrion arfaethedig eraill ar yr Ynys, roedd y Cynghorau'n paratoi i reoli sefyllfa o ddirywiad economaidd cyson. Erbyn hyn, mae'r datblygiadau a'r gweithgarwch economaidd digynsail disgwyliedig dros oes y cynllun yn golygu bod angen

© Amec Foster Wheeler Environment & Infrastructure UK Limited

dyrannu tir cyflogaeth ychwanegol i sicrhau bod Ynys Môn a'r rhanbarth ehangach yn gallu manteisio i'r eithaf ar y cyfle hwn sy'n rhywbeth sy'n digwydd unwaith mewn cenhedlaeth.

Drwy dyfu'r economi leol drwy'r mentrau addysg a sgiliau y cyfeiriwyd atynt uchod, drwy gael amrediad o safleoedd ac eiddo ar gael mewn lleoliadau cynaliadwy ym Môn ac yn ardal ehangach y cynllun, bydd hyn yn uchafu ei botensial i ddatblygu ar raddfa ddigynsail na welwyd erioed o'r blaen wrth gymharu yn erbyn tueddiadau hanesyddol.

3. Y Dull o adnabod Tir Cyflogaeth

Mae'r FCCDLl ar y Cyd yn disgrifio tri chategori o dir cyflogaeth; tir wedi'i ddiogelu, tir wedi'i ddyrannu a thir wedi'i gadw. Mae pob categori wedi'i rannu'n safleoedd cynradd ac eilradd. Darperir gwybodaeth bellach ynghylch faint o dir gwag sydd ar gael yn y safleoedd.

Mae safleoedd wedi'u diogelu yn dir ac adeiladau sydd ag iddynt ddefnydd cyflogaeth, busnes a *sui generis* cyfredol. Mae gan y safleoedd hyn fynedfa gyfredol ac maent wedi'u gwasanaethu. Mae'r tir hwn yn cael ei nodweddu fel tir 'stad ddiwydiannol', h.y. mae ganddo gymeriad cyflogaeth cyfredol ac mae'n cynnwys cymysgedd o safleoedd ac eiddo cyfredol ac yn cynnwys tir gwag y mae'r Cynghorau'n ei ystyried yn cydweddu i'r cymeriad hwnnw.

I'r gwrthwyneb, mae Tir wedi'i Ddyrannu yn cynnwys tir nad ydyw wedi'i nodweddu fel tir cyflogaeth ar hyn o bryd. Tir glas yw hwn gan amlaf, ac mae dynodiadau tir cyflogaeth y Cynllun yn rhoi cyfle i ddarparu portffolio gwell a mwy cytbwys o safleoedd a chyfleoedd ac maent wedi'u dewis yn seiliedig ar gynnwys Astudiaeth Adolygu Tir Economaidd a Chyflogaeth y Cyngor (Astudiaeth URS) ac yn Strategaeth Tir Cyflogaeth Rhanbarthol Gogledd Cymru (2014). Roedd pob safle yn destun gwerthusiad safle manwl fel rhan o'r ddwy astudiaeth. Mae iddynt y fath bwysigrwydd fel safleoedd allweddol am fuddsoddiad mewnol nes bo'r pedwar safle ym Môn wedi'u dynodi fel safleoedd Parth Arloesi a Safleoedd Rhanbarthol Strategol. Darperir isod wybodaeth bellach am bwysigrwydd y safleoedd dynodedig i ddatblygiad economaidd y cynllun.

Yn ogystal, mae safleoedd wedi'u cadw yn cael eu hadnabod yn y Cynllun. Mae'r safleoedd hyn yn cael eu nodweddu fel ardaloedd mawr o dir, ar ymylon aneddiadau presennol, neu mewn cefn gwlad agored sydd, yn sgil eu lleoliad a'u potensial yn sgil y Wylfa Newydd arfaethedig, yn cynnig cyfle i gyflawni nifer o'r buddion etifeddiaeth y mae'r Cynghorau'n eu ceisio fel rhan o Ynys Ynni.

Er enghraifft, mae porthladd Caergybi wedi'i leoli'n dda i wasanaethu'r gwaith o adeiladu'r orsaf bŵer. Tra bo HNP yn parhau i fwrw ymlaen â chynlluniau i adeiladu cyfleuster dadlwytho morol (MOLF) yn y safle ar gyfer danfon nwyddau swmpus - mae cyfleoedd yn bodoli i ymestyn y cyfleusterau sydd ar gael ym Mhorthladd Caergybi a gadael rhywbeth ar ôl y gellir ei ddefnyddio yn y dyfodol.

Mae Rhosgoch yn gyn-safle Shell 82 ha sydd wedi bod yn wag am dros 25 mlynedd. Mae wedi'i adnabod yn y Strategaeth Tir Cyflogaeth Rhanbarthol fel safle a ddewiswyd gan Centrica fel rhan o gynigion am orsaf drawsnewid yn gysylltiedig â phrosiect fferm wynt Rhiannon. Ar hyn o bryd, dyma'r opsiwn sy'n cael ei ffafrio gan HNP fel safle gorlif ar gyfer llety gweithwyr ar gyfer hyd at 1,500 o weithwyr adeiladu Wylfa Newydd. Mae pellter y safle o Wylfa Newydd a'r cyfleoedd cadwyn gyflenwi a eglurwyd uchod yn awgrymu'n gryf i'r Cyngor bod i'r safle ddyfodol posib yn y tymor canolig/hirdymor er gwaetha'r defnydd a wneir o'r safle, a bydd angen i'r holl safleoedd a gedwir gydymffurfio â pholisi FCCDLl ar y Cyd.

Mae'r FCCDLl ar y Cyd yn adnabod pum dynodiad tir cyflogaeth sy'n rhoi cyfanswm o 60ha. Mae pedwar o'r dynodiadau wedi'u hadnabod fel safleoedd parth arloesi yng nghyd-destun Parth Arloesi Ynys Môn. Y safleoedd dan sylw yn y FCCDLl ar y Cyd yw C14 a C15(safle 6 Parth Arloesi), C33 a C38 (safle 7 Parth Arloesi). Mae'r pedwar safle yn cael eu hadnabod ar lefel rhanbarthol fel safleoedd Strategol yn Strategaeth Tir Cyflogaeth Rhanbarthol Gogledd Cymru.

Roedd pob safle yn destun arfarniad safle manwl i ddechrau fel rhan o'r Astudiaeth URS ac yna fe gadarnhawyd hynny yn yr astudiaeth ranbarthol y cyfeirir ati uchod. Roedd y ddau arfarniad yn ystyried ffactorau ynghylch y lleoliad a materion o ran y gallu i gyflwyno'r cynllun.

Darperir y rhesymeg a ganlyn:

1. Safle 6 Parth Arloesi: Tir i'r gogledd o Fferm Lledwigan, Llangefni C14 20ha (gwag) a Thir yn y Creamery, Llangefni C15 4.9ha (gwag)

Mae dynodiadau C14 a C15 yn y cynllun yn cynrychioli dau safle wedi'u lleoli ar y naill ochr i ffordd ddiwydiannol Bryn Cefni, yn union i'r de o ganolfan wasanaethu drefol Llangefni. Mae'r ddau safle yn dir glas ac maent wedi'u lleoli ger yr A55 sef y llwybr trafnidiaeth strategol sy'n arwain o Ogledd Cymru i Gaergybi ac mae'n rhan o'r *E22 Euro Route*. O ganlyniad, ystyrir bod y ddau safle'n lleoliadau hynod hygyrch gyda chysylltiadau gwych â gweddill yr Ynys ac yn gymharol rydd o gyfyngiadau sy'n ymwneud â defnydd diwydiannol blaenorol.

Adwaenid y safleoedd yn yr astudiaeth URS fel y rhai mwyaf addas ar gyfer datblygiad Dosbarth B1. Bu i'r astudiaeth gydnabod, er nad oedd yr un wedi'i wasanaethu gan seilwaith ffyrdd ar hyn o bryd ac y byddai angen pwynt mynediad newydd atynt, bod y ddau yn safleoedd gwych ar gyfer buddsoddi mewnol. Mae pob safle yn cael ei adnabod fel safle strategol yn y strategaeth cyflogaeth rhanbarthol (gweler uchod).

Yn dilyn y dynodiadau Parth Arloesi, aeth y Cyngor ati i ddylunio a chymeradwyo cylchfan arfaethedig wrth gyffwrdd ffordd y stad â'r A5114. Bydd y gwelliant hwn i'r gyffordd, fydd hefyd yn darparu mynediad i bob safle, yn destun cam hwyrach o welliant i'r seilwaith yn gysylltiedig ag adeiladu camau 1 a 2 o ffordd gyswllt Llangefni; prosiect ymrwymedig sydd wrthi'n adeiladu cyswllt rhwng ardal gyflogaeth Bryn Cefni â Choleg Menai ac ardaloedd preswyl gogledd Llangefni.

Casglodd yr astudiaeth URS y gallai'r ddau safle ddod ymlaen ymhen cyfnod o amser o 10-15 mlynedd (2022-27). Fodd bynnag, cyhyd ag y bydd cyllid angenrheidiol ar gael o ffynonellau sector cyhoeddus neu breifat, mae'r Cyngor yn hyderus y bydd y safleoedd hyn yn dod ymlaen, o bosib yn gynharach, yn ystod oes y cynllun. Ystyrir bod y ddau safle'n addas ar gyfer datblygiadau sy'n gysylltiedig â'r Orsaf Ynni Niwclear Wylfa arfaethedig, er enghraifft, yn sgil eu lleoliad ger y safle (taith 30 munud wrth yrru) a chysylltiadau gwych at yr A55. Mae'n debygol y byddai cefnogaeth polisi tuag at ddatblygiadau sy'n ymwneud ag 'Ynys Ynni' yn gyson â CCA Wylfa Newydd.

2. Safle 7 Parth Arloesi Stad Ddiwydiannol Gaerwen, Gaerwen C33 58.1ha (25.2 ha yn wag)

Mae Gaerwen yn stad ddiwydiannol bresennol wedi'i lleoli i'r de o ganolfan wasanaethu lleol Gaerwen, anheddle unionlin ar hyd ffordd yr A5 o Lundain i Ffordd Caergybi. Mae gan Gaerwen gysylltiadau gwych at yr A55 sy'n rhedeg i'r gogledd o'r anheddle, yn baralel i'r A5. Canfu'r astudiaeth URS bod rhai problemau o ran ansawdd rhai unedau yn y stad ddiwydiannol bresennol a byddai cyfleoedd ar gyfer rhai o'r ardaloedd o dir gwag yn ddibynnol ar gael ffordd fynediad newydd a gwasanaethau a seilwaith ychwanegol. Mae dyrannu tir yn rhoi cefnogaeth bolisi ar gyfer ailddatblygu unedau cyfredol ac ar gyfer moderneiddio o fewn cwrtil presennol y stad. Mae hefyd yn darparu ar gyfer tiroedd cyfagos fel y gellir ymestyn y safle yn y dyfodol.

O ganlyniad i adolygiad a gynhaliwyd wrth baratoi'r papur hwn, mae'r Cyngor yn dymuno addasu'r ardal a ddynodwyd fel tir dynodedig ac mae'r rhesymeg dros wneud hyn ac effaith y newidiadau arfaethedig wedi'i nodi yn adran 4.3.

3. Safle 7 Parth Arloesi Parc Gwyddoniaeth Menai, Gaerwen C38 7.6ha yn wag.

Yn ffurfio rhan ogleddol safle 7 Parth Arloesi, mae'r dynodiad tir i gael ei feddiannu'n rhannol gan barc gwyddoniaeth arfaethedig Prifysgol Bangor. Er y cafodd safle mwy 21 ha ei adnabod yn yr Astudiaeth Ranbarthol, ystyrir bod y safle llai 8.8 ha a ddyrannwyd yn fwy priodol mewn graddfa i'r

cyfle a gyflwynir ar hyn o bryd gan y cysyniad parc gwyddoniaeth. Mae'r Parc Gwyddoniaeth bellach wedi'i gymeradwyo ac mae'r gwaith adeiladu yn mynd rhagddo ar y safle. Mae'r Cynghorau yn ystyried y gwaith o adeiladu'r parc a'i weithrediad fel prosiect pwysig ar gyfer cyflwyno swyddi o ansawdd uchel, gyda sgiliau uchel yng nghyd-destun Ynys Ynni. Mae cyfleoedd i gefnogi naill ai HNP neu'r gadwyn gyflenwi ehangach dan drafodaeth ac mae'r dyniodiad ehangach yng Ngaerwen yn darparu'r tir a'r eiddo ar gyfer busnes ac ymchwil sy'n seiliedig ar wyddoniaeth yn y dyfodol.

4. Ymateb i Gais yr Arolygydd

Wedi egluro'r cyd-destun economaidd ehangach o ran adnabod tir cyflogaeth a busnes yn y FCCDLl ar y Cyd, mae'r papur pwnc hwn nawr am fynd i'r afael â cheisiadau penodol yr Arolygydd yn y cyfarfod cyn archwilio. Mae'r cais a nodwyd yn adran 1 wedi'i dorri i fyny'n rhannau.

4.1 Y rheswm am ddarparu gormod o dir cyflogaeth

Mae'r dull o ddarparu tir cyflogaeth yn y Cynllun yn glynu at ganllawiau PCC sef ei fod yn cael ei ategu gan dystiolaeth gyfredol a phriodol i gefnogi'r dewisiadau polisi a'r dynodiadau tir ar gyfer datblygiad economaidd.

Y man cychwyn ar gyfer y dystiolaeth hon yw Adolygiad Tir Economaidd a Chyflogaeth URS 2012 sy'n nodi ym mharagraff**. 6.10.1** fel a ganlyn: *“minimum and enhanced quantum of land” states that “Based on historic take up we would recommend that <u>as a minimum</u> each authority should provide for 4 ha p.a. of employment land in accordance with an adopted spatial planning approach over the plan period equating to 56 ha respectively or 112 ha combined. It is recommended that both authorities should aim to build in a 50% additional target as a buffer measure to provide an enhanced offer, which equates to 6ha p.a”*. Mae hyn yn awgrymu y dylid dyrannu 180ha hyd at 2026.

Drwy gynnal adolygiad systematig o'r holl dir cyflogaeth yn ardal y Cynllun, mae'r astudiaeth yn argymell dileu nifer o safleoedd o'r portffolio tir er mwyn adnabod y rhai sy'n fwyaf deniadol ar gyfer defnyddwyr yn y dyfodol. Gan lynu at yr astudiaeth, mae'r Cynllun yn bwrw ymlaen â'r safleoedd hyn gan ddyrannu a gwarchod y lleoliadau hynny ble mae disgwyl i ddefnydd cyflogaeth cyfredol barhau a ble mae digon o dir gwag ar gael.

Ac eithrio'r safleoedd a gedwir, mae'r Cynllun yn gwarchod safleoedd hyd at gyfanswm o 166ha sy'n fwy na thafluniadau URS ynghylch y galw - ac mae'r mwyafrif (154 ha) yn cael ei ddyrannu yn Ynys Môn. Dangosir y ddarpariaeth hon yn y CYF1 diwygiedig.

Gwneir y ddarpariaeth hon, ac fe'i canolbwyntir yn Ynys Môn, o ganlyniad i'r hyn a ganlyn:

- Tystiolaeth o'r galw cyfredol ar yr Ynys;
- Gwell dealltwriaeth o effaith Wylfa Newydd ynghyd â Phrosiectau eraill Ynys Ynni yn cynnwys y Parth Arloesi dynodedig.
- Cydweithio Rhanbarthol.

Galw cyfredol.

Tra bo sawl rhan o Gymru, yn cynnwys ardal y Cynllun, wedi gweld yn hanesyddol mai ychydig iawn sy'n cymryd mantais o dir cyflogaeth a'r methiant i farchnata safleoedd a ddatblygir, ceir tystiolaeth fodd bynnag, am alw sy'n fwy optimistaidd na'r hyn y mae ymarferion mesur tir sydd wedi'i ddatblygu yn ei ddangos. Mae'r dystiolaeth fwy diweddar hon ar gael o dair ffynhonnell:

- Diddordeb y farchnad mewn eiddo ar yr Ynys. Mae nifer o fentrau datblygu economaidd yn Ynys Môn wedi cynnwys paratoi bidiau am gyllid gan Lywodraeth Cymru. Ymarferion profi'r farchnad gydag asiantau lleol i gefnogi cyllid i Lywodraeth Cymru rhwng 2013 a 2016 wedi dangos bod y lefel ymholiadau wedi'i chynnal er gwaethaf cyflwr gwael y farchnad.

  - Er mai prif ffocws y diddordeb yw canolfan is-ranbarthol Bangor, mae hefyd ddiddordeb yn Llangefni pe na fyddai eiddo ar y tir mawr yn addas. Un o'r galw mwyaf amlwg yw'r galw am eiddo hyblyg o hyd at 500m2.

- Yn anffodus, bu i ymholiadau'r farchnad a wnaed i'r Cygnor (yn Atodiad A) gael eu tangofnodi rhwng 2012 a 2015. Fodd bynnag, mae lefel gyfredol yr ymholiadau a dderbynnir gan y Cyngor yn dangos bod cynnydd i'w weld dros y deuddeg mis diwethaf. Teimlir bod hyn yn bennaf yn sgil y ddarpariaeth o eiddo newydd yn, er enghraifft, Bryn Cefni, Llangefni.

- Mae trafodion eiddo wrth werthu tir Cyngor Sir Ynys Môn wedi'u cysylltu'n gryf ag ymyraethau er mwyn gwneud i dir fod ar gael. Mae Atodiad B yn dangos effaith dymhorol yr ymyraethau hyn ym Mhenrhos, Mona a Bryn Cefni hyd at 2014.

Yn ogystal, mae'r datblygiadau a ganlyn yn darparu tystiolaeth ynghylch y tir a'r eiddo y cafodd eu meddiannu dros y ddwy flynedd ddiwethaf. Mae gweithgarwch penodol wedi bod yn mynd ymlaen yn lleoliad strategol Llangefni.

- Datblygiad diweddar o unedau busnes ar 1.06 ha o dir ar Stad Bryn Cefni. Roedd yr unedau hyn yn cynnwys 1,500m^2 o unedau hyblyg o 100 - 150m^2. Cafodd dros hanner yr eiddo hyn eu gosod 'off plan' a chafodd yr holl ddatblygiad ei osod ymhen pedair wythnos.
- Yn ogystal ym Mryn Cefni, mae ail-ddefnydd wedi'i sicrhau ar gyfer safle 1.33 ha yr hen Ysgol y Bont.
- Mae tri safle pellach sy'n rhoi cyfanswm o 1.54 ha wedi'u clirio ac maent yn destun bidiau cyfredol (neu yn y dyfodol) am gyllid gan Lywodraeth Cymru;
- Mae Ffordd Gyswllt Llangefni fydd yn gwella hygyrchedd Stad Bryn Cefni wrthi'n cael ei hadeiladu ac mae caniatâd cynllunio wrthi'n cael ei baratoi gan Gyngor Sir Ynys Môn ar gyfer y gyfres gyntaf o safleoedd sy'n gysylltiedig â'r gwaith o'i hadeiladu. Bydd y ffordd hon hefyd yn gwasanaethu cynlluniau Coleg Menai i gynnwys parc busnes, gwesty a chyfleusterau addysg mewn paratoad ar gyfer anghenion cyflogaeth a hyfforddi'r Rhaglen Ynys Ynni.
- Yn ogystal, mae caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer datblygiad 2,577m^2 o unedau hyblyg ar 12.72 ha o dir ym Mharc Busnes Penrhos. Mae hwn bellach yn destun cais am gyllid.
- Mae'r gwaith o gael gwasanaethau ar dir ar gyfer Parc Gwyddoniaeth Menai (M-Spark) yng Ngaerwen wedi cychwyn (gweler adran 3);
- Mae'r gwaith o ddatblygu Parc Cybi yng Nghaergybi yn parhau. Mae'r datblygiad wedi cychwyn ac mae hanner y safleoedd bellach ar gael. Nid oes modd datblygu'r safle cyfan yn sgil cyfyngiadau ar y safle - cefnen greigiog, treftadaeth ddiwylliannol sy'n cyfrannu at gyd-destun amgylcheddol o ansawdd uchel ar gyfer y datblygiad.

O ganlyniad, deuir i'r farn bod diddordeb cryf yn ardal y Cynllun ac y gallai barhau heb ei fodloni heb ymyrraeth strategol y Cyngor, gyda chefnogaeth Llywodraeth Cymru. Hefyd, ystyrir y byddai'n debygol na fyddai buddion eraill wedi'u bodloni yn sgil diffyg cyfleoedd parod. Felly, mae

elfen o ddarpariaeth y Cynllun yn ceisio darparu amrediad o safleoedd o wahanol fath, maint a lleoliad i fodloni'r anghenion twf busnes cynhenid y mae'r dystiolaeth yn awgrymu sy'n bodoli.

I'r graddau hyn, ystyrir bod asesiad URS o alw am 90 ha ar gyfer yr Ynys, os yw'n cael ei gyflwyno, yn ddigonol i fodloni parhad o'r un tueddiadau hanesyddol ac ar gyfer cynnydd o 50% ychwanegol yn y galw. Fodd bynnag, o ystyried effaith debygol Wylfa Newydd, mae'r Cynllun yn rhagweld bodloni galw na fydd yn debyg i dueddiadau hanesyddol wedi'u cynyddu ar raddfa fechan.

Effaith Wylfa Newydd

Mae'r papur pwnc hwn wedi egluro'n barod beth fydd pwysigrwydd Wylfa Newydd yng nghyd-destun yr economi leol. Bydd Wylfa Newydd yn cael effaith anferth ar yr economi leol, rhanbarthol a chenedlaethol. Mae'n cael ei gydnabod gan Lywodraeth y DU fel prosiect isadeiledd o arwyddocâd cenedlaethol a bu i'r cyfleoedd economaidd y mae'n eu cynnig ddylanwadu ar y broses o adnabod a mabwysiadu'r Rhaglen Ynys Ynni, ac yna ar y dynodiad Parth Arloesi Ynys Môn.

Mae'r ddwy fenter sy'n cael eu harwain gan y Cyngor yn cynrychioli dull cydlynol, wedi'i gynllunio tuag at fuddsoddiad economaidd, gan gyfuno cefnogaeth strwythurol gan y Llywodraeth ac asiantaethau gyda sefydliadau partner er mwyn uchafu'r buddion allai ddod yn bennaf yn sgil y gwaith o adeiladu a gweithredu Wylfa Newydd ond hefyd o amrediad eang o brosiectau eraill sy'n gysylltiedig ag ynni.

Efallai bod cynyddu tueddiadau hanesyddol yn briodol o ran y mwyafrif o Gynlluniau ond nid mewn cynllun ar gyfer ardal ble y bydd y prosiect adeiladu mwyaf yng Nghymru am genhedlaeth yn digwydd - yn debygol iawn - yn ystod oes y Cynllun.

Mae PCC yn nodi, cyhyd ag y bo'n ymarferol, y dylai Cynllun nodi gweledigaeth economaidd ar gyfer yr ardal, yn cynnwys asesiad eang o'r newid mewn cyflogaeth a ragwelir o ran sectorau a defnydd tir a cheisio darparu'r swm cywir o dir a chymysgedd ansoddol o safleoedd i fodloni galw'r farchnad am ddefnyddiau datblygiadau economaidd.

Mae'r gofyn hwn yn cael ei ategu gan NCT 23 sy'n caniatáu i dargedau darparu tir fod yn uwch na'r galw a ragwelir, er mwyn caniatáu ar gyfer y siawns bod yr asesiadau yn rhy isel ac er mwyn sicrhau na chollir cyfleoedd. Yn ogystal, dylent ganiatáu ar gyfer hyblygrwydd, cystadleuaeth a dewis.

O ystyried y ddau ffactor hyn, mae'r astudiaeth URS wedi adnabod y sectorau twf fydd yn bwysig yn ystod oes y Cynllun a'r math o ddefnydd cyflogaeth a gofyn am dir y mae hyn yn ei awgrymu.

Fodd bynnag, o ystyried maint, cymhlethdod a dylanwad penderfyniadau masnachol y gellir eu cymryd mewn perthynas â phrosiectau Ynys Ynni, nid oes modd darogan yn sicr y galw am dir a grëir naill ai gan y prosiectau eu hunain neu gan y cadwyni cyflenwi arwyddocaol y byddant eu hangen. Yn yr un modd o ran cyfleoedd sy'n cael eu hadnabod gan bobl sy'n mewnfuddsoddi yn ardal y cynllun, mae sefydlu gweithrediadau i gefnogi'r prosiectau sy'n gysylltiedig ag ynni yn parhau'n anodd eu darogan yn gywir.

Mae dyheadau'r Cyngor ar gyfer Wylfa Newydd yn cael eu nodi'n fwyaf clir yn CCA Wylfa Newydd. Mae hwn yn nodi'r canllaw polisi sy'n seiliedig ar bolisi cynllunio cyfredol i sicrhau'r buddion mwyaf i'r dyfodol o'r gwaith o adeiladu a gweithredu'r orsaf a bydd yn cael ei ddiweddaru fel ei fod yn parhau'n gyson â'r CDLl ar y Cyd. Ar hyn o bryd, mae HNP wedi cynnig gweithlu adeiladu sy'n sylweddol fwy na gweithluoedd adeiladu a gyflogwyd neu a ragwelwyd ar gyfer gorsafoedd ynni niwclear blaenorol. Bydd gallu Ynys Môn yn benodol i letya gweithlu o'r fath faint, a hynny am gyfnod adeiladu o hyd at ddeuddeg mlynedd, sydd ynddo'i hun yn cynrychioli mwy na 1/10 o boblogaeth gyfredol yr ynys, yn dibynnu ar argaeledd tir ac eiddo i fodloni'r galw uniongyrchol o

Wylfa, ynghyd â'r galw sylweddol a ddaw o'r cadwyni cyflenwi ehangach fydd eu hangen i wasanaethu a hyfforddi gweithlu o'r maint hwn.

Yn sgil yr ansicrwydd hwn, mae'r Cynllun wedi ymateb drwy sicrhau bod digon o ddewis ar gyfer amrediad o ddefnyddwyr gydag amrediad o anghenion. Pe na fyddai digon o dir ar gael, neu ei fod o'r math anghywir, neu yn y lleoliad anghywir, yna mae perygl y byddai'r ynys, ac ardal y Cynllun, yn colli'r cyfleoedd cyflogaeth O ganlyniad, mae'r Cynllun yn dyrannu ac yn diogelu tir i sicrhau:

- nad oes cyfleoedd yn cael eu colli;
- bod darpariaeth yn cael ei gwneud yn y lleoliadau sydd o bosib fwyaf deniadol, ond sydd hefyd yn gynaliadwy;
- bod cyfleoedd yn cael eu cynnal er mwyn i fusnesau cyfredol fedru moderneiddio ac ehangu a
- bod hyblygrwydd, cystadleuaeth a dewis ar gael.

Mae'r safleoedd yn y portffolio wedi'u clustnodi ar gyfer amrediad eang o ddosbarthiadau defnydd fel bo'u nodweddion yn caniatáu.

Cydweithio Rhanbarthol

Cyhoeddwyd Strategaeth Tir Cyflogaeth Rhanbarthol Gogledd Cymru, a gomisiynwyd gan Awdurdodau Cynllunio Gogledd Cymru, yn 2014. Mae'n adnabod sectorau â blaenoriaeth a safleoedd strategol yng Ngogledd Cymru. Yn y tymor byr, roedd tri o'r pedwar safle a adwaenid ar gyfer cynnydd ar unwaith wedi'u lleoli yn Ynys Môn ym Mharc Cybi, Porthladd Caergybi a Gaerwen, ynghyd â phedwar allan o wyth safle a nodwyd fel blaenoriaeth am fuddsoddiad seilwaith. Ystyriwyd bod cyfiawnhad am y pwyslais ar safleoedd yn ardal y cynllun (yn hytrach na gweddill Ardal Astudiaeth Gogledd Cymru) gan fod y strategaeth yn ystyried y bydd buddsoddiad dros y tymor byr yn cael ei ddenu i'r safleoedd Parth Arloesi yn sgil argaeledd Lwfansau Cyfalaf uwch. Mae safleoedd pellach yn cael eu hadnabod yn y portffolio tymor canolig ac mae'r portffolio hirdymor yn cael ei ddylanwadu'n gryf gan Wylfa Newydd a'r angen posib i gadw digon o hyblygrwydd i fodloni ei ofynion, fel y nodwyd uchod, yn cynnwys defnyddio 'safleoedd wrth gefn'.

Felly, ystyrir bod y dull o adnabod tir cyflogaeth yn y CDLl ar y Cyf yn gwbl unol â'r strategaeth ranbarthol ehangach ar gyfer tir cyflogaeth gan fod yr holl ddynodiadau a'r ardaloedd sydd wedi'u diogelu ar yr Ynys wedi'u cynnwys yn y Strategaeth Tir Cyflogaeth Rhanbarthol. Gallai methu â chynnwys y safleoedd hyn arwain at gyfyngu ar y cyfleoedd sydd ar gael i fusnesau a gostyngiad yn y graddau y gallai economi Gogledd Cymru yn ei chyfanrwydd elwa o brosiect Wylfa Newydd.

Casgliad.

Mae’r Cynghorau o'r farn nad yw'r Cynllun yn darparu gormod o dir cyflogaeth o ystyried y ffactorau a eglurir uchod. Ystyrir bod cyfanswm y tir newydd a ddyrannir ar gyfer defnydd cyflogaeth a busnes o 60 ha, wrth gynrychioli cynnydd o 50% o gymharu yn erbyn tueddiadau hanesyddol, yn rhesymol o ystyried y cyfleoedd cenedlaethol unigryw sy'n debygol o ddod i'r amlwg yn ystod oes y Cynllun.

Yn yr un modd, ystyrir bod dull y Cyngor o ymdrin â thir a ddiogelwyd, a eglurir ymhellach isod, yn rhesymol o ystyried y cyfleoedd a amlinellir uchod. Mae'r Cyngor yn derbyn nifer cynyddol o ymholiadau am safleoedd ac eiddo ac mewn enghreifftiau ble mae wedi gweithredu fel hwylysydd o ran dod ag eiddo ymlaen i'w ddatblygu, maent wedi cael eu gosod yn gyflym iawn. Mae diogelu am y rhesymau a amlinellir isod yn diogelu busnesau cyfredol ac yn eu galluogi i gynllunio i foderneiddio ac ymestyn gan roi hyder iddynt fod polisi yn eu cefnogi yn hynny o beth.

© Amec Foster Wheeler Environment & Infrastructure UK Limited

4.2 Unrhyw asesiad o'r goblygiadau sy'n codi o'r graddau y mae tir o'r fath yn cael ei ddiogelu;

Mae Polisi CYF1 yn cynnwys adnabod safleoedd cyflogaeth wedi'u diogelu ynghyd â dynodiadau newydd. Mae'r polisi yn cydnabod bod 650.1 ha yn ardal y cynllun sy'n cael ei ddefnyddio'n bennaf ar hyn o bryd ar gyfer cyflogaeth a busnes. Drwy ddiogelu'r ardaloedd hyn, mae'n bosib eu diogelu rhag cael eu herydu gan ddefnyddiau eraill a allai fod yn llai cydnaws (gweler Polisi CYF4).

Y goblygiadau sy'n codi o ddiogelu ardaloedd cyflogaeth cyfredol yw:

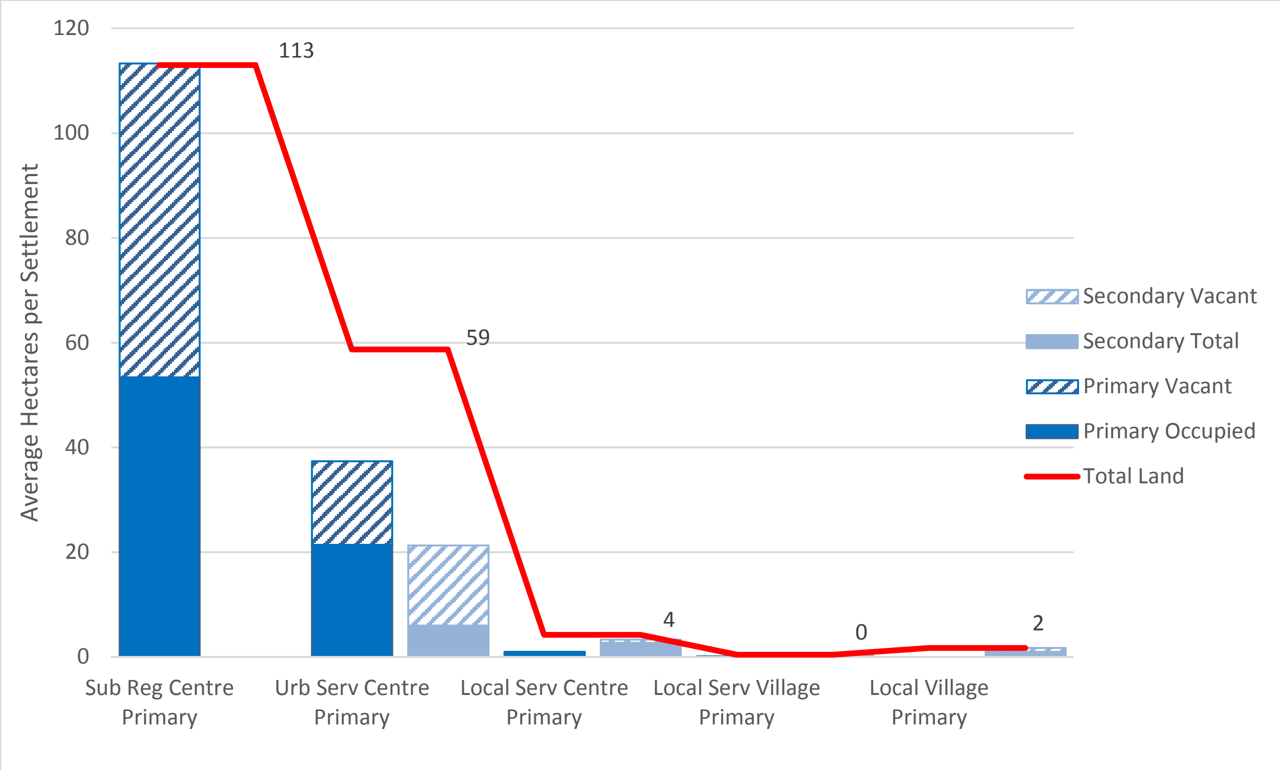
- mae swyddi a buddsoddiadau cyfredol yn cael eu gwarchod rhag defnyddiau a allai fod yn anghydnaws;
- mae gan fusnesau cyfredol gefnogaeth mewn polisi i ymestyn neu foderneiddio, er budd yr economi leol;
- swyddi'n parhau i gael eu lleoli o fewn neu'n agos at brif ganolfannau poblogaeth sy'n elwa o farchnad lafur lleol, hygyrchedd, gwasanaethau a chyfleusterau cyfredol;
- mae buddsoddiadau newydd mewn seilwaith yn parhau i gael eu cyfeirio at y lleoliadau cyflogaeth mwyaf priodol a
- mae cyfleoedd ar gael i gyd-leoli gweithrediadau tebyg gan fanteisio ar safleoedd gwag.

Nid yw diogelu tir yn golygu ei fod wedi'i wahardd rhag datblygiadau eraill, cyhyd ag y bo cynigion ar gyfer defnydd nad yw'n gysylltiedig â chyflogaeth yn cydymffurfio â Pholisi CYF4. Felly, mae'r graddau y mae tir wedi'i ddiogelu yn un sy'n cydnabod y buddion fel y'u nodir uchod ac yn cydnabod ar yr un pryd na ddylai diogelu fod yn absoliwt ac y gallai amgylchiadau arbennig fodoli.

Mae’r Cynghorau o'r farn nad yw'r graddau o dir a ddiogelir mor arwyddocaol nes ei fod yn atal defnyddiau eraill, a allai fod yn fwy priodol, rhag datblygu yn y lleoliadau mwyaf priodol. Mae gan ardaloedd a ddiogelir gymeriad llawer mwy masnachol. Maent yn darparu ar gyfer defnyddiau busnes a allai gynnwys, er enghraifft o ran Bryn Cefni, prosesu bwyd, modurdai gwerthu ceir, gorsaf heddlu, swyddfeydd, defnydd warws a storio. Nid ydynt yn unig yn cynnwys cyflogaeth o ran defnydd Dosbarth B1, B2 a B8 ac mae'r diogelu a wneir yn ddigon hyblyg i ganiatáu amrediad o gyflogaeth cyhyd ag y bo'n cyd-fynd â pholisi CYF4. Mae'r hyblygrwydd hwn yn gwbl gyson â NCT 23 ac mae'n rhoi hyblygrwydd, cystadleuaeth a dewis.

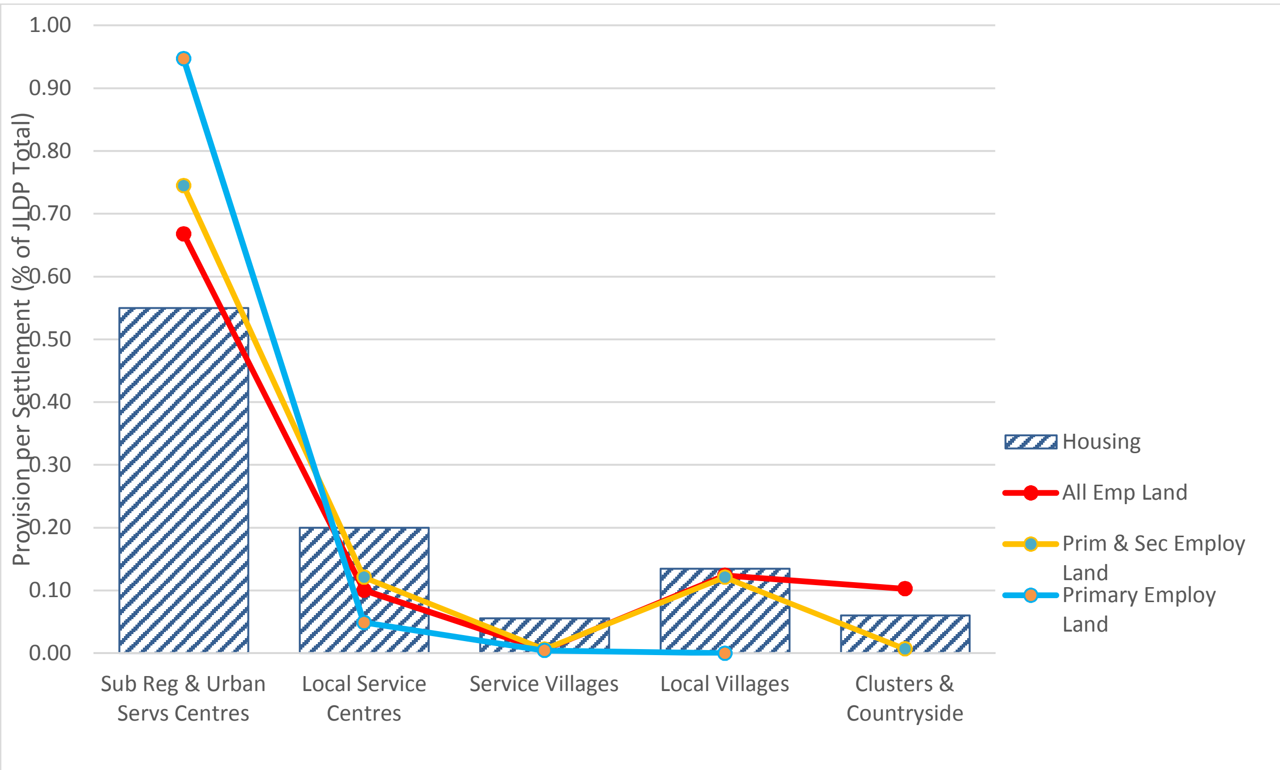
Nid yw diogelu tir cyflogaeth yn ogystal â dyrannu tir yn y cynllun yn arwain at ddiystyru strategaeth aneddiadau'r Cyngor. Mae cyfanswm y tir cyflogaeth, wrth ei gyfartalu yn erbyn y gwahanol gategorïau aneddiadau, yn cyd-fynd â'r hierarchaeth ofodol - gweler Ffigwr 1.

Ffigwr 1 - Cyflenwad cyfartalog o dir cyflogaeth yn unol â'r haenau aneddiadau.



Yn yr un modd, mae diogelu tir cyflogaeth a dynodiadau safle yn adlewyrchu strategaeth ddyrannu arfaethedig y Cynghorau ar gyfer tai (Ffigwr 2) ac mae'n awgrymu y bydd safleoedd cyflogaeth yn parhau i gael eu diogelu a'u datblygu o fewn ac yn ymyl aneddiadau presennol ac fel y cyfryw, yn agos at weithluoedd lleol.

Ffigwr 2 - Dosbarthiad tir cyflogaeth a niferoedd tai yn unol â'r haenau aneddiadau.



4.3 Eglurhad o pam fod y Cynllun yn gwahaniaethu rhwng tir gwag yn y safleoedd a ddiogelir a dynodiadau newydd

Fel y cyfeiriwyd atynt yn gynharach yn y papur pwnc hwn, mae'r cynllun yn gwahaniaethu rhwng tir cyflogaeth a ddiogelwyd, a ddyrannwyd a safleoedd wrth gefn.

Mae tir a ddiogelwyd yn cynnwys adeiladau ac eiddo presennol sy'n cael eu defnyddio er dibenion cyflogaeth ynghyd â thir sy'n wag ar hyn o bryd ond sydd wedi cael ei ddefnyddio o'r blaen fel tir cyflogaeth neu mae gwasanaethau/mynediad cyfredol wedi'u darparu yn y safle er dibenion cyflogaeth, e.e. Parc Cybi, C11. Yn ei hanfod, mae tir a ddiogelir yn cael ei gadw am y rhesymau a nodir yn adran 4.2 uchod. Mae'r Cynghorau'n derbyn bod cyfran sylweddol o dir wedi'i ddiogelu yn wag ond mae o'r farn ei bod yn bwysig gwahaniaethu rhyngddo ef a thir wedi'i ddyrannu o ystyried ei fod mewn sawl achos yn cael ei lunio gan leiniau o dir wedi'u gwasanaethu sydd ag iddynt elfen o seilwaith. Yn ogystal, mae'r Cynghorau'n ystyried y byddai'n amhriodol categoreiddio'r tir hwn fel tir a ddyrannwyd er mwyn ei wahaniaethu rhag y safleoedd 'strategol' a adwaenid drwy'r adolygiadau tir cyflogaeth.

Mae'r safleoedd strategol yn cael eu bwrw ymlaen yn y cynllun er mwyn mynd i'r afael â diffygion a nodwyd yn y portffolio tir cyflogaeth cyfredol yn ardaloedd y Cyngor. Mae'r Cynghorau yn ystyried eu bod yn safleoedd penodol nad oes iddynt ar hyn o bryd y seilwaith angenrheidiol a bod iddynt gymeriad gwahanol i'r tir gwag sydd wedi'i leoli mewn ardaloedd wedi'u diogelu.

Wrth ailymweld â'r safleoedd a ddiogelwyd a'r safleoedd a ddyrannwyd wrth baratoi'r papur hwn, mae'r Cyngor wedi adnabod anghysondeb yn y disgrifiad o Gaerwen (C33). Mae'r dynodiad cyfredol yn ymestyn i 52.8 ha ac mae dros hanner hwnnw wedi'i feddiannu gan fusnesau cyfredol. Mae'r Cyngor o'r farn, er mwyn bod yn gyson â'i ddull cyffredinol o ddiffinio tir cyflogaeth wedi'i ddiogelu a'i ddyrannu, y dylai C33 gael ei rannu ymhellach i dir gwag (tir a ddyrannwyd) a'r tir cyfredol sydd wedi'i feddiannu ac sydd felly o ganlyniad yn dir wedi'i ddiogelu.d Drwy wneud y newid hwn, bydd yr Cyngor yn diffinio tir mewn dull sy'n gyson â'r diffiniadau a weithredwyd, er enghraifft, ym Mryn Cefni (C18) a'r safleoedd sy'n ffinio ag ef (C14 a C15).

4.4 "To assist in undertaking the distribution of employment land a further breakdown of the figures set out in CYF1 should be provided. In addition to providing figures for the total vacant areas it should also include figures for the preliminary (primary) and the secondary sites and provide overall totals for each, as well as sub totals for each tier of the hierarchy".

Wrth ddiwygio'r tabl, noda'r Cyngor bod y Parc Busnes ym Mhenrhyndeudraeth (C7) wedi'i osod yn y categori Canolfan Wasanaeth Trefol yn y FCCDLl ar y Cyd. Bellach, mae wedi'i osod yn y categori cywir, Canolfan Wasanaeth Lleol. Yn ogystal, dim ond Bae Hirael, Bangor ddylai fod wedi'i gynnwys yn safleoedd eilradd y Canolfannau Isranbarthol. Bellach mae Peblig a chyn safle Friction Dynamex yng Nghaernarfon (C19 a C20) a Safle Tanygrisiau, Blaenau Ffestiniog (C18) wedi'u gosod yng nghategori Canolfannau Gwasanaeth Trefol yn unol â'r hierarchaeth aneddiadau cyffredinol.

Yn dilyn ymgynghoriad pellach hefo Cyfoeth Naturiol Cymru mae'n fwriad gan y Cyngor i dynnu'r ardal sydd heb ei ddatblygu o'r warchodaeth cyflogaeth, safle C39 - Stad Ddiwydiannol Griffin, Penrhyndeudraeth fel Newidiadau i'r Materion sy'n Codi yn sgil pwysigrwydd y safle ar gyfer pwrpas cronni dŵr llifogydd. Mae'r tabl yn Atodiad CH (Polisi CYF1) wedi cael ei ddiwygio i adlewyrchu tynnu allan y tir gwag o'r warchodaeth tir cyflogaeth.

Mae'r dynodiadau tir cyflogaeth fel a gyflwynir o fewn y FCCDLl ar y Cydwedi cael ei ddiwygio i adlewyrchu'r uchod. Gweler Atodiad CH.

4. Cyflwynir gan

……………………………………………………………..
John Hall

5. Cymeradwywyd gan

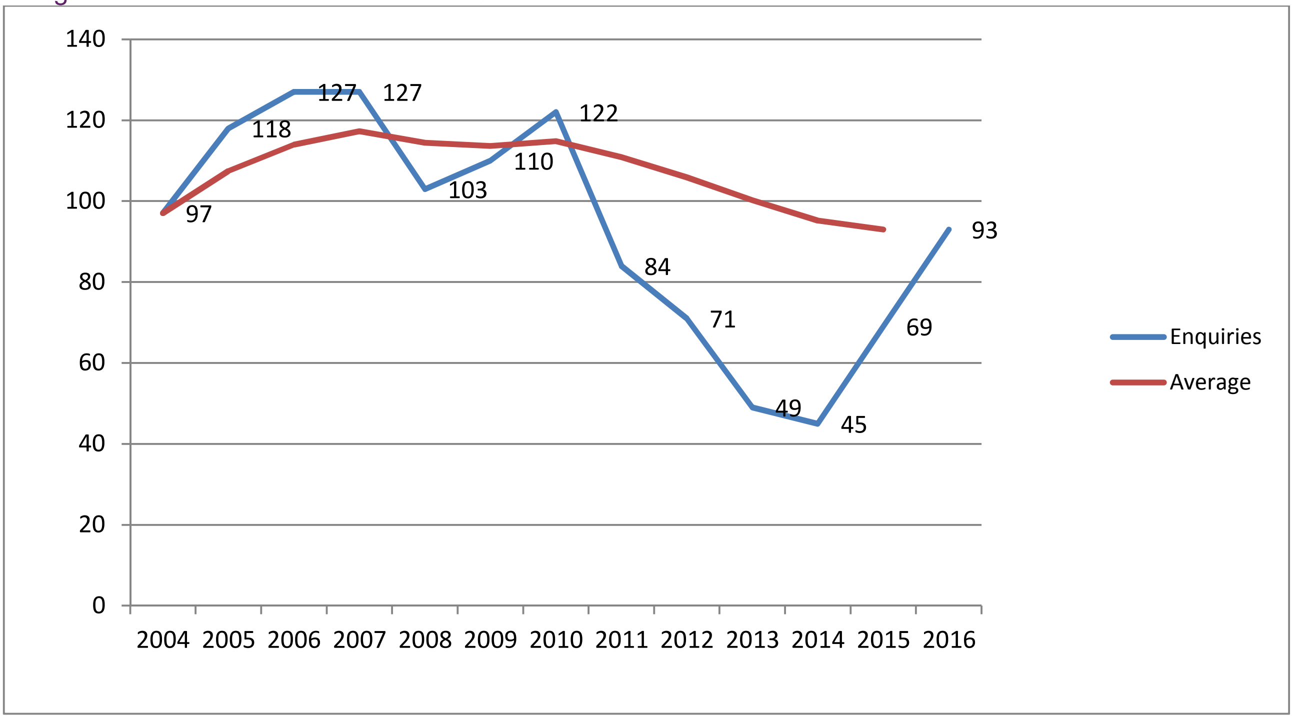
……………………………………………………………..
David Kenyon

© Amec Foster Wheeler Environment & Infrastructure UK Limited

Atodiad A

Ymholiadau Busnes

Ffigwr 4.1 Ymholiadau Busnes 2004-2016



Atodiad B

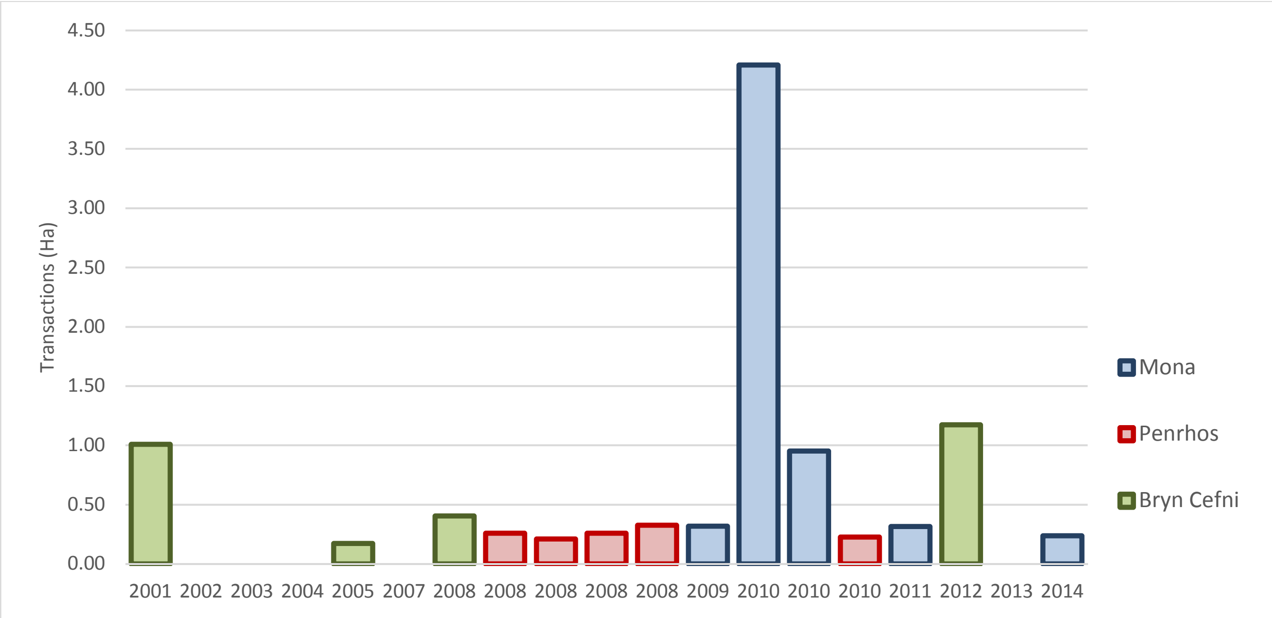
Tabl 4.1 Tir Cyflogaeth a Feddiannir

Dyddiad	Lleoliad	Cyfeirnod y Trafodion	Erwau	Hectarau
2001	Bryn Cefni	Plot WDA - CYM30888 - Bryn Cefni	2.49	1.01
2002			0.0	0.00
2003			0.0	0.00
2004			0.0	0.00
2005	Bryn Cefni	GD Components - CYM296236 - Bryn Cefni	0.43	0.17
2007			0.00	0.00
2008	Bryn Cefni	Barton Nichols - CYM459339 - Bryn Cefni	1.00	0.40
2008	Penrhos	DU Construction - CYM419866 - Penrhos	0.64	0.26
2008	Penrhos	Quayside - CYM427911 - Penrhos	0.52	0.21
2008	Penrhos	Cocon Construction - CYM427031 - Penrhos	0.64	0.26
2008	Penrhos	Goodsir Coaches - CYM426051 - Penrhos	0.81	0.33
2009	Mona	Eifion's Coaches - CYM467797 - Mona	0.79	0.32
2010	Mona	Anglesey Eco Park - Mona	10.4	4.21
2010	Mona	OR Jones & Sons - CYM538500 - Mona	2.35	0.95
2010	Penrhos	Nigel Dennis - CYM511560 - Penrhos	0.56	0.23
2011	Mona	AMP Construction - CYM365645 - Mona	0.78	0.32
2012	Bryn Cefni	CL Jones - CYM520878 - Bryn Cefni	2.9	1.17
2013			0.00	0.00
2014	Mona	Nova Chrome UK - CYM536503 - Mona	0.59	0.24
CYFANSWM			24.90	10.08

Yn ogystal â'r uchod, adeiladodd Cyngor Sir Ynys Môn 7 uned busnes ym Mryn Cefni, Llangefni yn 2015, ac mae'r cwbl wedi'u gosod. O fis Gorffennaf 2016, roedd Cyngor Sir Ynys Môn yn berchen ar 3.1ha o blotiau oedd wrthi'n cael eu gwerthu.

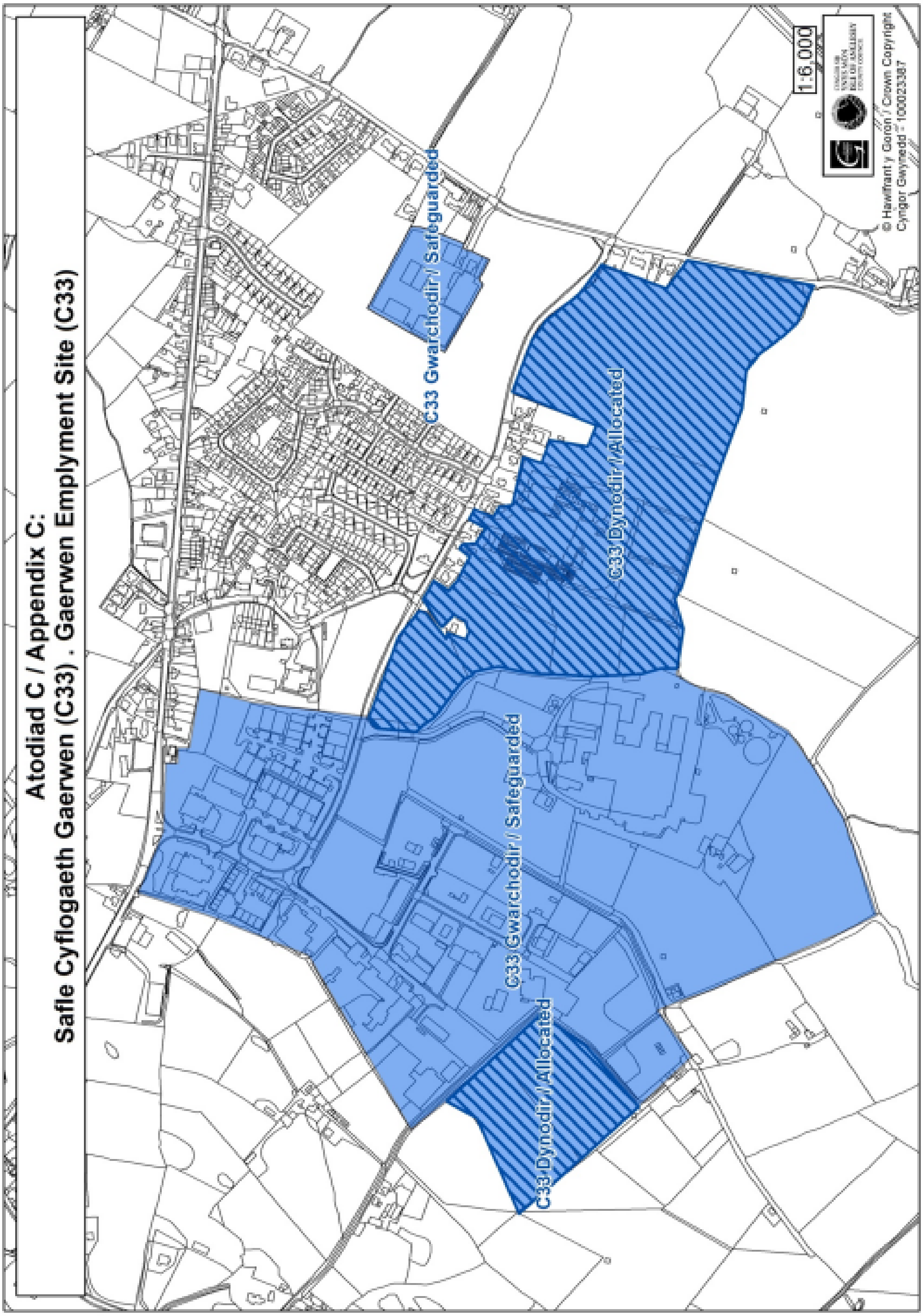
Ffigwr 4.2 Trafodion Tir Cyflogaeth 2001 i 2014

© Amec Foster Wheeler Environment & Infrastructure UK Limited



Mae'r patrwm meddiannu yn awgrymu bod ymateb wedi bod i argaeledd safleoedd newydd sy'n cynnig mantais gystadleuol i'r rhai sy'n bodoli'n barod.   Cyfartaledd maint y plot a feddiannwyd ar gyfer y cyfnod yw 0.72 hectar.

© Amec Foster Wheeler Environment & Infrastructure UK Limited



Atodiad CH

Fersiwn siwygiedig o'r tabl a gynhwysir ym Molisi CYF1 o'r safleodd Cyflogaeth a ddynodir a warchodir

Safleoedd a warchodir:-

		Strategaeth ofodol	Safle	Cyfeirnod Map	Arwynebedd Tir gwag (ha)[1]	Cyfanswm arwynebedd (ha)	Defnydd	Safle Parth Menter	Statws Cynllun Rhanbarthol
Prif Safleoedd	Gwynedd	Canolfan Is-ranbarthiol	Parc Bryn Cegin, Bangor	C1	36	36	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Safle Strategaeth Rhanbarthol
			Stad Diwydiannol Llandygai, Bangor	C2	4	27.6	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
			Parc Britannia, Bangor	C3	0	7.9	B1	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
			Parc Menai, Bangor	C4	13.2	32.9	B1	Ddim yn berthnasol	Safle Strategol isranbarthol (Eilaidd)
		Canolfan Gwasanaethau Trefol	Stad Diwydiannol Cibyn, Caernarfon	C5	7.3	37.7	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Safle Strategol Rhanbarthol (Prif)
			Adwy'r Hafan, Pwllheli	C6	1.5	10.5	B1, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
			Parc Busnes, Porthmadog	C8	4	13.5	B1, B2	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
		Canolfan gwasanaethau Lleol	Stad Pendre, Tywyn	C9	2.7	7.9	B1, B2	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
			Parc Busnes, Penrhyndeudraeth	C7	3.1	11.5	B1	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
	Ynys Môn	Canolfan Gwasnaethau Trefol	Parc Cybi, Caergybi	C11	53	109.2	B1, B2, B8	Ydi	Safle Strategol Rhanbarthol (Prif)
			Stad Diwydiannol Penrhos, Holyhead	C12	2.69	5.8	B2, B8	Ydi	Safle Strategol isranbarthol (Eilaidd)
			Stad Diwydiannol Bryn Cefni, Llangefni	C13	18	59.5	B1, B2, B8	Ydi	Ddim yn berthnasol
Safleoedd Eilaidd	Gwynedd	Canolfan Is-Ranbarthol	Bae Hirael, Bangor	C16	6.72	9.1	B1	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
		Canolfan Gwasanaethau Trefol	Peblig, Caernarfon	C19	2.2	6.7	B2	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
			Cyn safle Friction Dynamex, Caernarfon	C20	3	14.6	B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
			Safle Tanygrisiau, Blaenau Ffestiniog	C18	2.7	7.4	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
		Canolfan Gwasnaethau Lleol	Felin Fawr, Bethesda	C17	0.4	1.5	B2	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
			Glyn Rhonwy, Llanberis	C21	3.3	29.8	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
			Stad Diwydiannol Penygroes	C23	4.3	10	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
			Stad Diwydiadnnol Nefyn	C25	1.7	3.5	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol

[1] Ffigwr yn gywir yn ystod cynnal yr Arolwg Tir Cyflogaeth 2011

		Strategaeth ofodol	Safle	Cyfeirnod Map	Arwynebedd Tir gwag (ha)[1]	Cyfanswm arwynebedd (ha)	Defnydd	Safle Parth Menter	Statws Cynllun Rhanbarthol
			Cyn safle Ysbyty Bron y Garth, Penrhyndeudraeth	C22	0.7	1.6	B1	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
			Stad Diwydiannol Griffin, Penrhyndeudraeth	C39	0	4	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
		Pentref Gwasanaethol	Stad Diwydiannol Y Ffôr	C27	2.8	2.8	B2	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
		Pentref Lleol	Parc Amaeth, Llanystumdwy	C24	1.5	6.6	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
		Cefn Gwlad Agored	Sfle Wynnstay Farmers, Rhosfawr	C26	1.4	4.9	B2	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol
	Ynys Môn	Canolfan Gwasanaethau trefol	Cyn tir Shell, Amlwch	C28	7	19.3	B2, B8	Na	Ddim yn berthnasol
			Stad Diwydiannol Llwyn Onn, Amlwch	C29	3.16	15	B1, B2, B8	Na	Ddim yn berthnasol
			Tir Alwminiwm Môn, Caergybi	C30	81.7	90.5	B1, B2, B8	Ydi	Safle Strategol Rhanbarthol (Prif)
			Cyn safle Eaton Electrical, Holyhead	C31	2	2	B1, B2	Na	Ddim yn berthnasol
			Kingsland site, Holyhead	C32	0.8	0.8	B1, B2, B8	Na	Ddim yn berthnasol
		Canolfan Gwasanaethau Lleol	Stad Diwydiannol Gaerwen	C33	13.8	39.5	B1, B2, B8	Ydi	Safle Strategol Rhanbarthol (Prif)
		Cefn Gwlad Agored	Tir yn awyrlu Mona, Mona	C34	8.9	20.5	B2, B8	Na	Ddim yn berthnasol

Safleoedd a ddynodir:-

	Safle	Cyfeirnod map	Cyfanswm arwynebedd (ha)	Defnydd	Safle Parth Menter	Satws Cynllun Rhanbarthol
Canolfan Gwasanaethau Trefol	Tir i'r gogledd o fferm Lledwigan, Llangefni	C14	20.6	B1, B2, B8	Ydi	Safle Cynllun Rhanbarthol (Prif)
	Tir yr Hufenfa, Llangefni	C15	4.9	B1, B2, B8	Ydi	Safle Cynllun Rhanbarthol (Prif)
Canolfan Gwasanaethau Lleol	Stad Diwydiannol Gaerwen, Gaerwen	C33	20.2	B1, B2, B8	Ydi	Safle Cynllun Rhanbarthol (Prif)
	Parc Gwyddoniaeth Menai, Gaerwen[2]	C38	7.6	B1[4]	Ydi	Safle Cynllun Rhanbarthol (Prif)
Pentref Gwasanaethol	Tir gyferbyn y garej petrol, Y Ffor	C10	1.7	B1, B2, B8	Ddim yn berthnasol	Ddim yn berthnasol