

Aseiad o Dir Cyflogaeth a Thwf Economaidd

Cyngor Sir Ddinbych



Adroddiad Terfynol

Chwefror 2019

CYNNWYS

CRYNODEB GWEITHREDOL.....	3
1.0 RHAGARWEINIAD	11
2.0 CYD-DESTUN STRATEGOL.....	15
3.0 PROFFIL ECONOMAIDD-GYMDEITHASOL.....	38
4.0 ASESIAD O'R FARCHNAD EIDDO	48
6.0 ASESIAD O DIR CYFLOGAETH.....	77
7.0 ADOLYGIAD O ANGHENION TIR YN Y DYFODOL	87
8.0 CASGLIADAU	106
9.0 ARGYMHELLION	122

Atodiad 1 - Rhestr o'r Ymgylgoreion

Atodiad 2 – Rhestr o Eiddo Gwag

Atodiad 3 – Profformau Safle Cyflogaeth

Atodiad 4 – Meini Prawf Sgorio Safle Rhanbarthol

CRYNODEB GWEITHREDOL

Cyflwyniad

- i. Mae'r adroddiad yn darparu Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd i nodi Cynllun Datblygu Lleol nesaf Sir Ddinbych (CDLI). Comisiynwyd yr astudiaeth i ddarparu tyystiolaeth ar dir cyflogaeth a gobeithion twf economaidd lleol i'r CDLI ...”yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru (PCC) a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23. *“...bydd yr astudiaeth yn nodi Datblygiad Economaidd a Busnesau'r Cyngor a Thimau Rheoli Asedau Strategol lle dylent ganolbwyntio eu hymdrechion ac adnoddau ar dwf economaidd a bodloni anghenion tir busnesau ac eiddo yn y blynyddoedd i ddod.”* Mae'r astudiaeth yn diweddarau dogfennau tir cyflogaeth blaenorol ar gyfer y Sir. Bydd yr astudiaeth yn darparu, yn seiliedig ar y Briff:

- *“Asesiad o gyd-destun economaidd a dull adnabod gyrrwyr twf allweddol yn Sir Ddinbych, gan ystyried sut mae'n cyd-fynd â'r darlun rhanbarthol a chenedlaethol.*
- *Adolygiad o safleoedd cyflogaeth presennol nas datblygwyd (Greenfield) (h.y. dyraniadau tir) a'u haddasrwydd, danfonadwyedd a hyfywedd ar gyfer y tymor hir, yng ngoleuni cyflwr cyffredinol y farchnad, gan gynnwys yn rhanbarthol ac yn genedlaethol.*
- *Dadansoddiad o ddata rhagolygon econometreg ac anghenion cynhenid busnesau, i asesu'r twf cyflogaeth a rhagwelwyd ar draws y sectorau, a darparu dadansoddiad bwlch i anghenion a gofynion y dyfodol ar gyfer tir cyflogaeth, defnyddiau eiddo a gofod llawr B1, B2 a B8.”*

Methodoleg

- ii. Defnyddiwyd nifer o ddulliau ymchwil, gan gynnwys ymweliadau safle, dadansoddiad o ddata'r farchnad a chyfweliadau gyda budd-ddeiliaid y farchnad eiddo megis datblygwyr, buddsoddwyr a'u hasiantwyr. Ymgynghorwyd â phrif gyflogwyr y Sir yn unigol, yn ogystal ag asiantaethau allweddol yn y sector cyhoeddus. Aseswyd y farchnad eiddo yn ardaloedd awdurdod lleol cyfagos Gogledd Cymru. Yn olaf, aseswyd cyflenwad y tir yn erbyn y data a rhagwelwyd i ddeall anghenion tir yn y dyfodol. Mae'r fethodoleg yn dilyn 'Canllaw Ymarferol - Adeiladu Sail Tyystiolaeth ar gyfer Datblygu Economaidd er mwyn Cefnogi Cynlluniau Datblygu Lleol' ar adolygiadau tir cyflogaeth a chyfrifon ar gyfer Polisiâu eraill Llywodraeth Cymru, gan gynnwys TAN 23 a Pholisi Cynllunio Cymru.

Casgliadau

- iii. Mae gan Sir Ddinbych boblogaeth economaidd weithgar. Cyfradd diweithdra yr ardal yw 3.8 y cant, isel yng nghyd-destun Cymru ac mae diweithdra wedi haneru ers y dirwasgiad diwethaf. Fodd bynnag, ar 56.6 y cant, mae poblogaeth oedran gweithio o 16-64 mlwydd oed yn gyfrannol llai yn Sir Ddinbych na'i gymdogion, ac yn is na chyfartaledd Cymru.
- iv. Mae dibyniaeth Sir Ddinbych ar gyflogaeth y sector cyhoeddus rhywfaint yn uwch na'r cyfartaledd yng Nghymru, gyda 37.2 y cant o weithlu'r Sir yn cael eu cyflogi ym maes gweinyddu cyhoeddus, addysg ac iechyd yn 2017, er y colledion sylweddol yng nghyflogaeth gyhoeddus ers 2009. Mae'r gyflogaeth hon yn bennaf yn y sector iechyd.
- v. Cyflogir 3,500 o breswylwyr (9.0 y cant o'r holl gyflogaeth) yn y maes gweithgynhyrchu yn Sir Ddinbych, ac mae swyddi gweithgynhyrchu wedi tyfu o dros 500 rôl yn y degawd diwethaf. Yn nhermau sectorau gwasanaeth, mae'r rolau cryfaf ym maes TGCh a gwasanaethau proffesiynol a busnes.
- vi. Yn gyffredinol mae Sir Ddinbych yn allforiwr llafur net, ond mae'n cadw cyfran dda o'i weithlu, 71.6 y cant. Roedd 12,100 o weithwyr yn teithio allan ac 11,500 yn teithio i mewn i Sir Ddinbych i weithio. Yn gyffredinol, prif leoliadau gwaith preswylwyr Sir Ddinbych yw Conwy, Wrecsam i ddilyn, ac yna Sir y Fflint. Yn nhermau teithio i mewn i Sir Ddinbych, prif fewnforiwr Sir Ddinbych yw Conwy (4,700 o weithwyr), gyda Sir y Fflint i ddilyn (3,200 o weithwyr) ac yna Wrecsam (1,700 o weithwyr).
- vii. Mae busnesau mawr y Sir yn awyddus i dyfu, ac mae hynny'n wir am fusnesau Sir Ddinbych yn gyffredinol hefyd. Mae budd-ddeiliaid yn adrodd ddiffyg sylweddol mewn unedau diwydiannol a storffeydd o bob maint, yn erbyn y galw. Mae'r rhan fwyaf o ofynion eiddo yn galw am unedau llai o 500 metr sgwâr, fel arfer, heb fod yn fwy na 1,000 metr sgwâr. Yn gyffredinol, mae eiddo o 101-200 metr sgwâr a 201-500 metr sgwâr yn cael eu masnachu, er nad yw'r nifer o unedau 501-1,000 metr sgwâr sy'n newid dwylo yn afresymol o wybod bod stoc fwy o unedau o'r fath yn y Sir. Mae'r galw am gymysgedd o ddewisiadau rhydd-ddaliadol a lesddaliadol, yn bennaf yn dod gan fusnesau lleol o bob maint sy'n dymuno ehangu. Adroddwyd bod rhent yn ymestyn hyd at £70-75 y metr sgwâr.
- viii. Mae canolbwynt marchnad swyddfeydd Sir Ddinbych ym Mharc Busnes Llanelwy,

sy'n perfformio'n dda, gyda gofodau gwag yn cael eu hail-osod yn gyflym, er bod materion lleol, macro-economaidd a pholisïau'n effeithio ar y galw yn y tymor byr. Mae cyflenwad swyddfeydd yn ymestyn hyd at 1,000 metr sgwâr yn Llanelwy a gall y galw ymestyn hyd at 1,000 metr sgwâr, ond mae anghenion y rhan fwyaf o fusnesau llai yn gofyn am gwpl o 100 metr sgwâr, lesddaliadol yn bennaf a gan farchnad leol gan amlaf, ond heb ei gyfyngu at hynny. Fodd bynnag, mae'r farchnad yn bellach oddi wrth yr A55 yn fwy cyfyngedig, er nodwyd bod ychydig o ddiddordeb mewn ystafelloedd yng nghanol y dref. Mae cyfraddau rhent yn ymestyn hyd at £110 y metr sgwâr.

- ix. Mae Bodelwyddan yn safle strategol allweddol i Sir Ddinbych. Ynghyd â Llanelwy, mae'n darparu prif 'gynnig' strategol y Sir ar gyfer mewnfuddsoddiad, a dylai, oherwydd hynny gael ei ddiogelu yn y CDLI ar gyfer defnyddiau B1/B2/B8. Manteision Bodelwyddan yw maint cyffredinol y safle a'r tir sydd ar gael. Mae'r Achos Busnes Amlinellol drafft, fel y cyflwynwyd gan Fwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru (BUEGC) yn cynnig targed o gyflwyno 2.44 hectar o leiaf o dir cyflogaeth yn y tymor byr. Fodd bynnag, cymeradwyir y 26 hectar llawn o hyd, a bydd ar gael i'w ddatblygu unwaith mae'r isadeiledd cychwynol ar waith. Oherwydd yr ystod eang o ofynion eiddo mawr a nodwyd yn yr astudiaeth, ynghyd â dyfodol mewnfuddsoddiad, dylai Cyngor Sir Ddinbych a phartneriaid eraill weithio i sicrhau bod y tir yn cael ei roi ar y farchnad, ac ar gael i ddeiliaid posib.
- x. Mae'r rhan fwyaf o gymdogion Sir Ddinbych yng Ngogledd Cymru yn dilyn prosiectau datblygu strategol a fyddai efallai'n effeithio ar economi Sir Ddinbych, ac yn cystadlu gyda Bodelwyddan ac (i raddau llai) Llanelwy, gyda'r gystadleuaeth fwyaf yn dod gan Sir y Fflint (Glannau Dyfrdwy, Brychdyn). Fodd bynnag, bydd twf yr ardaloedd hyn yn cymryd amser, yn union fel datblygiad Bodelwyddan/Llanelwy, a bydd ffocws arbenigol rhai safleoedd yn lleihau gorgyffwrdd a chystadleuaeth.

Cyflenwad Tir Cyflogaeth a'r Galw

- xi. Uchafswm cyflenwad y tir cyflogaeth, o'r safleoedd a roddwyd er mwyn dadansoddi yn yr Astudiaeth, yw 81.22 hectar ar draws saith safle. Fodd bynnag, mae adolygiad o amodau safle a bwriad y perchennog yn awgrymu bod cyflenwad realistig o 68.62 hectar ar draws chwe safle. Darperir sylwadau ar safleoedd unigol yn Nhabl ES1.

Tabl ES1 – Cyflenwad Tir Cyflogaeth Posib

Rhif Adnabod Safle Cais	Enw	Statws	Maint Safle, hectar – Ar Gael yn Realistig ar gyfer Defnydd B1/B2/B8 (Rhagolygon o'r Defnydd Tir y Rhagwelir- B1/B2/B8)
1	Safle Strategol Allweddol (SSA) Bodelwyddan	Mae'r caniatâd cynllunio presennol yn nodi cynllun o tua 88,000 metr sgwâr o ofod llawr ar 26 hectar o dir. Mae BUEGC nawr yn paratoi Achos Busnes Amlinellol (ABA) ar gyfer nawdd sy'n benodol i'r prosiect, ac i ddangos sut y gellir darparu'r safle yn y dyfodol agos. Mae'r ABA'n cynnig lleiafswm targed o 2.44 o dir ar 3,900 metr sgwâr/hectar y gellir ei ddarparu yn y tymor byr. Fodd bynnag nid yw'r ABA wedi cael ei gymeradwyo'n derfynol gan yr Awdurdod Gweledigaeth Dwf, ac felly'n parhau i fod yn fynegol ar hyn o bryd.	26.00 – Gall Darpariaeth lawn y safle ymestyn tu hwnt i gyfnod y CDLI.
2	Parc Busnes Llanelwy	Tir i'r De o Ganolfan yr OpTIC Mae CSDd yn awyddus i ddarparu gofod twf, a fydd yn caniatáu i Fusnesau BBaCh yn y Parc Busnes, yn enwedig o Ganolfan yr OpTIC, ehangu'n lleol. Mae CSDd yn ymgeisio am nawdd Ewropeaidd, gyda chyllid sy'n cyd-fynd â Chyngor Sir Ddinbych, Tir Fferm Green Gates Diddordeb eang gan fuddsoddwyr a deiliaid Hen Safle'r Pilkington/Vista Tir ar werth ar y farchnad. Deiliaid posib wedi dangos diddordeb. Deallir, fodd bynnag, bod dyheadau'r perchnogion o ran ei werth yn eu hatal rhag gwerthu.	23.87 (B1/B2/B8 yn caniatáu bod yr ystod llawn o ddefnyddiau'n cael eu hargymell yma o ystyried natur galw'r farchnad)
3	Colomendy, Dinbych	Mae pedwar busnes ar Ystâd Ddiwydiannol Colomendy sydd â'u cefn at y safle hwn wedi mynegi diddordeb mewn ehangu tua gogledd y safle hwn gan gymryd 2-4 hectar. Maent wedi ffurfio consortiwm i drafod y mater gyda'r tîrfeiddiannwr. Mae un o'r busnesau wedi dangos diddordeb mewn prynu'r tir sy'n weddill ar gyfer datblygu. Mae gan ddau fusnes arall, sydd wedi'u lleoli ar Ystâd Ddiwydiannol Colomendy ofynion ar gyfer ehangu, adleoli ar y tir yma.	8.00 (B1/B2/B8)
4	Glasdir, Rhuthun	Bydd angen i'r Farchnad Da Byw gadw'r tri cae i'r dwyrain ar gyfer defnyddiau pori anifeiliaid, sy'n cael eu cadw ar y safle am gyfnodau estynedig. Mae trafodaethau'n cael eu cynnal gyda datblygwr galluogi sydd wedi dangos diddordeb mewn datblygu tir blaen yr A525 gorllewinol. Er bod unedau manwerthu a gwasanaethau sy'n agor ar y safle'n flaenoriaeth, mae dyhead o hyd y bydd yn cefnogi datblygiad safleoedd cyflogaeth.	4.85 hectar – Caniatáu ar gyfer colli tir ar gyfer Marchnad Da Byw (B1/B2/B8)
5	Lon Parcwr, Rhuthun)	Dim cynlluniau datblygu yma.	0.00 Nid yw'n cael ei ystyried fel ardal i'w ddatblygu oherwydd cyfyngiadau mynediad.
6	Cilmedw, Llangollen	Adroddwyd bod gan ddatblygwr/ddeilydd ddi-ddordeb mewn datblygu eiddo diwydiannol, gyda maint anhysbys, ar gyfer defnydd personol. Mae trafodaethau'n parhau.	2.80 (B1/B2/B8)
7	Ty'n Llidiart, Corwen	Mae'r tîrfeiddiannwr yn parhau'n eang gyda'i ddyheadau am dai yma. Mae tystiolaeth yn dangos bod angen am dir yma i fodloni gofynion twf busnesau lleol mawr yn yr ardal, er bod y plot yn ymddangos i fod yn rhy fach i fodloni anghenion dynodedig. Pe bai'r holl dir sy'n ymestyn o dde-orllewin y B5437 i Ffordd Tŷ Cerrig ar gael, byddai hyn y darparu cyflenwad o 8.5 hectar. O ran depo	3.10 – Nid yw'n safle Dosbarth-B mabwysiedig eto, ond mae angen tir yma, er, o raddfa fwy na beth sy'n cael ei gynnig (B1/B2/B8)

Rhif Adnabod Safle Cais	Enw	Statws	Maint Safle, hectar – Ar Gael yn Realistig ar gyfer Defnydd B1/B2/B8 (Rhagolygon o'r Defnydd Tir y Rhagwelir- B1/B2/B8)
		CSDd, cafwyd ei nodi y gallai ei adleoli, ond byddai angen rhywbeth i fynd yn ei le mewn man arall.	
Cyfanswm			68.62

Ffynhonnell: Gr p BE, 2019

xii. Er mwyn asesu'r galw, defnyddiwyd dau ddull cydnabyddedig o ragweld, gan adlewyrchu Canllaw Ymarfer Cymru:

- Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau y Cwblhawyd yn y Gorffennol – defnyddio adeiladau ers y 22 mlynedd diwethaf (Defnydd Tir Tymor Hir) ac 11 mlynedd (Defnydd Tir Tymor Byr). Mae'r gwahaniaeth yn adlewyrchu amhendrantrwydd yn nibynadwyedd data defnydd cyn 2007
- Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (A): Rhagweld y galw am waith– twf swyddi, fel y nodwyd ym model rhagweld Econometreg Prifysgol Caergrawnt (2018) yn unol â dwyseddau swyddi a chymarebau plot fel y nodir yng Nghanllaw Ymarfer Cymru.
- Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (B): Rhagweld y galw am waith – Adolygwyd i ystyried Safle Strategol Bodelwyddan – fel yr uchod ond Model sy'n dilyn y polisi sy'n caniatáu am 625 o weithwyr ychwanegol ym Modelwyddan dros y degawd nesaf, fel y nodir yn yr Achos Busnes Amlinellol ar gyfer y Safle hwn.

xiii. Mae allbynnau bob un o'r modelau yn cael eu hamlinellu yn Nhabl ES2.

Tabl ES2 – Modelau Rhagweld Tir - Crynodeb

Model	Cyflenwad Tir 2018, hectar*	Yr angen o ran Tir 2018-2033, hectar	Byffer Hyblygrwydd (cyfradd defnydd pum mlynedd) hectar	Yr angen o ran Tir, gan gynnwys y byffer hyblygrwydd	Tir Dros Ben (Diffyg) hectar	Tybiaethau
Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau y cwblhawyd yn y gorffennol – Defnydd Tir Tymor Hir	68.62	67.80	22.60	90.40	(21.78)	Yn seiliedig ar ddefnydd hanesyddol (22 mlynedd) o 4.52 hectar y flwyddyn
Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau y cwblhawyd yn y gorffennol – Defnydd Tir Tymor Byr	68.62	35.70	11.90	47.60	21.02	Yn seiliedig ar ddefnydd yr 11 mlynedd diwethaf o 2.38 hectar y flwyddyn

Model	Cyflenwad Tir 2018, hectar*	Yr angen o ran Tir 2018-2033, hectar	Byffer Hyblygrwydd (cyfradd defnydd pum mlynedd) hectar	Yr angen o ran Tir, gan gynnwys y byffer hyblygrwydd	Tir Dros Ben (Diffyg) hectar	Tybiaethau
Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (A): Rhagweld y Galw am Lafur	68.62	<i>Newid Net</i> B1: 3.81 B2/B8: (5.46) Cyfanswm: (1.65) <i>Twf yn Unig</i> B1: 3.81 B2/B8: 2.91 Cyfanswm: 6.72	<i>Newid Net</i> B1: 1.27 B2/B8: Amh Cyfanswm: Amh <i>Twf yn Unig</i> B1: 1.27 B2/B8: 0.97 Cyfanswm: 2.24	<i>Newid Net</i> B1: 5.08 B2/B8: (5.46) Cyfanswm: (0.38) <i>Twf yn Unig</i> B1: 5.08 B2/B8: 3.88 Cyfanswm: 8.96	<i>Newid Net</i> 69.00 <i>Twf yn Unig</i> 59.66	Yn seiliedig ar <i>Newid Net</i> : <i>Newid</i> cyflogaeth arfaethedig ar draws y sectorau <i>Twf yn Unig</i> : Y sectorau twf arfaethedig
Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (B): Rhagweld y galw am Lafur – Adolygwyd i ystyried Safle Strategol Bodelwyddan <i>Dewis 1 – Tybio bod pob Swydd ym Modelwyddan yn Newydd i'r Sir</i>	68.62	<i>Newid Net</i> B1: 4.84 B2/B8: (2.01) Cyfanswm: 2.83 <i>Twf yn Unig</i> B1: 4.84 B2/B8: 3.99 Cyfanswm: 8.83	<i>Newid Net</i> B1: 1.61 B2/B8: Amh Cyfanswm: 0.94 <i>Twf yn Unig</i> B1: 1.61 B2/B8: 1.33 Cyfanswm: 2.94	<i>Newid Net</i> B1: 6.45 B2/B8: (2.01) Cyfanswm: 3.77 <i>Twf yn Unig</i> B1: 6.45 B2/B8: 5.32 Cyfanswm: 11.77	<i>Newid Net</i> 64.85 <i>Twf yn Unig</i> 56.85	Yn seiliedig ar <i>Newid Net</i> : <i>Newid</i> cyflogaeth arfaethedig ar draws y sectorau <i>Twf yn Unig</i> : Y sectorau twf arfaethedig Yn cynnwys 625 swydd ychwanegol ar gyfer Bodelwyddan
Dull Dau'r Canllawiau Ymarfer (B): Rhagweld y galw am Lafur – Adolygwyd i ystyried Safle Strategol Bodelwyddan <i>Dewis 2 – Tybio bod 70 y cant o Swyddi Bodelwyddan yn Newydd i'r Sir</i>	68.62	<i>Newid Net</i> B1: 4.53 B2/B8: (3.05) Cyfanswm: 1.48 <i>Twf yn Unig</i> B1: 4.53 B2/B8: 3.62 Cyfanswm: 8.15	<i>Newid Net</i> B1: 1.51 B2/B8: Amh Cyfanswm: 0.49 <i>Twf yn Unig</i> B1: 1.51 B2/B8: 1.21 Cyfanswm: 2.72	<i>Newid Net</i> B1: 6.04 B2/B8: (3.05) Cyfanswm: 1.97 <i>Twf yn Unig</i> B1: 6.04 B2/B8: 4.83 Cyfanswm: 10.87	<i>Newid Net</i> 66.65 <i>Twf yn Unig</i> 57.75	Yn seiliedig ar <i>Newid Net</i> : <i>Newid</i> cyflogaeth arfaethedig ar draws y sectorau <i>Twf yn Unig</i> : Y sectorau twf arfaethedig Yn cynnwys 438 swydd ychwanegol ar gyfer Bodelwyddan

Ffynhonnell: CSDd/Gr p BE, 2019

*cyflenwad tir realistig

- xiv. Mae'r ffigyrau'n caniatáu am leiafswm o fyffer hyblygrwydd pum mlynedd i alluogi dewis a newid posib mewn anghenion yn ystod cyfnod y CDLI, yn ogystal â darparu cyfrifeg ar gyfer y posibilrwydd o golledion pellach yn y cyflenwad.
- xv. Dan bob model defnydd tir, ac eithrio Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau y Cwblhawyd yn y Gorffennol – Defnydd Tir Tymor Hir, mae gan Sir Ddinbych ddigon o dir i fodloni ei anghenion. Fodd bynnag, fel y nodwyd, mae cwestiynau am ddibynadwyedd y data defnydd tymor hir.
- xvi. Mae'r rhagolygon yn seiliedig ar swyddi ar gyfer modelu ar, ac oddi ar y Polisi'n awgrymu bod gan y Sir gorgyflenwad o dir cyflogaeth. Mae hyn yn nodi bod yr holl gyflenwad tir presennol efallai dros ben. Fodd bynnag, mae asesiad o'r farchnad ac adolygiad o'r patrymau hanesyddol mewn newid cyflogaeth a defnydd tir (Gweler Adran 7.0) yn awgrymu bod y rhagolygon hyn yn rhoi amcangyfrif rhy isel o lawer i'r anghenion o ran tir.
- xvii. Felly, mae tystiolaeth yn ffafrio Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau y Cwblhawyd yn y Gorffennol – Defnydd Tir Tymor Byr sy'n cynhyrchu lleiafswm o 47.60 hectar o leiaf hyd at 2033.

Argymhellion

- xviii. Mae'r adroddiad hwn wedi ystyried gofynion TAN 23 a Pholisi Cynllunio Cymru i annog a darparu twf drwy'r system gynllunio. Yr argymhelliad allweddol yw:

Y dylai'r Cyngor ddefnyddio Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau y Cwblhawyd yn y Gorffennol – Defnydd Tir Tymor Byr a'r prif ddull o asesu anghenion. Mae hyn yn awgrymu mai lleiafswm anghenion tir cyflogaeth y Sir yw 47.60 hectar hyd at 2033 (gan gynnwys byffer pum mlynedd).

- xix. Mae argymhellion ar gyfer safleoedd cyflogaeth unigol wedi cael eu crynhoi yn Nhabl ES3 (Argymhellion Tir Cyflogaeth) isod. Mae hyn yn nodi chwe safle, gyda chyfanswm o 68.62 hectar, a fyddai'n addas ar gyfer dyraniadau tir cyflogaeth yn y CDLI newydd.
- xx. Cafodd danfonadwyedd safle ei adolygu a nodwyd problemau. Mae TAN 23 yn gofyn bod y safleoedd yn addas i'r diben ac mae hyn yn golygu bod angen iddynt fod yn ddanfonadwy. I gyflawni hyn, argymhellir bod y Cyngor a phartneriaid perthnasol

eraill yn archwilio strategaethau mewn modd rhagweithiol drwy ba safleoedd y gellir eu symud ymlaen, mewn trafodaethau gyda'r perchnogion a'r datblygwyr.

- xxi. Dylai'r Cyngor weithio gydag awdurdodau cyfagos ar faterion a fydd yn gorgyffwrdd o ran diddordebau.
- xxii. Adolygu a monitro'r tir cyflogaeth a safle'r eiddo a chynnal yr astudiaeth hon eto mewn pedair blynedd, gan fod 2033 yn eithaf pell i'r dyfodol a gall lawer ddigwydd cyn hynny.
- xxiii. Adolygu a monitro'r tir cyflogaeth a safle'r eiddo a chynnal yr astudiaeth hon eto mewn pedair blynedd, gan fod 2033 yn eithaf pell i'r dyfodol a gall lawer ddigwydd cyn hynny.
- xxiv. Dyrannu Tir yng Nghorwen i fodloni anghenion busnesau mawr, ystyried colledion mewn mannau eraill a sicrhau bod cydbwysedd cryfach yn y portffolio cyflenwad rhwng Coridor yr A55 a de'r Sir.

Tabl ES3 – Argymhellion Tir Cyflogaeth

Cyf. Safle	Enw	Dyrannu/Diogelu yn y CDLI newydd?	Argymhellion
1	Safle Strategol Allweddol (SSA) Bodelwyddan	Dyrannu/diogelu	Safle strategol allweddol ar gyfer Sir Ddinbych. Ynghyd â Llanelwy, mae'n darparu prif 'gynnig' strategol ar gyfer mewnfuddsoddi. Am y rheswm hwn, dylid diogelu'r safle yn y CDLI ar gyfer defnyddiau B1/B2/B8. Un o fanteision Bodelwyddan oedd maint ei safle gyflogaeth, sy'n cynnig 26 hectar mewn arwynebedd safle sengl. Mae'r Achos Busnes Amlinellol drafft, fel y cyflwynwyd gan Fwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru (BUEGC) yn cynnig targed o gyflwyno 2.44 hectar o leiaf o dir cyflogaeth yn y tymor byr. Fodd bynnag, cymeradwyir y 26 hectar llawn o hyd, a bydd ar gael i'w ddatblygu unwaith mae'r isadeiledd cychwynnol ar waith. Oherwydd yr ystod eang o ofynion eiddo mawr a nodwyd yn yr astudiaeth, ynghyd â dyfodol mewnfuddsoddiad, dylai Cyngor Sir Ddinbych a phartneriaid eraill weithio i sicrhau bod y tir yn cael ei roi ar y farchnad ac ar gael i ddeiliaid posib.
2	Parc Busnes Llanelwy	Dyrannu/diogelu	Yn gyffredinol, mae Llanelwy'n parhau i fod yn ased strategol gwerth uchel ar gyfer y Sir a Chymru gyfan. Dylid ei ddiogelu'n gadarn yn y CDLI ar gyfer defnyddiau perthnasol. Mae cymysgedd o gynlluniau a buddsoddiadau ar draws y tri rhandir, gyda dyfodol amrywiol ar gyfer eu darpariaeth. Byddai'r cynigion gwahanol yn elwa o gynllunio darpariaeth cyffredin a dylai CSDd ystyried creu Strategaeth Gyflawni ar gyfer Llanelwy, gan ddod â budd-ddeiliaid amrywiol ynghyd, gan gynnwys Llywodraeth Cymru a thirfeddianwyr preifat i greu cynllun cydlynol ar gyfer newid, o wybod bod cyfyngiadau a chyfleoedd realistig ar gyfer y lleoliad. Dylai hyn ystyried anghenion sy'n gorgyffwrdd yn benodol ar gyfer yr isadeiledd a gwasanaethau, a sut y gellir ymdrin â chyfyngiadau cyffredin megis peilonau. Dyrennir dau safle, Tir tua De Canolfan yr OpTIC a Thir Fferm Green Gates ar gyfer defnyddiau B1 yn unig. Mae tystiolaeth y farchnad yn dangos bod y galw ar gyfer defnyddiau ystod lawn B1 a B2, yn ogystal â B8 ategol ar gyfer storio cynnyrch/rhannau. Mae tystiolaeth yn profi bod hyfywedd yn parhau i fod yn gyfyngiad i ddatblygiad yma, yn enwedig ar gyfer cynlluniau na fydd yn cael cefnogaeth gyhoeddus. I ddiogelu datblygiad hyfyw, efallai bydd gofyn am ystod ehangach o ddefnyddiau yn enwedig ar

Cyf. Safle	Enw	Dyrannu/Diogelu yn y CDLI newydd?	Argymhellion
			blot Green Gates, gan gynnwys ddewisiadau o werth uwch.
3	Colomendy, Dinbych	Dyrannu/diogelu	Safle cyflogaeth fawr, yr unig dir ar gael yn Ninbych a fyddai'n gallu bodloni'r anghenion busnes amrywiol a nodwyd. Dylai CSDd barhau i fonitro'r safle hwn i sicrhau bod cynnydd yn parhau tuag at gyflawniad a dylent fod yn barod i ddarparu cefnogaeth os yw'r datblygiad yn cael ei oedi ar unrhyw adeg. Gan dybio cynnydd parhaus tuag at gyflawniad fodd bynnag, dylid mabwysiadu'r tir hwn yn y CDLI ar gyfer defnyddiau B1/B2/B8.
4	Glasdir, Rhuthun	Dyrannu/diogelu, yr ochr orllewinol yn unig	Gyda'r angen i gynnal y Farchnad Da Byw a thir pori cysylltiedig, mae'r arwynebedd y gellir ei ddatblygu'n gostwng i 4.85 hectar. Oherwydd y gostyngiad hwn yng nghyflenwad y tir a'r tebygolrwydd nad ellir cyflawni Safle 5 – Lon Parcwr Rhuthun, mae diogelu'r tir sy'n weddill yma, ar gyfer defnyddiau B1/B2/B8, yn gynyddol bwysig, yn enwedig oherwydd y galw heb ei fodloni ar gyfer eiddo gan fusnesau lleol, y nodwyd yn yr astudiaeth hon. Mae angen i CSDd barhau i fonitro ac ymgysylltu gyda'r budd-ddeiliaid perthnasol yma i sicrhau bod cynnydd tuag at gyflawniad yn cael ei wneud yn tymor byr.
5	Lon Parcwr, Rhuthun	Nid yw'n safle cyflogaeth y gellir ei gyflawni, peidio dyrannu/diogelu ar gyfer B1/B2/B8. Yn debygol nad ellir ei ddatblygu ar gyfer unrhyw ddefnydd	Ac eithrio y gellir datblygu dewis realistig ar gyfer cael mynediad at y safle hwn, nid yw'n ymddangos y gellir ei gyflawni.
6	Cilmedw, Llangollen	Dyrannu/diogelu	Tystiolaeth resymol o alw, am dir yn Llangollen yn gyffredinol ac ar y safle hwn yn benodol. Ar sail hynny, dylid diogelu tir yn y CDLI ar gyfer defnyddiau Dosbarth-B. Fodd bynnag, bydd costau mynediad anarferol ar gyfer y plot deheuol yn rwystr i ddatblygiad hyfyw yma. Argymhellir bod CSDd yn cynnal profion hyfywedd pellach er mwyn pennu graddau unrhyw fwch hyfywedd a achosir gan y mater hwn. Gan dybio bod bwch yn bodoli, yna efallai y dylid ystyried dewisiadau i gynyddu gwerth. Mae ystyriaeth o'r dewisiadau hyn yn cael eu ffafrio dros ailddyrrannu'r plot deheuol a fyddai'n gadael 1.6 hectar o dir yn weddill yn y plot gogleddol i wasanaethau dalgyrch wledig fawr iawn.
7	Ty'n Lliidiart, Corwen	Dyrannu	Darn o dir fflat hirsgwar wth gyffordd priffordd, gan ymgorffori ardal agored o storfa cyfansymiol, i dde-orllewin ystad ddiwydiannol bresennol ac i'r gogledd o dai. Dyrannwyd y tir eisoes ar gyfer defnydd preswyl yn y CDLI. Mae tystiolaeth yn dangos bod angen am dir yma i fodloni gofynion twf busnesau lleol mawr yn yr ardal, er bod y plot yn ymddangos i fod yn rhy fach i fodloni anghenion dynodedig.

Ffynhonnell: Gr p BE, 2019

1.0 RHAGARWEINIAD

1.1 Mae'r adroddiad yn darparu Asesiad o Dir Cyflogaeth a Thwf Economaidd i nodi Cynllun Datblygu Lleol nesaf Sir Ddinbych (CDLI). Cafodd ei gynnal ar ran Cyngor Sir Ddinbych (y Cyngor, CSDd).

1.2 Mae'r Cyngor yn y broses o ddatblygu CDLI newydd ar gyfer y Sir, ac eu bwriad yw ei fabwysiadu erbyn 2021. Comisiynwyd yr astudiaeth i ddarparu'r CDLI hwnnw gyda sail dystiolaeth ar dir cyflogaeth a rhagolygon twf economaidd lleol "yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru (PCC) a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23...bydd yr astudiaeth hefyd yn nodi Datblygiad Economaidd a Busnes y Cyngor a Thimau Rheoli Asedau Strategol lle dylent ganolbwyntio eu hymdrechion ac adnoddau ar dwf

economaidd a bodloni anghenion tir busnes ac eiddo yn y blynyddoedd i ddod.”

1.3 Lluniodd y Grŵp BE, ymgynghorwyr datblygiad economaidd ac eiddo, yr adroddiad hwn rhwng mis Tachwedd 2018 a mis Ionawr 2019. Mae'r astudiaeth yn diweddarau dogfennau gyda sail tystiolaeth o dir cyflogaeth blaenorol ar gyfer y Sir, gan gynnwys gwaith ymchwil o safleoedd cyflogaeth y cwblhawyd gan y Grŵp BE yn 2004. Mae'r adroddiad hefyd yn adlewyrchu canllaw Llywodraeth Cymru sy'n cael ei gynnwys o fewn 'Adeiladu Sail Tystiolaeth ar gyfer Datblygu Economaidd er mwyn Cefnogi Cynlluniau Datblygu Lleol' (2015) a 'Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)'

1.4 Yn seiliedig ar y Briff, bydd yr astudiaeth yn darparu:

- *“Asesiad o gyd-destun economaidd a dull adnabod gyrrwyr twf allweddol yn Sir Ddinbych, gan ystyried sut mae'n cyd-fynd â'r darlun rhanbarthol a chenedlaethol.*
- *Adolygiad o safleoedd cyflogaeth presennol nas datblygwyd (Greenfield) (h.y. dyraniadau tir) a'u haddasrwydd, danfonadwyedd a hyfywedd ar gyfer y tymor hir, yng ngoleuni cyflwr cyffredinol y farchnad, gan gynnwys yn rhanbarthol ac yn genedlaethol.*
- *Dadansoddiad o ddata rhagolygon econometreg ac anghenion cynhenid busnesau, i asesu'r twf cyflogaeth a ragwelwyd ar draws y sectorau, a darparu dadansoddiad bwlch i anghenion a gofynion y dyfodol o ran tir cyflogaeth, defnyddiau eiddo a gofod llawr B1, B2 a B8.”*

Methodoleg

1.5 Defnyddiwyd nifer o ddulliau ymchwil, gan gynnwys ymweliadau safle, dadansoddiad o ddata'r farchnad a chyfweliadau gyda budd-ddeiliaid y farchnad eiddo megis datblygwyr, buddsoddwyr a'u hasiantwyr. Cynhaliwyd ymgynghoriad gyda sawl un o gyflogwyr mawr sector preifat y Sir ac asiantaethau sector cyhoeddus allweddol, Llywodraeth Cymru yn benodol. Cynhaliwyd dadansoddiad bwrdd gwaith o adroddiadau a strategaethau cenedlaethol, is-ranbarthol a lleol hefyd.

1.6 Mae'r farchnad eiddo mewn ardaloedd awdurdod lleol cyfagos hefyd wedi cael ei hadolygu. Cynhaliwyd hyn drwy ddadansoddiad bwrdd gwaith o Astudiaethau Tir Cyflogaeth a CDLI yr awdurdodau lleol hynny. Mae deall cyflenwad a'r galw am dir cyflogaeth ac eiddo mewn ardaloedd cyfagos yn bwysig wrth asesu'u heffaith ar dir y

Sir a'r farchnad eiddo.

- 1.7 Mae addasrwydd, danfonadwyedd a hyfywedd saith safle a nodwyd ar gyfer datblygiadau dosbarth-B wedi cael eu hadolygu. Aseswyd y cyflenwad tir hwn yn erbyn rhagolygon yr angen o ran tir – yn seiliedig ar ddefnydd gorffennol y tir a'r twf cyflogaeth a ragwelwyd. Yna, caiff hyn ei ddatblygu i gyfres o argymhellion datblygu economaidd, sydd nid yn unig yn trafod tir, ond eiddo hefyd.
- 1.8 Mae Atodiad 1 yn cynnwys rhestr o bob ymgynghorai.

Canllaw Adolygu Tir Cyflogaeth Cymru

- 1.9 Mae'r astudiaeth yn adlewyrchu canllaw Llywodraeth Cymru ar sut y dylai Awdurdodau Lleol fynd i'r afael ag adolygiadau o dir cyflogaeth, '*Canllaw Ymarferol - Adeiladu Sail Tystiolaeth ar gyfer Datblygu Economaidd er mwyn Cefnogi Cynlluniau Datblygu Lleol.*' Mae'r broses o adolygu tir cyflogaeth ar ffurf methodoleg pedwar cam dan y penawdau canlynol:

- **Cam 1: Asesiad o'r Farchnad Eiddo** – Dadansoddiad o'r galw yn nhermau sectorau marchnad penodol, anghenion eiddo ac ardaloedd daearyddol, gan ganolbwyntio ar y sefyllfa bresennol a rhagolygon ar gyfer y CDLI ar hyd ei gylch bywyd.
- **Cam 2: Archwiliad o'r Safleoedd Cyflogaeth** - Stocrestr feintiol a gwerthusiad ansoddol o gyflenwadau tir lleol, gan gynnwys safleoedd cyflogaeth presennol ymrwymedig, wedi'u dyrannu a rhai posib, a stoc bresennol. Bydd hyn yn cael ei fwydo'n uniongyrchol i gasgliadau'r adroddiad ar a ddylid nodi rhagor o dir ar gyfer cyflogaeth ac a ddylid trosglwyddo unrhyw safleoedd cyflogaeth ymrwymedig ar gyfer defnyddiau eraill.
- **Cam 3: Gofynion Tir y Dyfodol** – Sefydlu gofynion tir cyflogaeth y CDLI gan ddefnyddio dulliau rhagweld cydnabyddedig, sef:
 - *Dull 1 – Adeiladau y Cwblhawyd yn y Gorffennol. Mae Dull 1 yn defnyddio'r gyfradd cwblhau flynyddol arferol ar gyfer tir cyflogaeth B1, B2 a B8 am gyfnod blaenorol er mwyn darogan anghenion y dyfodol dros oes y CDLI.*
 - *Dull 2 – Rhagweld y Galw am Waith. Mae dull 2 yn cynnwys casglu data rhagweld twf cyflogaeth ar gyfer sectorau gweithgareddau Dosbarthiad Diwydiannol Safonol, gan bennu sectorau i ddosbarthiad Defnydd-B ac yna trosi swyddi i ofod llawr."*
- **Cam 4: Dewisiadau Polisi ac Argymhellion** – Nodi dewisiadau polisi ac

argymhellion yn seiliedig ar ganfyddiadau'r adolygiad.

- 1.10 Mae Tabl 1 yn dangos sut mae'r Tir Cyflogaeth a'r Asesiad Twf Economaidd yn alinio gyda'r Canllaw hwn. Nid yw'r cyswllt rhwng yr adroddiad a methodoleg yr Arfer Cynllunio yn glir, gyda gwahanol adrannau'n gorgyffwrdd. Mae camau penodol yn bendant yn gorgyffwrdd.

Tabl 1 – Adolygiadau Tir Cyflogaeth - Canllaw Ymarfer

Cam 1: Asesiad o'r Farchnad Eiddo	
Cam 1: Nodi lle mae'r galw a chyfleoedd yn bodoli i'w datblygu. Cam 2: Nodi lle nad oes galw mwyach am dir cyflogaeth presennol. Cam 3: Sefydlu proffiliau marchnad eiddo ar gyfer swyddfeydd, diwydiant a storfeydd.	Yn cael ei drafod yn Adrannau: 3.0 Proffil Economaidd-gymdeithasol 4.0 Asesiad o'r Farchnad Eiddo 5.0 Ymgynghoriadau gyda Budd-ddeiliaid <i>Asesiad o'r galw a phroffilio'r farchnad, gan gynnwys ymgynghoriad gyda busnesau lleol sy'n ymwneud a'u hanghenion tir/eiddo.</i>
Cam 2: Archwiliad o Safleoedd Cyflogaeth	
Cam 1: Paratoi stocrestr feintiol o'r safle Cam 2: Paratoi gwerthusiadau ansoddol o'r safle Cam 3: Argymhellion	6.0 Asesiad Tir Cyflogaeth <i>Asesiadau Meintiol ac Ansoddol o'r safle</i>
Cam 3: Cyfrifo Gofynion Tir y Dyfodol	
Dull 1 – Adeiladwaith y Gorffennol Dull 2 – Rhagweld y Galw am Waith	7.0 Adolygiad o Ofynion Tir y Dyfodol <i>Adolygiad o Sail Dystiolaeth Datblygu Economaidd wedi'i gwblhau, gan ganiatáu ar gyfer safle CDLI wedi'i ddiweddarau.</i>
Cam 4: Adolygiad o'r Asesiad	
Cam 1: Dewisiadau Polisi Cam 2: Argymhellion Polisi Cam 3: Monitro a Recordio	8.0 Consesiynau 9.0 Argymhellion <i>Adrodd terfynol, cynnwys casgliadau ac argymhellion polisi/ymarfer.</i>

Ffynhonnell: Gr p BE, 2018

2.0 CYD-DESTUN STRATEGOL

Cyflwyniad

- 2.1 Mae'r adran hon yn canolbwyntio ar Lywodraeth Cymru, adroddiadau is-ranbarthol a lleol, a strategaethau sy'n berthnasol i ddyraniad tir cyflogaeth ac eiddo. Mae angen dealltwriaeth o'r strategaethau a'r adroddiadau sy'n cael eu cynnwys yn yr astudiaeth ac agwedd holistaidd i annog datblygiad cynaliadwy. Mae'r argymhellion yn dilyn yr egwyddorion cyffredinol y nodir gan fframwaith y polisi strategol hwn.

Llywodraeth Cymru

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 10th 2018 – Llywodraeth Cymru (2018)

- 2.2 Mae Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 10, yn amlinellu polisiâu cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru (PCC). Caiff ei ategu gan gyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (TAN), sy'n cael eu trafod isod. Ynghyd â chylchlythyrau a llythyrau egluro polisi, mae'r PPC a'r TAN yn cynnwys polisi cynllunio cenedlaethol Cymru. Dylid ystyried y polisi cynllunio cenedlaethol, ynghyd â Chynllun Gofodol Cymru (y trafodir isod) wrth baratoi'r CDLI.
- 2.3 Mae Pennod 5 '*Lleoedd Cynhyrchiol a Mentrus*' PPC 10 yn nodi polisiâu cenedlaethol ar gyfer datblygiad economaidd. Ar gyfer pwrpasau cynllunio, mae Llywodraeth Cymru yn diffinio datblygiad economaidd fel "*datblygiad tir ac adeiladau ar gyfer gweithgareddau sy'n cynhyrchu ffyniant, swyddi ac incwm yn y tymor hir...*" "*Mae defnyddiau tir economaidd yn cynnwys defnyddiau tir cyflogaeth traddodiadol (swyddfeydd, ymchwil a datblygu, diwydiant a storfeydd.*"
- 2.4 Mae'r ddogfen yn nodi pwysigrwydd y system gynllunio sy'n cefnogi twf economaidd a sicrhau bod tir digonol i fodloni anghenion y farchnad gyflogaeth ar lefel strategol a lleol. "*Dylai cynlluniau datblygu nodi gofynion tir cyflogaeth, dyrannu cymysgedd addas o safleoedd i fodloni anghenion a darparu fframwaith ar gyfer diogelu safleoedd cyflogaeth presennol sydd o bwysigrwydd strategol a lleol.*"
- 2.5 "*Pan fo'n bosib, dylai awdurdodau cynllunio annog a chefnogi datblygiadau sy'n cynhyrchu ffyniant ac adfywio economaidd. Dylai safleoedd sydd wedi eu nodi ar gyfer defnydd cyflogaeth mewn cynllun datblygu eu diogelu rhag datblygu amhriodol.*"

- 2.6 Mae angen i gynlluniau a phenderfyniadau fod yn seiliedig ar sail dystiolaeth lleol/is-ranbarthol benodol a diweddar, sy'n profi *“addasrwydd cyflenwad tir cyflogaeth presennol, yn ogystal â darpariaeth y dyfodol, mewn perthynas â gofynion lleoliadol a datblygiadol busnes.”* Dylai'r sail dystiolaeth honno gynnwys Adolygiad o'r Tir Cyflogaeth (ATC).
- 2.7 *“Dylai'r awdurdodau cynllunio gydweithio gyda'i gilydd a gyda fforymau economaidd perthnasol er mwyn paratoi ATC. Dylai'r adolygiad gynnwys asesiad o'r newid cyflogaeth ddisgwyliedig a'r tir cyflogaeth ynghyd ag amcangyfrif o ddarpariaeth y tir ar gyfer defnyddiau cyflogaeth sy'n dangos newid net mewn tir/gofod llawr. Dylid cyfrifo hyn ar gyfer defnydd swyddfeydd, diwydiannol a storfeydd. Dylai'r wybodaeth hon helpu i nodi gweledigaeth economaidd ar gyfer yr ardal hon. Mae'n rhaid diweddarau'r Adolygiadau Tir Cyflogaeth a chyflyrau cyffredinol y farchnad ac anghenion y cynllun datblygu.”*
- 2.8 Yn ychwanegol at hynny, dylai awdurdodau cynllunio lywio datblygu economaidd i'r lleoliadau mwyaf priodol, gan gynnwys darpariaeth safleoedd graddfa strategol, drwy:
- Gydlynu datblygiad gyda darpariaeth isadeiledd
 - Cefnogi polisiâu/strategaethau economaidd cenedlaethol, rhanbarthol ac economaidd
 - Alinio swyddi a gwasanaethau gyda thai (lle bo hynny'n bosib) i leihau'r angen am deithio, yn enwedig â char
 - Hyrwyddo ailddefnyddio tir sydd wedi cael ei ddatblygu yn y gorffennol, a thir gwag sydd heb ei ddefnyddio ddigon
 - Darparu adfywio corfforol a chyfleoedd cyflogaeth i gymunedau difreintiedig.
 - Rheoli a thrin rhyddhad safleoedd cyflogaeth diangen ar gyfer defnyddiau eraill
 - Cynnig lleoliadau penodol ar gyfer diwydiannau pwysig yn lleol ac yn strategol sy'n niweidiol i amwynder ac sydd efallai'n ffynhonnell o lygredd
 - Nodi parthau gwarchod o amgylch tir ac eiddo sy'n cadw sylweddau peryglus a diogelu gallu busnesau presennol i weithredu neu ehangu ardal drwy atal datblygiad defnyddiau dan fygythiad sy'n cynyddu fesul cam yn yr ardal leol.
- 2.9 Gall clystyrau busnes a thechnoleg arloesol fod yn bwysig i dwf economaidd ardal awdurdod lleol hefyd. Mae angen i bolisiâu cynlluniau datblygu nodi ardaloedd rhwydweithio a chlystyrau posib, a gosod polisiâu ar gyfer creu trafndiaeth ac isadeiledd amgylcheddol a telathrebu sydd eu hangen i gefnogi'r fath rwydweithiau.

Dylai awdurdodau cynllunio edrych yn ffafriol ar gynigion cynhyrchu ynni carbon isel neu ynni adnewyddadwy wedi'u dylunio i wasanaethu clystyrau.

- 2.10 Mae creu busnesau newydd yn hanfodol i gynnal a gwella economïau gwledig. *“Gellir lleoli sawl gweithgaredd masnachol ac ysgafn mewn ardaloedd gwledig heb achosi amhariad annerbyniol neu effeithiau negyddol eraill. Mae mentrau ar raddfa fach yn chwarae rôl hollbwysig yn yr economi gwledig ac y cyfrannu at ffyniant a gallu'r ardal a'r wlad i gystadlu.”*
- 2.11 Tra bo modd creu cyflogaeth gwledig drwy aildefnyddio adeiladau, efallai bydd angen datblygiad newydd hefyd. Dylai'r datblygiad newydd hwn fod, pan fo hynny'n bosib, o fewn neu gyferbyn â ffiniau anheddiad ac os gellir, yn agos at gysylltiadau cludiant cyhoeddus. Yn ychwanegol at hynny, pan nad ellir lleoli busnesau o fewn aneddiadau, dylid caniatáu menter wledig ar raddfa fach ar dir nas ddyrannwyd. Dylid cefnogi ehangiad busnesau presennol sydd wedi'u lleoli yng nghefn gwlad agored os nad oes effeithiau annerbyniol ar amwynder lleol.
- 2.12 *“Dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu agwedd gadarnhaol i brosiectau arallgyfeirio mewn ardaloedd gwledig... Tra bo pob ymdrech yn cael ei wneud i leoli cynigion arallgyfeirio fel eu bod yn cael eu gwasanaethu'n dda gan gludiant cyhoeddus, nodir y bydd rhai cynigion arallgyfeirio ar gael gan ddefnyddio car yn unig. Er y dylid rhoi ystyriaeth gychwynnol i addasu adeiladau fferm presennol efallai byddai darpariaeth adeiladau newydd a ddyluniwyd yn sensitif ar fferm weithio o fewn cyfadeiladau yn berthnasol, lle nad oes cyfle i addasu ar hyn o bryd.”*

Nodiadau Cyngor Technegol - Llywodraeth Cymru

- 2.13 Bwriad y nodiadau canllaw a'r datganiadau yw cynorthwyo gwneuthurwyr polisi awdurdod lleol wrth baratoi CDLI. Mae TAN 6 yn berthnasol i'r astudiaeth hon: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a TAN 23: Datblygu Economaidd.

TAN 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

- 2.14 Mae'r TAN hwn yn amlygu bod *“economy gwledig cadarn yn hanfodol i gefnogi cymunedau gwledig bywiog.”* Dylai cynlluniau datblygu hwyluso arallgyfeirio economi gwledig, gan letya diwydiannau gwledig traddodiadol a mentrau newydd, wrth leihau effaith ar y gymuned leol a'r amgylchedd.

- 2.15 Bydd bodloni anghenion economaidd cymunedau gwledig yn gofyn am ddarpariaeth ystod eang o safleoedd cyflogaeth. Pan fo'n bosib, dylid lleoli'r fath safleoedd o fewn, neu gyferbyn ag aneddiadau. Efallai bydd gofyn am bolisi eithrio cyflogaeth wledig, gan nodi meini prawf yn erbyn pa geisiadau cynllunio sydd yn bodoli ar gyfer defnydd cyflogaeth ar gyrion aneddiadau, ar safleoedd nad ydynt wedi'u dyrannu'n benodol yn y cynllun datblygu a fydd yn cael eu hasesu. Dylid cefnogi ehangiad busnesau gwledig presennol sydd wedi'u lleoli yng nghefn gwlad agored os nad oes *"effeithiau annerbyniol ar amwynder lleol"*.
- 2.16 Os oes diffyg tir cyflogaeth yn ardal yr awdurdod lleol, yna dylai awdurdodau cynllunio wrthwynebu cynigion datblygu a allai arwain at golli safleoedd cyflogaeth, ac eithrio bod yr ymgeisydd yn cynnig tir neu eiddo sydd gyfwerth neu o werth cyflogaeth fwy.
- 2.17 Dylai awdurdodau cynllunio annog twf hunangyflogaeth a busnesau micro sy'n cefnogi gweithio gartref. Dylai ceisiadau cynllunio ar gyfer eiddo cyflogaeth gartref gael cefnogaeth a dylai cynlluniau datblygu nodi cyfleoedd newydd ar gyfer datblygiadau cartref/gwaith.
- 2.18 Bydd addasiadau fferm ar gyfer defnyddiau cyflogaeth yn aml yn addas mewn ardaloedd gwledig. Gall defnyddiau addas yn y fath leoliadau gynnwys bwyd a phrosesau phren a phacio, gwasanaethau (swyddfeydd, cyfleusterau gweithdy, llogi offer a chynnal a chadw), chwaraeon a gwasanaethau hamdden, cynhyrchu cnydau diwydiannol ac ynni adnewyddadwy.

TAN 23: Datblygu Economaidd (2014)

- 2.19 Mae'r TAN hwn yn darparu canllaw ar gynllunio ar gyfer datblygu economaidd ar lefel strategol, nodi ac asesu manteision economaidd cynigion datblygu a sefydlu sail dystiolaeth i gefnogi polisiau datblygu economaidd CDLI.
- 2.20 Gan adleisio'r PCC, mae'r TAN yn cynghori y dylai'r awdurdodau cynllunio anelu at ddarparu'r tir mae'r farchnad ei angen (ac eithrio bod rheswm da i wneud i'r gwrthwyneb). *"Dylai awdurdodau cynllunio adnabod arwyddion y farchnad ac ystyried yr angen i dywys datblygu economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas, yn hytrach nag atal neu annog i beidio parhau gyda'r fath ddatblygiad."*
- 2.21 Fodd bynnag, efallai y byddai achlysuron lle nad yw awdurdodau cynllunio yn

darparu gofynion y farchnad dir, yn y lleoliadau lle mae'r farchnad yn galw amdano.

- 2.22 Efallai caiff datblygiadau arfaethedig neu ddyraniadau safle eu gwrthod oherwydd byddant yn cyflwyno effeithiau amgylcheddol annerbyniol, yn gwro'r galw oddi wrth ganol trefi neu'n mynd yn erbyn y strategaeth ofodol y cytunwyd arnynt. Mewn amgylchiadau o'r fath, dylai awdurdodau cynllunio edrych am safleoedd gwahanol a fyddai'n cynnig manteision cyfwerth, neu tebyg iawn.
- 2.23 Dylid cymhwysu prawf cymalog i gynigion datblygu economaidd neu ddyraniadau tir cyflogaeth posib. Dylid rhoi blaenoriaeth yn gyntaf i safleoedd o fewn ffiniau aneddiadau (gan gynnwys aneddiadau newydd arfaethedig neu estyniadau trefol), yna safleoedd ar ymyl aneddiadau, ac yn olaf, tir yng nghefn gwlad agored. Gallir nodi tir mewn lleoliadau llai ffafriol os yw'r buddion o'i ganlyniad (h.y. swyddi mewn lleoliad newydd, dewisiadau amgen, teilyngdod arbennig) yn *"drech nag unrhyw effeithiau negyddol y datblygiad."*
- 2.24 Mae awdurdodau lleol yn cael eu hannog i weithio ar y cyd mewn grwpiau is-ranbarthol i baratoi seiliau tystiolaeth economi ar y cyd (megis yr Astudiaeth Tir Cyflogaeth ar y Cyd hon), gan gynnwys dadansoddiad o'r farchnad eiddo diwydiannol a masnachol is-ranbarthol. Dylai strategaethau is-ranbarthol o'r fath ganolbwyntio ar nodi safleoedd strategol o bwysigrwydd cenedlaethol a rhanbarthol.
- 2.25 Pan mae awdurdod cynllunio yn asesu dyraniad safle neu gais cynllunio a allai achosi niwed cymdeithasol neu amgylcheddol, byddai angen ystyried tri mater:
- *"Dewisiadau amgen: os nad yw'r tir ar gael (nid yw'r safle wedi cael ei ddyrannu, neu mae'r cais yn cael ei wrthod), mae'n debygol y gallai'r galw cyfwerth hwnnw gael ei fodloni ar safle lle fyddai datblygiad yn creu llai o niwed, ac os hynny, yn lle?"*
 - *...Swyddi mewn lleoliad newydd: faint o swyddi uniongyrchol fydd yn cael eu lleoli ar y safle?"*
 - *...Teilyngdod arbennig: A fyddai'r datblygiad yn gwneud unrhyw gyfraniad arbennig i amcanion polisi?"*
- 2.26 Gallai enghraifft o ddatblygiad 'teilyngdod arbennig' fod yn ddatblygiad maes glas a allai atynnu busnesau o werth uchel a sgiliau o safon na fyddai diddordeb ganddynt mewn amgylchedd dinesig o ansawdd isel.
- 2.27 Mewn ardaloedd gwledig, efallai y byddai datblygiad yn dderbyniol mewn lleoliadau

cefn gwlad os yw'n gwneud cymunedau'n fwy cynaliadwy (annog pobl i weithio'n agosach at eu cartref), bodloni anghenion ehangu busnesau lleol presennol neu glwstwr busnes presennol.

2.28 Wrth lunio CDLI, dylai awdurdodau cynllunio:

- Ddatblygu gweledigaeth eang ar gyfer y Cynllun a ddylai fod *“yn gyson ac yn gydlynol fel bod ystyriaethau economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol yn cefnogi ei gilydd”*
- Gosod targedau darpariaeth sy'n ateb galw'r farchnad am dir. Dylai awdurdodau lleol gydweithio i lywio'r datblygiad i leoliadau cynaliadwy.

2.29 Yn nhermau rhagweld twf yn y dyfodol, mae'r TAN, sy'n adleisio Polisi Cynllunio Cymru yn argymhell; *“asesiad o'r newid cyflogaeth a ragwelir yn ôl sector a defnydd tir”*. Yn benodol, bydd angen i hyn *“baratoi senarios economaidd y dyfodol gyda chynlluniau a ddatblygwyd mewn ffordd sy'n sicrhau eu bod yn gadarn ar draws y senarios mwyaf tebygol, ac yn ddigon hyblyg i addasu i amgylchiadau newidiol. Y man cychwyn ar gyfer senarios yn gyffredinol fyddai patrymau'r gorffennol ar lefel rhanbarthol. Gellir addasu'r fath senarios i adlewyrchu tybiaethau polisi neu ddemograffig gwahanol.*

2.30 Mae'r TAN yn derbyn gall y fath fodelu rhagweld yn aml fod yn amhenodol – *“mae modelu senarios economaidd y dyfodol yn cynnwys dogm fawr o ansicrwydd, ac yn amlach ar gyfer awdurdodau unigol yn hytrach nag ardaloedd mwy. Gall fodelu lwyddo pan mae'n cael ei seilio ar ardaloedd economaidd gweithredol megis ardaloedd teithio i'r gwaith neu ardaloedd y farchnad dai.”*

2.31 Pan mae twf tebygol awdurdod lleol yn gwahaniaethu'n fawr rhwng beth y disgwylir ar gyfer y rhanbarth ehangach *“dylai'r awdurdod ddarparu cyfiawnhad yn seiliedig ar dystiolaeth ar gyfer y gwahaniaethau hyn, fel y byddant mewn perthynas ag amcanestyniadau poblogaeth ar gyfer eu hardal.”* Dylid mynegi ffigyrau cyflogaeth arfaethedig fel ystod o senarios i adlewyrchu canlyniadau economaidd a dewisiadau polisi. Yn y pendraw fodd bynnag, *“mae'n rhaid i lefel y twf a ragwelir fod yn realistig, ac yn gallu gwrthsefyll archwiliad a bod yn gyson gyda dyheadau eraill y cynllun, gan gynnwys rhagamcanion poblogaeth a thai.”*

2.32 Yn olaf, mae'r TAN yn amlygu y dylai'r safleoedd cyflogaeth presennol gael eu

rhyddhau ar gyfer defnyddiau eraill yn unig os:

- *“Oes ganddynt ragamcanion gwael o gael eu hailfeddiannu ar gyfer eu defnydd blaenorol;*
- *A/neu mae'r farchnad benodol y mae'r safle yn rhan ohoni wedi cael ei gorgyflenwi;*
- *A/neu mae gan y defnydd cyflogaeth presennol effeithiau niweidiol annerbyniol ar amwynder a'r amgylchedd;*
- *Ac nid yw'r ailddatblygu yn cyfaddawdu safleoedd cyflogaeth cyfagos sydd i'w cadw;*
- *Neu fod blaenoriaethau eraill, megis y galw o ran tai yn gwrthwneud ystyriaethau economaidd mwy cyfyng.”*

Pobl, Lleoedd, y Dyfodol: Cynllun Gofodol Cymru (2008)

- 2.33 Mae Cynllun Gofodol Cymru yn darparu fframwaith strategol ar gyfer datblygiad a pholisi'r dyfodol yng Nghymru. Mae Sir Ddinbych yn gorwedd yn bennaf yn is-ardal Gogledd Ddwyrain Cymru, er ei fod yn gorgyffwrdd Canolbarth Cymru a chanddo gysylltiadau cryf gyda Gogledd Orllewin Cymru. Gweledigaeth y Cynllun Gofodol ar gyfer is-ranbarth Gogledd Ddwyrain Cymru yw y bydd: *“Yn ardal sy'n cynnal gyrwyr economaidd ar ddwy ochr y ffin, gan leihau anghydraddoldebau ac yn gwella ansawdd ei asedau naturiol a chorfforol.”*
- 2.34 O ran Sir Ddinbych, elfen allweddol o'r strategaeth ofodol yw datblygu a chefnogi canolbwyntiau strategol ac sy'n cynnwys un o amgylch y Rhyl – Llanelwy – Bodelwyddan – Prestatyn fel canolbwynt ar gyfer buddsoddiad mewn gwaith, tai, manwerthu a gwasanaethau. Mae cefnffordd yr A55 a rhwydwaith y rheilffordd ar hyd yr Arfordir yn yrwyr allweddol wrth gysylltu cyfleoedd rhwng gwahanol ardaloedd y cynllun gofodol a chreu twf cyflogaeth ychwanegol.
- 2.35 Dylai twf economaidd lleol fod yn brif flaenoriaeth ar gyfer yr ardaloedd, yn rhannol drwy fuddsoddiadau mewn nwyddau a gwasanaethau yn sectorau nodweddiadol yr ardaloedd. Caiff ei awgrymu bod tystiolaeth o botensial twf o fewn y sector optoelectroneg yn enwedig ym Mharc Busnes Llanelwy, a thwf cyflogaeth sylweddol ym maes iechyd ardal Bodelwyddan.

Is-Ranbarthol

Y Weledigaeth Dwf ar gyfer Dogfen Gynnig Gogledd Cymru (2018)

- 2.36 Pwrpas y Ddogfen Gynnig yw nodi pecyn o fesurau ac ymyriadau mentrus er mwyn darparu twf economaidd cynaliadwy yng Ngogledd Cymru. Ei bwriad yw cefnogi trosoledd y nawdd gan Llywodraeth y DU a Llywodraeth Cymru, yn enwedig drwy'r Fargen Dwf.
- 2.37 Cyfanswm cost y buddsoddiad a gynigir yw £670.65 miliwn, gyda chyfraniadau uniongyrchol o £109.19 miliwn gan y sector cyhoeddus a chyfraniadau o £219.46 gan bartneriaid amrywiol. Roedd 'gofyn' am £334m o nawdd cyfalaf gan y Fargen Dwf ac £8m o nawdd referniw.
- 2.38 Amcangyfrifwyd y bydd 5,408 o swyddi uniongyrchol yn cael eu creu gan y prosiectau, gyda gwerth buddsoddiad y sector cyhoeddus yn cael ei gyflawni fel canlyniad y prosiectau a ddarparwyd (trosoledd sector cyhoeddus) yn £3.13 biliwn. Y nod yn bennaf yw cynyddu gwerth economi Gogledd Cymru o £13.6 biliwn yn 2016 i fod yn £26 biliwn erbyn 2035.
- 2.39 Sefydlwyd y Weledigaeth Dwf ar dri brif nod:
- Gogledd Cymru Flaengar– gyda ffocws ar arloesedd mewn sectorau o werth uchel i yrru perfformiad economaidd
 - Gogledd Cymru Gwydn – gyda ffocws ar gadw pobl ifanc, gwella lefelau cyflogaeth a sgiliau i gyflawni twf cymhwysol;
 - Gogledd Cymru Cysylltiedig - gyda ffocws ar wella cludiant a'r isadeiledd digidol i wella cysylltedd strategol i ac o fewn y rhanbarth.
- 2.40 Dan nod 'Gogledd Cymru Flaengar', sy'n berthnasol i'r Astudiaeth hon, mae 'Prosiect Safle Strategol Bodelwyddan'. Pwrpas y prosiect yw cefnogi datblygiad safle datblygu amddefnydd. Mae angen nawdd ymlaen llaw er mwyn cefnogi costau isadeiledd, ar gyfer 137 hectar o dir. Disgwylir y bydd y prosiect yn diogelu trosoledd sector preifat o £185 miliwn a chreu hyd at 1,000 o swyddi anuniongyrchol neu adeiladu. Bydd yn cyd-fynd â Pharc Busnes Llanelwy a safleoedd cyflogaeth Parc Bodelwyddan Cinmel a byddant yn darparu capasiti ychwanegol ar gyfer datblygu yn rhan ganolog coridor yr A55.
- 2.41 Mae gan Fodelwyddan Ganiatâd Cynllunio Amlinellol ar gyfer datblygu a'r amcangyfrif a ddarparwyd yn y Datganiad Cynllunio ar gyfer hyn yw 3,000, o fewn sectorau sy'n cynnwys:
- Cyfrifwyr

- Gweithgynhyrchu a chynhyrchu uwch
- Cynnal a Chadw Adeiladau
- Cynorthwyr cartref gofal a chefnogaeth arbenigol, doctoriaid, nyrsys
- Staff Gwestai a Chynadleddau
- Peirianwyr TG
- Peirianwyr Cynhyrchu
- Gwerthiannau a Marchnata
- Staff Gwyddonol a Thechnegol.

2.42 Wrth ysgrifennu hyn, mae cronfa arian y Weledigaeth Dwf wedi cael ei ddyrannu gan Lywodraeth Cymru yn Natganiad Cyllideb Hydref 2018, ac f'ei gytunwyd yn gyffredinol gan Lywodraeth Cymru. Mae cyfanswm cronfa o £240 miliwn nawr ar gael i'w ddyrannu ar draws prosiectau amrywiol ac mae Achos Busnes Amlinellol yn cael ei baratoi ar hyn o bryd ar gyfer Bodelwyddan a phrosiectau eraill.

Strategaeth Tir Cyflogaeth Rhanbarthol Gogledd Cymru (2014)

2.43 Mae'r Strategaeth yn cwmpasu Gogledd Cymru gyfan ac yn cefnogi datblygiad gofodol ar lefelau rhanbarthol ac is-ranbarthol. Cafodd ei ddatblygu i gefnogi twf sector allweddol ar draws y rhanbarth a darparu fframwaith trosfwaol ar gyfer buddsoddiad. Mae'r Strategaeth Tir Cyflogaeth yn nodi sawl blaenoriaeth ar gyfer sectorau allweddol tymor byr, canolig a hir. Mae'r Strategaeth yn ystyried patrymau a rhagolygon yn y sectorau allweddol ar draws rhanbarth Gogledd Cymru, adolygu'r portffolio tir strategol ac yn ystyried sut bydd y portffolio hwn yn bodloni'r galw dros gyfnod y strategaeth.

2.44 O fewn y Strategaeth, ceir cyfeiriad at ddaearyddiaeth lle gallai buddsoddiad sector fod yn enwedig o gadarn (e.e. gweithgynhyrchu uwch yn y Gogledd Ddwyrain). Fodd bynnag, y ffocws yw sicrhau bod y cryfderau hyn yn arwain at fanteision ehangach i'r rhanbarth gyfan.

2.45 Mae deunyddiau a gweithgynhyrchu uwch yn enwedig o berthnasol i Lanelwy oherwydd lleoliad Canolfan yr OptIC, ac mae'n leoliad hefyd i fuddsoddiad yn y sector hwn yn y dyfodol, ar y cyd gyda Bodelwyddan (Polisi SS6). Lleolir Qioptiq Cyfyngedig (y sector opto-electronig) yn Lanelwy, ac mae'n Gwmni Angori gyda Llywodraeth Cymru. Mae Lanelwy hefyd yn gartref i glwstwr o wasanaethau ariannol a phroffesiynol.

- 2.46 Bydd Carchar Gogledd Cymru yn Wrecsam yn arwain at waith adeiladu sylweddol, cyfleoedd cyflogaeth a hyfforddiant yn y rhanbarth. Mae'r sector hwn yn debygol o gynhyrchu galw am dir a swyddogaethau cefnogi swyddfeydd (e.e. storfa) yn hytrach na galw am safleoedd strategol. Er bod ffocws ar y sector diwydiannau creadigol yn Ne Cymru, mae rôl glir yng ngogledd Cymru hefyd. Y weledigaeth ar gyfer y sector yw creu sail fusnes dda a all atynnu buddsoddwyr mwy, gan gynnwys cwmnïau sydd angen gofod busnes hyblyg ar draws y rhanbarth.
- 2.47 Roedd yr astudiaeth yn darparu adolygiad o'r naw sector allweddol o wybod eu perfformiad hanesyddol o fewn Gogledd Cymru, yn ogystal â'u perfformiad mewn perthynas â gweddill Cymru. Rhwng 2013 a 2031, rhagwelir y bydd cyflogaeth ar draws pob sector yn tyfu o 3,401 o swyddi yng Ngogledd Cymru. Mae'r data yn dangos bod y twf yn cael ei yrru gan adeiladwaith, twristiaeth, ynni a'r amgylchedd, a sectorau diwydiannau creadigol. Rhagwelir y bydd gostyngiad mewn cyflogaeth yn debygol o ddigwydd yn y maes deunyddiau a gweithgynhyrchu uwch, a'r sector gwyddorau bywyd, gyda cholled tebygol o 6,300 o swyddi a 1,000 o swyddi yn ôl ei gilydd.
- 2.48 Mae'r strategaeth yn cyflogi senario twf uchel (+10 neu +20 y cant yn ôl y rhagolwg) sy'n dangos bod gofyn am 55.61 hectar o dir ar draws Gogledd Cymru, hyd at 2031, sy'n adlewyrchu mwy o alw mewn sectorau allweddol penodol y mae'r prosiect strategol a'r rhaglenni yn debygol o ddylanwadu ar benderfyniadau buddsoddi e.e. Ardaloedd Menter. Mewn senario o'r fath, rhagwelir y bydd 3,991 o swyddi ychwanegol yn cael eu creu hyd at 2031, cyfradd twf o 249/y flwyddyn ar draws y rhanbarth o fewn sectorau â blaenoriaeth. Fodd bynnag, wrth edrych ar gyfran y swyddi hyn mewn dosbarth defnydd-B, mae'r senario twf uchel yn arwain at 197 swydd yn unig hyd at 2031.
- 2.49 Mae'r dadansoddiad yn dangos galw cyfyngedig ar gyfer tir cyflogaeth strategol ar draws y rhanbarth sy'n awgrymu y dylid gosod ymdrechion ar draws Gogledd Cymru ar sicrhau bod portffolio fechan o safleoedd cyflogaeth strategol yn cael eu nodi i fodloni anghenion buddsoddiad yn y dyfodol.
- 2.50 Mae'r portffolio cyflogaeth strategol a adolygwyd yn yr astudiaeth yn cynnwys 23 safle strategol, gyda chyfanswm o 2,171 arwynebedd gros a 803.6 hectar o arwynebedd ar gael. Mae gan Fodelwyddan a Llanelwy arwynebedd safle gros o 191.1 hectar, gyda'r rhan fwyaf yn cynnwys tir ar gyfer tai, defnyddiau cymunedol a

gwasanaethau eraill ym Modelwyddan. Mae 40.0 hectar o fewn y gyflenwad hon yn dir cyflogaeth strategol. Mae'r Strategaeth Safle yn nodi Bodelwyddan a Pharc Busnes Llanelwy fel blaenoriaeth tymor byr (o fewn 5 mlynedd). Mae'r safleoedd yn cynnig mewnfuddsoddiad strategol posib ar gyfer ystod eang o sectorau.

Lleol

Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych (2013)

- 2.51 Mabwysiadodd Gyngor Sir Ddinbych y CDLI (2006-2021) ym mis Mehefin 2013. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn nodi sut y bydd Sir Ddinbych wedi datblygu erbyn y flwyddyn 2021 drwy ddylanwad y broses cynllunio. Mae'r CDLI yn nodi pwysigrwydd Bodelwyddan a Llanelwy wrth ddarparu rhan fwyaf o dyraniadau cyflogaeth y Sir. Mae trefi marchnad Dinbych, Rhuthun a Chorwen wedi cryfhau drwy ddatblygiad safleoedd cyflogaeth i fodloni anghenion lleol. Bydd Llangollen wedi derbyn cefnogaeth yn ei rôl fel canolbwynt twristiaeth bwysig drwy ddiogelu a gwella'r dref yn ogystal a'i amgylchedd ehangach. Bydd cynigion cyflogaeth gwledig wedi cael eu datblygu i gryfhau ac arallgyfeirio'r economi leol.
- 2.52 Mae materion allweddol sy'n wynebu'r Sir, sy'n berthnasol i'r astudiaeth hon, yn cynnwys:
- Mae diffyg twf hanesyddol mewn ardaloedd gwledig i gynnal cyfleusterau a darparu cartrefi da i bobl leol
 - Mae diffyg tir cyflogaeth wedi'i wasanaethu i wella ffyniant economaidd
 - Mynediad i drafnidiaeth – i gyfeiriad oddi wrth yr arfordir a choridor yr A55 – ac mae rhwydweithiau trafndiaeth cyhoeddus a phreifat yn eithaf gwael
 - Mae materion isadeiledd ar draws y Sir
 - Mae amgylchedd adeiledig a naturiol o ansawdd uchel yn Sir Ddinbych y dylid eu diogelu a'u gwella.
- 2.53 Mae gan y CDLI ddau amcan ar gyfer yr economi a swyddi:
- Sicrhau bod gan y Sir safleoedd cyflogaeth strategol sy'n hyfyw yn economaidd ac wedi'u cynllunio'n dda yn yr ardaloedd hynny â galw uchel, a lle byddant yn cefnogi datblygu cynaliadwy.
 - Bydd y CDLI hefyd yn caniatáu digon o hyblygrwydd i ddarparu ar gyfer cyfleoedd cyflogaeth, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig.

- 2.54 Mae'r CDLI yn dyrannu 59.9 hectar o dir cyflogaeth, gyda'r rhan fwyaf yn ngogledd y Sir, ac sy'n estyniadau i ddyraniadau cyflogaeth presennol.
- 2.55 Mae tir ym Modelwyddan wedi cael ei nodi fel Safle Strategol Allweddol (SSA) (Polisi CCC) o thua 104 hectar. Fel rhan o'r cynllun amldeffnydd, bydd y safle yn darparu 26 hectar o dir cyflogaeth wedi'i wasanaethu ac unedau; hyd at 1,715 annedd, a defnyddiau ategol eraill megis manwerthu, addysg, hyfforddiant, darpariaeth iechyd ac ati. Mae angen llunio briff datblygu ac uwchgynllun cyn gwneud penderfyniad ar gais cynllunio.
- 2.56 Mabwysiadwyd Briff Datblygu Safle ar gyfer Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan ym mis Gorffennaf 2014. Roedd hyn yn nodi y dylid lleoli'r ardal yng ngogledd yr A55, sy'n cael ei gyrchu'n bennaf o Gyffordd 26. Mae disgwyl i'r datblygiad ddarparu ystod lawn o ddefnyddiau B1/B2/B8 a ddylai gynnwys:
- *“Unedau swyddfeydd micro ar gyfer busnesau newydd i ddenu a chadw cwmnïau yn Sir Ddinbych*
 - *Swyddfeydd hunangynhwysol – sy'n darparu ystod hyblyg o ofod er mwyn hwyluso cynnydd naturiol gan fusnesau sydd wedi'u hadeiladu mewn terasau ac iardiau gyda graddfa a dyluniad sy'n integreiddio'n naturiol gyda'r ardal breswyl*
 - *Unedau/gweithdai/storfeydd modern gyda chynnwys ategol i swyddfeydd o'r radd flaenaf - deniadol i gwmnïau modern*
 - *Storfeydd/defnydd B8”*
- 2.57 Rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer y Safle ym mis Mawrth 2016.
- 2.58 Mae 14 hectar ychwanegol o dir wedi cael ei nodi fel estyniad rhesymegol i Barc Busnes Llanelwy. Cyfyngir defnyddiau i B1, gyda chaniatâd ar gyfer defnyddiau B2 a rheoli gwastraff ar y safle hefyd. Bwriad y cyfyngiad yw sicrhau bod Llanelwy yn parhau i fod yn barc busnes o ansawdd uchel, gyda ffocws ar ddefnyddiau B1 (Busnes) dros ddewisiadau diwydiannol a storfeydd cyffredinol.
- 2.59 Mae dyraniadau eraill yn cynnwys estyniad 8 hectar i Ystâd Ddiwydiannol Colomendy (Dinbych), a 6 hectar yn Nhy'n Llidiart (Corwen) a dyraniad newydd yn Lôn Parcwr (Rhuthun) sy'n rhoi cyfanswm o estyniad 5.5 hectar i'r ystâd ddiwydiannol.

- 2.60 Mae'r CDLI yn nodi'r angen i wella sail sgiliau'r Sir ac yn bwriadu cefnogi busnesau lleol newydd a'u cynnydd. Cafodd dyraniadau tir cyflogaeth eu nodi yn y Trefi o Dwf Llai (Gweler Tabl 2).

Tabl 2 - Dyraniad Tir Cyflogaeth

Tref	Dyraniad Cyflogaeth	Hectarau
Bodelwyddan	Rhan o Safle Strategol	26
Y Rhyl	-	-
Prestatyn	-	-
Llanelwy	Parc Busnes Llanelwy	14
Dinbych	Gogledd y Colomendy	8
Rhuthun	Lôn Parcwr	5.5
Corwen	Ty'n Llidiart	6
Cyfanswm		59.5

Ffynhonnell: Cyngor Sir Ddinbych, 2013

Cynllun Datblygu Lleol Newydd:

- 2.61 Mae'r Cyngor yn y camau cychwynnol wrth baratoi Cynllun Datblygu Lleol newydd ar gyfer Sir Ddinbych, gyda dyddiad cyflwyno mynegol o Hydref 2020 a dyddiad mabwysiadu mynegol o Hydref 2021. Bydd y Cynllun Datblygu Lleol Newydd yn cwmpasu'r cyfnod o 2018 hyd at 2033. Mae'r Cyngor yn gwahodd tiffeddianwyr ar hyn o bryd i gyflwyno awgrymiadau o safleoedd ar gyfer eu datblygu yn y dyfodol fel rhan o'r broses 'Galw am Safleoedd Posib'.

Adolygiad o'r Tir Cyflogaeth (2011)

- 2.62 Mae'r astudiaeth hon yn cynrychioli'r Astudiaeth o Dir Cyflogaeth mwyaf diweddar a wnaed yn Sir Ddinbych. Cwblhaodd y Grŵp BE yr astudiaeth flaenorol yn 2004, fodd bynnag nid yw'r gwaith hanesyddol yn cael ei adolygu yma.
- 2.63 Roedd yr Adolygiad Tir Cyflogaeth (ATC) yn nodi heriau a chyfleoedd y dyfodol ar gyfer y Sir ac yn argymhell bod angen i ddarpariaeth tir cyflogaeth y dyfodol fynd i'r afael â'r canlynol:
- ail-gydbwysu'r economi lleol oddi wrth sectorau sy'n annhebygol o dyfu
 - gofyniad busnesau mewn sectorau twf a'u dewis ar gyfer safleoedd gyda chyflogaeth o ansawdd a dymuniad i leoli mewn clystyrau gyda busnesau tebyg a chyfleusterau ymchwil
 - diffyg argaeledd symiau mawr o dir llwyd ar gyfer ei hailddatblygu oherwydd

diffyg gweithgynhyrchu traddodiadol yn y Sir

- Anallu datblygwyr yn gyffredinol i gael ad-daliadau digonol ar fuddsoddiadau damcaniaethol mewn safleoedd cyflogaeth heb gefnogaeth y cyhoedd neu draws gymhorthdal gan rhai o werthoedd uwch fel rhan o ddatblygiad amldeffnydd.

2.64 Mae'r ELR yn nodi pwysigrwydd mai pum safle cyflogaeth yn unig sydd yn ne Sir Ddinbych, sef cyfanswm isaf y tir cyflogaeth a ddarperir yn y Sir. Os bydd defnydd tir yn debygol, bydd hyn yn digwydd ar dir maes glas oherwydd mai un safle tir llwyd sy'n cynnwys lle ar gyfer estyniad yn unig.

Cyngor Sir Ddinbych, Asesiad o Dir Cyflogaeth (2007)

2.65 Cynhaliwyd Asesiad o Dir Cyflogaeth gan Ganolfan Gwaith Ymchwil Busnes (Prifysgol Bangor) ar ran Cyngor Sir Ddinbych. Roedd yn rhagweld angen am 3 hectar y flwyddyn (yn seiliedig ar Econometreg Caergrawnt), yn bennaf ar gyfer defnyddiau B1/B8. Mae'n argymhell bod hyn yn cael ei ganolbwyntio o amgylch yr A55 ac Arfordir Sir Ddinbych. O gyflenwad 2007 o 80 hectar, roedd:

- 12 hectar – tir pwrpasol yn barod i'w defnyddio
- 44 hectar – gellir ei roi ar y farchnad ond tua 1-3 mlynedd o fod yn bwrpasol
- 24 hectar - 'addas' ond yn angen ei uwchraddio/ei wasanaethu gydag arweiniad o 3 blynedd.

Astudiaeth o'r Galw am Fusnes (2014)

2.66 Comisiynodd Cyngor Sir Dinbych Grŵp BE i gynnal Astudiaeth o'r Galw am Fusnes ar gyfer ardaloedd gwledig Sir Ddinbych. Roedd yr astudiaeth yn darparu gwerthusiad o'r farchnad, gan nodi'r gyflenwad a'r galw am dir cyflogaeth ac eiddo, ac am Gynllun Gweithredu i Newid. Mae Tabl 3 yn crynhoi'r materion cyflenwi a galw a nodwyd yn yr Astudiaeth, ar gyfer ardaloedd allweddol.

2.67 Yn achos Llangollen, mae galw am weithdai a gofod storio, ynghyd â anghenion penodol ar gyfer unedau B2. Nid oes modd nodi'n derfynol cyfanswm nifer yr eiddo, ond mae'n annhebygol o fod yn fwy na 20.

2.68 Yr argymhellion allweddol oedd:

Llanelwy a Bodelwyddan

- "...dylai'r Cyngor a phartneriaid eraill gydweithio gyda Pure Commercial i

ddod â dewisiadau datblygu ar dir Pure Commercial at sylw deiliaid posib yn Sir Ddinbych a thu hwnt.

- *Bod “y Cyngor a phartneriaid eraill yn cydweithio gyda thirfeddianwyr a datblygwyd i lunio strategaeth datblygu a/neu uwchgynllun ar gyfer y safle.”*

Corwen

- *“...bod y Cyngor a phartneriaid yn cydweithio gyda pherchennog Ystâd Ddiwydiannol Ty'n Lliart a busnesau gydag anghenion a nodwyd yn y lleoliad hwn, yn weithredol ac yn gudd, i hwyluso cytundebau gwerthu/gosod.*
- *...Bod y Cyngor a phartneriaid yn cydweithio i ddatblygu achos busnes ar gyfer hyn, a allai eu cyflwyno i'r tîrfeddiannwr a datblygwyr/buddsoddwyr posib.”*

Rhuthun

- *“Dylai'r Cyngor a phartneriaid ...greu achos busnes ar gyfer datblygu lleoliadau busnesau llai, yn enwedig ym Mharc Busnes Lôn Parcwr a allai ei gyflwyno i'r tîrfeddiannwr a datblygwyr/buddsoddwr posib...”*

Dinbych

- *“...bod y Cyngor a phartneriaid yn cydweithio gyda pherchennog Ystâd Ddiwydiannol Colomendy a busnesau gydag anghenion a nodwyd yn y lleoliad hwn, yn weithredol ac yn gudd, i hwyluso cytundebau gwerthu/gosod. I ddatblygu dull i gael mynediad i dir ar gyfer estyniad hefyd, sy'n dderbyniol i bob parti.*
- *...bod y Cyngor a phartneriaid yn adolygu safleoedd eraill o gyfleoedd datblygu yn Ninbych a fyddai'n cefnogi cynlluniau busnesau micro, gan gynnwys gofod wedi cael ei wasanaethu.”*

Tabl 3 - Materion ynglŷn â Chyflenwad Lleol a Galw

Ardal	Materion Cyflenwi	Materion Galw
Llanelwy (Parc Busnes)	<p>Mae budd-ddeiliaid yn dadlau bod eiddo swyddfeydd hŷn ym Mharc Busnes Llanelwy yn rhy fawr mewn perthynas â gofynion maint deiliaid posib, a bod diffyg nodweddion modern y mae busnesau eu heisiau. Y Parc Busnes yw'r unig leoliad yn ardal wledig Sir Ddinbych gyda stoc fawr o swyddfeydd gwag ar hyn o bryd.</p> <p>Awgrymir y dylai datblygiadau yn y dyfodol ddilyn enghraifft o gynllun Pure Commercials a darparu unedau hybrid sy'n cynnig cymysgedd o ofod swyddfa a gofod diwydiannol/storfa. Byddai'r fath eiddo yn ddigon hyblyg i fodloni ystod eang o anghenion busnes.</p>	<p>Mae profiad yn natblygiad Vista yn awgrymu bod diddordeb cyfyngedig ar gyfer plotiau datblygu, a dewisiadau dylunio ac adeiladu yma. Mae'n ymddangos mai'r prif rwystr i fusnesau bach a chanolig o ran maint rhag defnyddio'r plotiau yw mynediad at gyllid, problem genedlaethol ers Gwasgfa Gredyd 2008. Mae buddsoddi mewn man wedi'i adeiladu'n bwrpasol allan o gyrraedd ariannol y rhan fwyaf o fusnesau ar hyn o bryd.</p> <p>Mae diddordeb mewn mewnfuddsoddi yn parhau i fod yn wan yn y lleoliad hwn. Mae budd-ddeiliaid yn datgan mai cystadleuaeth i leoliadau megis Glannau Dyfrdwy, Ystâd Ddiwydiannol Wrecsam a Chaer yw'r brif rheswm am hyn. Mae canfyddiadau eraill yr astudiaeth yn cefnogi'r syniad bod Ystâd Ddiwydiannol Wrecsam yn cystadlu am leoliad yn ardal wledig Sir Ddinbych, o leiaf.</p> <p>Mae'r galw am eiddo diwydiannol yn hytrach na swyddfeydd, fel mewn ardaloedd eraill. Fodd bynnag, efallai bod cyflwr y stoc bresennol o swyddfeydd yn annog deiliaid a busnesau i ystyried dewisiadau eraill mewn mannau eraill, gan gynnwys cynlluniau canol tref.</p> <p>Mae gwaith ymchwil blaenorol yn dangos bod y galw am unedau o feintiau sy'n llai na 1.858 metr sgwâr, er mai prin iawn yw'r gofyn am y maint hwn ar hyn o bryd.</p> <p>Er bod Strategaeth Tir Cyflogaeth Gogledd Cymru'n rhagweld gostyngiad mewn swyddi ym maes gweithgynhyrchu uwch a gwyddor bywyd hyd at 2031, nid yw hyn yn cyd-fynd â sylwadau Prifysgol Glyndŵr. Mae'r Brifysgol yn adrodd galw parhaus da am ofod yng Nghanolfan yr OpTIC. Mae galw'n benodol am swyddfeydd ychwanegol wedi'u gwasanaethu a gofod am labordai i wasanaethu anghenion busnesau sy'n tyfu ac wedi'u lleoli ar hyn o bryd yng Nghanolfan yr Optig, ynghyd â chynnydd mewn busnesau ar y gweill sy'n chwilio am ofod yn y Ganolfan. Mae'r Brifysgol yn cynnal gwaith ymchwil o'r galw sy'n edrych ar ddewisiadau ar gyfer cynllun Cam II. Os gellir sicrhau nawdd a chefnogaeth, bwriedir i gam II y gwaith adeiladu ddechrau yn 2016.</p>
Bodelwyddan	<p>Yn y tymor byr mae tir ar gael yng nghynllun Pure Commercial ac ar safleoedd megis hen safle ffatrioedd Pilkington, ar draws ardal enhangach Bodelwyddan/Llanelwy. Dros y tymor canolig efallai bydd bwllch yn y cyflenwad a gellir dos dros cyfyngiadau ar ddewisiadau a</p>	-

Ardal	Materion Cyflenwi	Materion Galw
	gellir cytuno ar gynlluniau hyfyw.	
Corwen	Mae Canolfan Fusnes Llys Edeyrnion i'w osod yn llawn, gyda gofynion parhaus (heb eu bodloni) am ofod.	<p>Mae'r tirfeddiannwr yn dadlau nad yw'r farchnad yn cefnogi datblygiad damcaniaethol ar y safle 9.18 hectar ar Ystâd Ddiwydiannol Ty'n Llidiart, Corwen. Fodd bynnag, bydd datblygiad yn bosib yma o hyd, os y gellir gosod unedau cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau.</p> <p>Mae galw am dir ac eiddo ar Ystâd Ddiwydiannol Ty'n Llidiart, ac ar draws Corwen yn fwy cyffredinol, wedi cael ei nodi. Mae'r galw mwyaf sylweddol yn dod gan Wholebake ar gyfer 2,001 – 5,000 metr sgwâr, yn ogystal â lleoedd parcio ychwanegol. Mae'n ymddangos nad oes eiddo ar gael yn y dref a fyddai'n bodloni'r angen hwn, ond mae Wholebake yn edrych ar y tir cyflogaeth gyferbyn ar gyfer dewisiadau estyniad posib.</p>
Rhuthun	<p>Mae Ystâd Ddiwydiannol Lôn Parcwr sydd yn eiddo i'r Cyngor wedi'i osod i gyd, ac mae Crown House yn agos i gapasiti</p> <p>Mae Ystâd Ddiwydiannol Lôn Parcwr yn cael ei nodi fel lleoliad cadarn i'w ddatblygu. Mae 8.32 o dir ar gyfer estyniad ar gael i gyflawni hyn.</p> <p>Cododd un deiliad, Ben Marfleet, bryderon am gyflwr Technology House, Rhuthun, y gwaith cynnal a chadw a chyflwyniad yr eiddo, tu mewn a thu allan yn benodol. Mae nifer o ddeiliaid wedi buddsoddi eu harian eu hunain i adnewyddu'r unedau</p>	-
Dinbych	<p>Mae Ystâd Ddiwydiannol Colomendy, gan gynnwys Trem y Dyffryn, sy'n perthyn i'r Cyngor, bron yn llawn. Yn benodol, mae nifer o ddeiliad lleol mawr yn cael eu cyfyngu ar eu safleoedd presennol a methu dod i hyd i dir ar gyfer estyniad/adleoli y maent eu hangen. Wrth ystyried hyn, mae'r 8.93 hectar o dir a nodwyd fel tir estyniad yn enwedig o bwysig.</p> <p>Mae dadansoddiad ystadegol yn awgrymu bod Dinbych yn ganolbwynt i rai sectorau gwasanaethu yn ardal wledig Sir Ddinbych, ond bod ychydig iawn o eiddo swyddfa yn y dref. Wrth adlewyrchu hyn, mae budd-ddeiliaid yn dadlau bod diffyg swyddfeydd bach (a diwydiannol) yn y dref. Byddai'r gofod sydd ei angen ar ffurf cynllun hybu, er bod mwy o angen ar gyfer unedau mwy (hyd at 186 metr sgwâr ar gyfer swyddfeydd a 465 metr sgwâr ar gyfer unedau diwydiannol) i fusnesau micro/bach sydd eisoes wedi'u sefydlu.</p>	Mae Ystâd Ddiwydiannol Colomendy yn ganolbwynt ar gyfer y galw diwydiannol yn ardal wledig Sir Ddinbych.

Ardal	Materion Cyflenwi	Materion Galw
	<p>Mae Safle blaenorol Kwik Save, Ffordd yr Orsaf, yn cael ei nodi fel un safle a fyddai'n gallu cefnogi datblygiad cyflogaeth os, fel mae budd-ddeiliaid yn awgrymu, ei fod yn cael hi'n anodd diogelu deiliad cyfleus ar y cyfan. Efallai nad yw'r dewis hwn yn unol â'r polisi cynllunio presennol, ond argymhellir y byddai cynllun swyddfeydd o ansawdd yn cyd-fynd â dewisiadau manwerthu.</p>	
Llangynhafal	-	<p>Mae swyddogion y Cyngor yn nodi Ysgubor Tŷ Coch fel yr unig gynllun sy'n perthyn i'r cyngor sy'n gweld hi'n anodd dod o hyd i ddeiliaid. Tra bo hyn oherwydd diffyg cyfyngiadau penodol yn y cynllun efallai, mae'n dystiolaeth o alw mwy cyfyngedig yn y lleoliad penodol hwn.</p>

Ffynhonnell: Gr p BE, 2014

Llangollen

- *“Argymhellir bod y Cyngor yn cynnal ymarfer dichonoldeb i ddarparu hyd at 2,500 metr sgwâr o ofod llawr newydd mewn cynllun gweithdy modern. Dylai archwilio ffynonellau nawdd, a photensial o weithio gyda phartner datblygu.*
- *Datrysiaid arall yw datblygiad yr Upper Dee Mill, sydd ar gael ar adeg yr astudiaeth hon, i ddarparu gofod gweithdy.”*

2.69 Mae Grŵp BE hefyd wedi cwblhau sawl asesiad safle cyflogaeth ar draws Sir Ddinbych dros 2004-2006. Mae canlyniadau'r astudiaethau hanesyddol hyn yn cael eu ystyried yn y gwaith ymchwil hwn, ond heb ei adolgu'n fanwl yn yr Adran Cydestun hon.

Strategaeth Uchelgais Economaidd a Chymunedol 2013 - 2023

2.70 Mae Cyngor Sir Ddinbych wedi nodi 'Datblygu'r Economi Leol' fel un o'i Saith Blaenoriaeth Corfforaethol. Datblygwyd y Strategaeth Uchelgais Economaidd a Chymunedol i esbonio sut bydd y Cyngor yn cyflawni hyn yn yr amcan corfforaethol.

2.71 Mae Tir ac Eiddo Busnes yn cael ei nodi dan '*Thema 1: Isadeiledd ar gyfer Twf*'. Mae materion a nodwyd yn cynnwys:

- *“Mae'r hinsawdd ariannol bresennol yn cyfyngu diddordeb datblygwyr mewn creu gofodau masnachol a busnes newydd. Mae'r dyddiau hynny pan roedd modd i fudsoddwyr gefnogi cynlluniau datblygu damcaniaethol wedi hen fynd. Yn ychwanegol at hynny, gall diffyg isadeiledd allweddol i ganiatáu i ddatblygiad ddechrau – mynediad, cyfleustodau, ac ati – effeithio amseru, ac yn y pendraw, hyfywedd datblygiad safle.*
- *Mae lefel tir busnes ac eiddo wedi'i wasanaeth sydd ar gael yn isel mewn sawl ardal ar draws y sir.*
- *Mae safleoedd cyflogaeth sydd wedi'u dyrannu mewn perygl oherwydd datblygiadau 'amlddefnydd'.*
- *Cystadleuaeth ar gyfer buddsoddiad gan Ardaloedd Menter a pharciau busnes o fewn siroedd ar hyd yr A55 ac yng Ngogledd Orllewin Lloegr.”*

2.72 Mae'r Camau Gweithredu ar gyfer y mater yn cynnwys:

- *Creu un pwynt mynediad ar-lein sy'n casglu ac yn hyrwyddo'r tir ac eiddo busnes sydd ar gael ar draws y sectorau*
- *Canfod cyfyngiadau a chyfleoedd, a datblygu map ffordd i annog datblygu*

safleoedd datblygu strategol ar draws Sir Ddinbych, gan gynnwys cytuno ar Friffiau Datblygu fel y bo'n briodol.

- *Ymgymryd ag adolygiad o bortffolios diwydiannol a masnachol asiantaethau cyhoeddus yn lleol sy'n arwain at greu buddsoddiad strategol a chynllun datblygu, gan gynnwys y posibilrwydd o system hybu ac unedau busnes 'symud ymlaen'.*

2.73 Dan "*Thema 3: Cyfleoedd ar gyfer Twf*", mae camau gweithredu o ran twf economaidd yn cynnwys:

- *"Archwilio posibilrwydd twf lleol o sectorau newydd, gyda ffocws cychwynnol ar Gweithgynhyrchu Uwch, Ynni a Thechnolegau Amgylcheddol, Iechyd a Gofal, a Diwydiannau Creadigol.*
- *Drwy prosiectau Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru, gwneud y mwyaf o'r posibilrwydd o gysylltiadau cadwyn gyflenwi lleol i mewn i'r sectorau Gweithgynhyrchu ac Ynni a Thechnolegau Amgylcheddol*
- *Cydweithio gyda Phrifysgol Glynd r i ecsbloetio potensial Canolfan yr Optic ymhellach fel canolbwynt hybu o'r radd flaenaf ac i hyrwyddo Parc Busnes Llanelwy yn gyffredinol fel lleoliad ar gyfer Gweithgynhyrchu Uwch (Opto-Electronig)*
- *Mapio lleoliadau twf rhanbarthol (Ardaloedd Menter Glannau Dyfrdwy ac Ynys Môn, datblygiadau Ynys Ynni, Carchar newydd, rhaglenni Ysgolion yr 21ain ganrif, ac ati) i nodi cadwyn gyflenwi a chyfleoedd gwaith,"*

Is Ardal - Parc Busnes Llanelwy

Astudiaeth o Isadeiledd y Sector Twf (2016)

2.74 Mae'r adroddiad yn archwilio'r galw am eiddo busnes ym Mharc Busnes Llanelwy gan gwmnïau yn y sectorau gweithgynhyrchu uwch (gan gynnwys technoleg y gofod a thechnolegau sy'n cefnogi creu ynni gwyrdd) a'r sectorau biotechnoleg a gwyddor bywyd. Mae'r canfyddiadau allweddol yn cynnwys:

- *Roedd busnesau allweddol oedd eisoes wedi'u lleoli ym Mharc Busnes Llanelwy wedi cael eu atynnu yno drwy gysylltiadau lleol â'r ardal. Mae eraill wedi cael eu hatynnu oherwydd cysylltiadau trafndiaeth i farchnadoedd allweddol.*
- *Mae Canolfan yr OpTIC yn nodwedd bwysig yn y Parc ond mae ei rôl fel uned*

hybu ar gyfer busnesau newydd sy'n seiliedig ar dechnoleg a busnesau micro yn llai diffiniedig na'r gorffennol.

- Yn gyffredinol, mae sawl un o'r busnesau presennol yn hapus gydag ansawdd ac addasrwydd eu safle. Fodd bynnag, mae angen allweddol ar gyfer storfa ychwanegol a chyfleusterau dyrannu i gyd-fynd â'u labordy â'u gofod gweithgynhyrchu ysgafn. Mae'r angen yn enwedig o ddifrifol ar gyfer rhai cwmnïau wrth i'w gwerthiannau dyfu ac mae angen iddynt ehangu, ac mae'r gofynion yn benodol am ofod hyblyg iawn (gofod labordy, gweithgynhyrchu diwydiannol ysgafn, gofod swyddfa/derbynfa a storfa/gofod dosbarthu) o 200-500 metr sgwâr. Fodd bynnag, mae'n annhebygol iawn y byddai gofod o'r natur hwn yn gael ei ddatblygu'n ddamcaniaethol gan y sector preifat ac argymhellir bod Cyngor Sir Ddinbych yn cymryd y blaen ar unrhyw gynllun gofod hyblyg newydd
- Mae'r eiddo sydd ar gael ym Mharc Busnes Llanelwy yn bennaf yn ofod swyddfa ac mae hyn yn cyfyngu ar atyniad y Parc i fusnesau technoleg sydd angen gofod mwy hyblyg. Gallai hyn olygu hefyd bod busnesau presennol sydd wedi'u lleoli yn y Parc ystyried symud i leoliadau eraill, yn enwedig y rheiny gydag anogaeth ychwanegol megis Ardaloedd Menter Llywodraeth Cymru.
- Yn nhermau isadeiledd, mae'r Parc yn cael ei ddal yn ôl gan wasanaethau cludiant cyhoeddus gwael, signal ffônau symudol, cynnig hamdden cyfyngedig a gweledd/arwyddion gwael, ynghyd â gwendidau mewn marchnata.

Cynllun Strategol Parc Busnes Llanelwy ar gyfer Mewnfuddsoddi (2014)

- 2.75 Mae'r adroddiad hwn yn edrych ar gyfleoedd ar gyfer datblygiad cyflym ym Mharc Busnes Llanelwy. Mae'r adroddiad yn sôn er bod Canolfan yr OpTIC wedi creu cynnig cadarn ar gyfer busnesau technoleg, ni fydd y ffocws adrannol yn parhau am gyfnod amhenodol. Mae cyfleoedd pellach yn debygol o ddod o'r busnesau hyn sydd angen lleoliad sy'n gwasanaethu Gogledd Cymru i gyd, a sy'n gallu elwa o leoliad canolog a hygyrchedd Llanelwy. Mae Llanelwy eisoes yn leoliad ar gyfer peirianwyr ymgynghorol, busnesau gwasanaethau defnyddwyr, ac asiantaethau y sector cyhoeddus ac mae cyfleoedd i ddatblygu'r sectorau hyn ymhellach.
- 2.76 Mae gwasanaethau busnes hefyd yn cynrychioli ardal o dwf posib ar gyfer y parc busnes. Mae gan Ogledd Cymru nifer gymharol fach o'r fath gwmnïau, ac eto maent yn cynrychioli'r math o fuddsoddiad yn yr economi sy'n tyfu gyflymaf. Mae sawl

darparwr gwasanaethau busnes yn ystyried y diffyg cyflogwyr gwasanaethau busnes eraill fel mantais oherwydd cystadleuaeth llai i staff.

- 2.77 Y brif broblem yw diffyg mathau eiddo allweddol, nid oes darpariaeth gofod swyddfa ac mae'r gofod hybu'n llawn. Nid oes gofod 'parhau i dyfu' 'chwaith ac o ganlyniad nid oes modd i'r system hybu gyflawni gwir gylch gwaith y system - sef darparu gofod, mentora ac yna caniatáu i'r busnes feddiannu gofod busnes prif ffrwd.
- 2.78 Bydd parciau busnes sy'n profi mwy o lwyddiant yn cynnwys rhai cynigion hamdden (siop goffi, bwyty, siopau cyfleus bach) i raddfa sy'n gyson gyda darparu cynnig i denantiaid (yn hytrach na'r farchnad ehangach). Mae parciau busnes yn parhau i atynnu deiliaid megis clinigau gofal iechyd preifat, campfeydd, canolfannau hyfforddi ac ati, sy'n sicrhau bod y lleoliad yn derbyn ymwelwyr tu hwnt i oriau swyddfa arferol ac yn creu teimlad prysurach yn ogystal ag ehangu ymwybyddiaeth o gynnig y parc busnes i ystod o ymwelwyr.
- 2.79 Y prif argymhellion yw:
- *“Mae strwythur newydd o berchnogaeth a llywodraethu'n cael ei argymhell gyda chyfranogiad newydd gan y sector preifat.*
 - *Penodir rheolwr parc busnes gyda chylch gwaith i ddeall anghenion tenantiaid presennol.*
 - *Mae manau hybu a gofod tyfu ar gyfer busnesau uwch-dechnoleg yn cael eu creu”.*

Crynodeb

- 2.80 Mae mynediad at gyfleoedd swyddi hyblyg o ansawdd ar raglen y Llywodraeth. Yn bwysicach, dylid osgoi gosod baich diangen ar gwmnïau, yn enwedig BBaChau i wella llwyddiant economaidd dinesig ac economaidd. Mae hyrwyddo mentrau graddfa fach a chreu busnesau newydd yn flaenoriaeth i ardaloedd gwledig. Efallai na fyddai datblygu busnes sy'n cynnig enillion economaidd tymor byr yn briodol ar gyfer ardaloedd gwledig. Yn ychwanegol at hynny, lle nad ellir cynnig lle i fusnesau o fewn aneddiadau, dylid rhoi caniatâd i fentrau gwledig addas ar raddfa fach ddefnyddio tir na ddyrannwyd o fewn neu gyferbyn ag aneddiadau. Mewn ardaloedd gwledig, mae TAN 23 yn nodi efallai y byddai datblygiad yn dderbyniol mewn lleoliadau cefn gwlad os yw'n gwneud cymunedau'n fwy cynaliadwy, bodloni anghenion ehangu busnesau lleol presennol neu glwstwr busnes presennol.
- 2.81 Mae cefnffordd yr A55 a Pharc Busnes Llanelwy yn cael eu hystyried fel ardaloedd

twf cyflogaeth allweddol, er y teimlir bod gan y Parc Busnes ddiffyg dewis eiddo hyblyg i fodloni busnesau technoleg fodern a chaniatáu i gwmnïau brodorol dyfu. Mae Adolygiad Tir Cyflogaeth Gogledd Cymru'n pwysleisio bod angen portffolios bach o safle cyflogaeth strategol i fodloni anghenion buddsoddiad y dyfodol, yn hytrach na thir cyflogaeth strategol gyda llai o alw. Yn Sir Ddinbych, mae Bodelwyddan (26 hectar) a Pharc Busnes Llanelwy (14 hectar) yn cynnig mewnfuddsoddiad strategol posib ar gyfer ystod eang o sectorau yn y tymor byr (o fewn 5 mlynedd). Mae gan Bodelwyddan gronfeydd Twf gan Lywodraeth y Du/Llywodraeth Cymru fel buddsoddiad. Bydd y ddwy ardal yn darparu'r rhan fwyaf o ddyraniadau cyflogaeth y Sir ynghyd â threfi marchnad Dinbych (8 hectar), Rhuthun (5.5 hectar) a Chorwen (6 hectar) a fydd yn bodloni anghenion lleol.

- 2.82 Mae'r CDLI yn nodi materion allweddol sy'n wynebu'r Sir megis y diffyg twf hanesyddol mewn ardaloedd gwledig a'r diffyg tir cyflogaeth i wella ffyniant economaidd. Mae angen mynd i'r afael â phedwar maes yn narpariaeth y tir cyflogaeth, gan gynnwys: adennill cydbwysedd yn yr economi lleol o'r sectorau sy'n dirywio; bodloni gofynion y sectorau twf uchel; mynd i'r afael â diffyg tir llwyd i'w ailddatblygu; a, gwella dealltwriaeth hyfywedd masnachol ar fuddsoddiadau damcaniaethol ar safleoedd cyflogaeth. Efallai y byddai'r broblem olaf yn gweld datblygiad defnydd cymysg ar ddyraniadau cyflogaeth fel dewis. Yn olaf, efallai y bydd cystadleuaeth ar gyfer buddsoddiad o Ardaloedd Menter a pharciau busnes mewn siroedd ar hyd yr A55 ac yng Ngogledd-Orllewin Lloegr yn gostwng atyniad Sir Ddinbych fel lleoliad busnes.

3.0 PROFFIL ECONOMAIDD-GYMDEITHASOL

Cyflwyniad

- 3.1 Mae'n bwysig deall natur economi Sir Ddinbych i ddarparu cyfleoedd cyflogaeth addas i hwyluso twf cynaliadwy. Er enghraifft, mae angen i ddarparu tir cyflogaeth yn agos i grynodiadau busnesau, mewn ardaloedd o adfywio neu mewn ardaloedd lle mae cwmnïau eisiau symud iddynt.
- 3.2 Mae'r adran hon felly'n ystyried maint yr economi, lleoliad y busnesau a'u math. Drwy werthfawrogi'r agweddau hyn, mae'n haws hwyluso datblygu economaidd drwy ddyrannu tir ac eiddo yn y lleoliadau cywir a'r math iawn. O ganlyniad, ceir proffil o waith ymchwil eilaidd, sy'n dod â sawl ffynhonnell data presennol ynghyd. Mae'n defnyddio data demograffeg i nodi gofynion y dyfodol.
- 3.3 O fewn yr adran hon, mae cymhariaeth rhwng Sir Ddinbych a pum ardal awdurdod lleol arall yng Ngogledd Cymru.
- Conwy
 - Sir y Fflint
 - Gwynedd
 - Ynys Môn
 - Wrecsam.
- 3.4 Pan fo'n berthnasol, gwneir cymariaethau â Chymru gyfan.
- 3.5 Er nad yw'r adran hon yn defnyddio data o Gyfrifiad 2011, erbyn hyn mae ystadegau 2017/18 wedi cael eu cynhyrchu ar gyfer sawl categori economaidd-gymdeithasol. Mae'r adran hon felly'n defnyddio'r data mwyaf diweddar sydd ar gael ar bob pwnc.

Asesiad Demograffig

- 3.6 Yn 2017, poblogaeth y Sir oedd 95,200 o breswylwyr (Amcangyfrif Poblogaeth yr ONS). Mae Tabl 4 yn dangos bod Sir Ddinbych yn cynnwys ail boblogaeth lleiaf yr is-ranbarth, sy'n cyfri am 3 y cant o gyfanswm Cymru. Yr oedran gwaith yw 16-64 mlwydd oed, felly mae poblogaeth Sir Ddinbych yn llai, ar gyfartaledd, na'i gymdogion, a chyfartaledd Cymru.

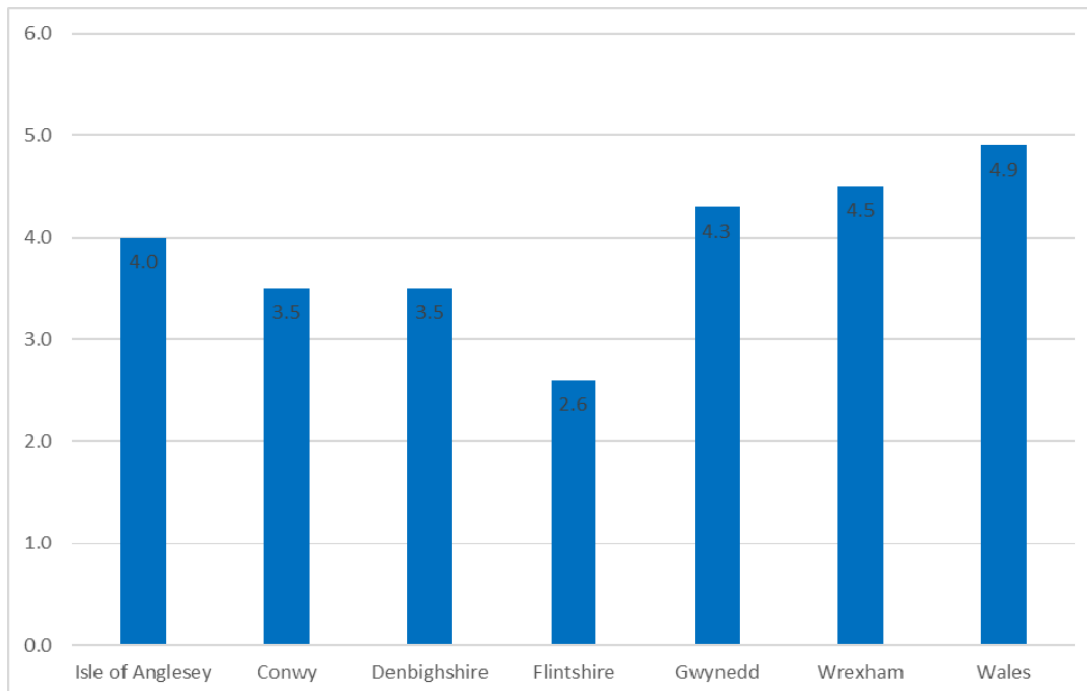
Tabl 4 – Cyfanswm y Boblogaeth (2017)

Ardal	Cyfanswm boblogaeth y	Poblogaeth mlwydd oed 16-64	Cyfran y sawl sy'n 16-64 mlwydd oed
Conwy	116,900	55,300	58.1
Sir Ddinbych	95,200	66,200	56.6
Sir y Fflint	155,200	94,400	60.8
Gwynedd	123,700	75,000	60.6
Ynys Môn	69,800	40,000	57.3
Wrecsam	135,600	82,900	61.6
Cymru	3,125,200	1,922,000	61.5

Ffynhonnell: Arolwg Poblogaeth Flynyddol yr ONS, 2017

3.7 Mae Ffigwr 1 yn dangos bod lefelau diweithdra'n isel yn Sir Ddinbych (3.5 y cant) yn is na'i gymdogion ac eithrio Sir y Fflint, ac yn gyfartal â Chonwy. Mae un y cant yn llai na chyfradd diweithdra cenedlaethol Cymru (4.9 y cant) hefyd. Mae diweithdra yn Sir Ddinbych wedi mwy na haneru ers uchafbwynt y dirwasgiad diwethaf (gweler Tabl 5). Mae diweithdra lleol 1.6 y cant yn llai na chanol 2008, cyfradd dda o welliant, er ei fod yn llai nag Ynys Môn, a welodd ostyngiad o 2.6 y cant dros yr un cyfnod.

Ffigwr 1 - Cyfraddau Diweithdra*



Ffynhonnell: Arolwg Poblogaeth Flynyddol yr ONS, 2018

*Canran y boblogaeth economaidd weithgar.

Tabl 5 – Newid mewn Diweithdra 2008-2018, Canran*

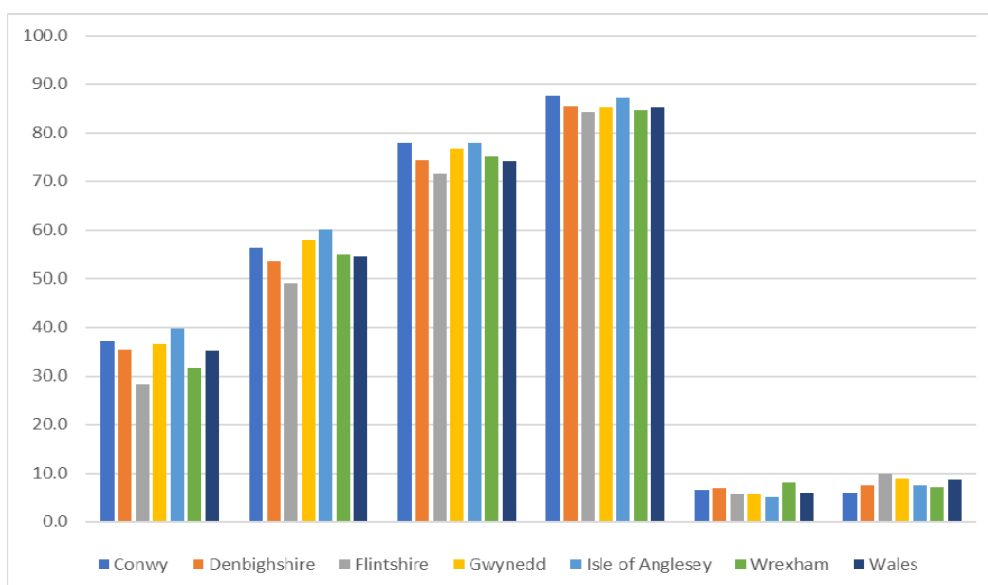
Ardal	Cyfradd Diweithdra Canol 2008	Cyfradd Diweithdra Canol 2013	Cyfradd Diweithdra Canol 2018	Canran y Newid 2008-2018
Conwy	4.5	6.2	3.5	-1.0
Sir Ddinbych	5.1	7.2	3.5	-1.6
Sir y Fflint	2.7	6.0	2.6	-0.1
Gwynedd	5.2	6.1	4.3	-0.9
Ynys Môn	6.9	6.8	4.0	-2.9
Wrecsam	4.9	5.9	4.5	-0.4
Cymru	5.6	8.4	4.9	-0.7

Ffynhonnell: Arolwg Poblogaeth Flynyddol yr ONS, 2008, 2013 a 2018

**Canran y boblogaeth sy'n economaidd weithgar.*

- 3.8 Yn ôl Mynegai Amddifadedd Lluosog Cymru 2014, roedd wyth Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is Sir Ddinbych ymysg y 10 y cant uchaf o ardaloedd mwyaf difreintiedig Cymru. Yn wir, mae tair Ardal Cynnyrch Ehangach Haen Is (LSOA) yn y Rhyl ymysg yr un y cant uchaf o leoliadau mwyaf difreintiedig Cymru o 1,909, ac un LSOA yw'r ail ardal mwyaf difreintiedig yng Nghymru.
- 3.9 Mae pedwar o LSOA Sir Ddinbych ymysg y 20 y cant uchaf o ardaloedd lleiaf difreintiedig Cymru – mae dwy ohonynt yn Ninbych, yn Rhuthun ac un yn ardal Ddwyriniol Prestatyn. Mae hyn yn dangos amrywiaeth economaidd-gymdeithasol Sir Ddinbych.
- 3.10 Mae Ffigur 2 yn dangos bod lefel sgiliau Sir Ddinbych yn unol â chyfartaleddau Cenedlaethol, ac yn debyg iawn i'r rheiny mewn awdurdodau cyfagos. Yn 2017 roedd dros traean o'r boblogaeth sy'n gweithio wedi cael eu haddysgu i lefel Cymhwyster Galwedigaethol Cenedlaethol (NVQ) pedwar neu uwch (35.4 y cant). 7.6 y cant yn unig o'r boblogaeth sy'n gweithio nad oedd ganddynt gymwysterau, sy'n is na'r gyfradd genedlaethol (8.7 y cant).

Ffigwr 2 – Cymwysterau (2017), Canran

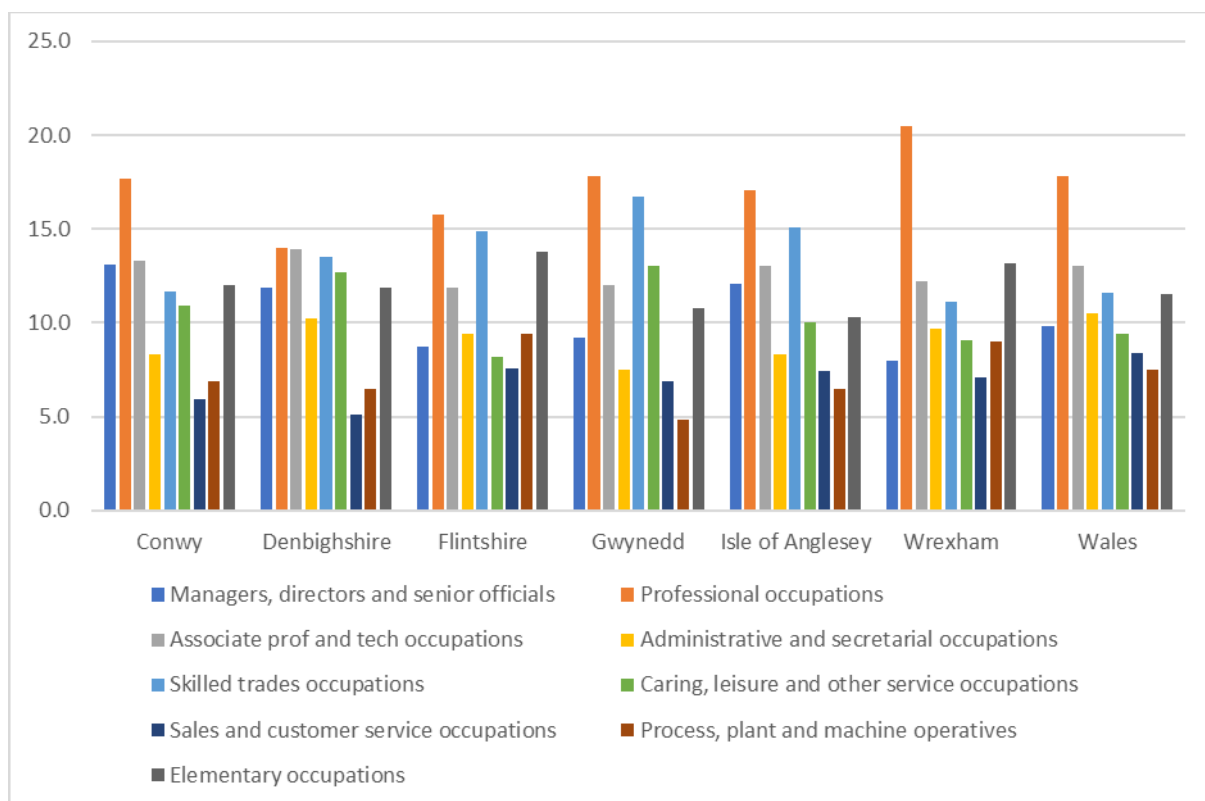


Ffynhonnell: Arolwg Poblogaeth Blynyddol mis Ionawr 2017 hyd at fis Rhagfyr 2017

Cyflogaeth fesul Swydd

3.11 Mae Ffigwr 3 yn dangos crynodeb o gyflogaeth fesul y prif grŵp swyddi.

Ffigwr 3 – Cyflogaeth fesul y Prif Grŵp Swyddi, Canran



Ffynhonnell: Arolwg Poblogaeth Blynyddol Ionawr 2017 hyd at Mehefin 2018

- 3.12 Mae rhaniad eithaf cyfartal yn y Sir rhwng y rheiny sy'n weithiwr proffesiynol, gyda chrefftau medrus, gwasanaeth personol a galwedigaethau elfennol. Wedi'i fesur yn erbyn cyfartaleddau cenedlaethol mae categorïau o'r meysydd gofal, hamdden a gwasanaethau eraill, a chrefftau medrus yn ennill lle blaenllaw, tra bo Sir Ddinbych yn cael ei dangynrychioli yn nhermau galwedigaethau proffesiynol a galwedigaethau gwerthu a gwasanaethau cwsmeriaid.
- 3.13 Mae Tabl 6 yn mesur gweithgarwch economaidd lleol gan ddefnyddio data Arolwg y Gofrestr Busnes a Chyflogaeth (BRES). Mae BRES yn darparu manylion o'r nifer o swyddi o fewn gwahanol sectorau diwydiant o fewn ardal awdurdod lleol.

Tabl 6 – Newid mewn Cyflogaeth yn y Sector Diwydiant 2009-2017

	Cyflogaeth 2009			Cyflogaeth 2017			Newid mewn Cyflogaeth 2009-2017		
	Nifer Sir Ddinbych	Canran Sir Ddinbych	Cymru, canran	Nifer Sir Ddinbych	Canran Sir Ddinbych	Cymru, canran	Nifer Sir Ddinbych	Canran Sir Ddinbych	Cymru, canran
Amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota*	800	2.1	1.3	700	1.8	1.1	-100	-0.3	-0.2
Cloddio, chwarela a chyfleusterau	125	0.3	1.4	300	0.8	1.7	175	0.5	0.3
Gweithgynhyrchu	3,000	7.9	11.6	3,500	9.0	11.1	500	1.1	-0.5
Adeiladu	2,000	5.3	5.1	2,000	5.1	4.2	0	-0.2	-0.9
Masnachu moduron	400	1.1	1.6	350	0.9	1.5	-50	-0.2	-0.1
Cyfanwerthu	1,000	2.6	3.0	800	2.1	2.3	-200	-0.5	-0.7
Manwerthu	4,000	10.5	11.4	4,000	10.3	10.1	0	-0.2	-1.3
Trafnidiaeth a storfeydd (gan gynnwys post)	1,000	2.6	3.5	900	2.3	3.2	-100	-0.3	-0.3
Llety gwasanaethau bwyd	3,500	9.2	7.0	3,500	9.0	7.7	0	-0.2	0.7
Gwybodaeth a Chyfathrebu	500	1.3	2.0	1,500	3.8	4.2	1000	2.5	2.2

	Cyflogaeth 2009			Cyflogaeth 2017			Newid mewn Cyflogaeth 2009-2017		
	Nifer Sir Ddinbych	Canran Sir Ddinbych	Cymru, canran	Nifer Sir Ddinbych	Canran Sir Ddinbych	Cymru, canran	Nifer Sir Ddinbych	Canran Sir Ddinbych	Cymru, canran
Ariannol yswiriant ac	450	1.2	2.6	500	1.3	2.3	50	0.1	-0.3
Eiddo	350	0.9	1.0	600	1.5	1.2	250	0.6	0.2
Proffesiynol, gwyddonol thechnegol a	1,250	3.3	4.1	1,500	3.8	5.2	250	0.5	1.1
Gwasanaethau cefnogi gweinyddu busnes	1,500	3.9	6.1	2,500	6.4	6.7	1000	2.5	0.6
Gweinyddu cyhoeddus amddiffyn ac	3,000	7.9	7.9	2,000	5.1	7.0	-1000	-2.8	-0.9
Addysg	4,000	10.5	10.7	3,500	9.0	9.8	-500	-1.5	-0.9
Iechyd	10,000	26.3	15.5	9,000	23.1	16.0	-1000	-3.2	0.5
Celf, adloniant, hamdden a gwasanaethau eraill a	1,750	4.6	4.0	1,250	3.2	4.6	-500	-1.4	0.6
Cyfanswm	38,000	100.0	100.0	39,000	100.0	100.0	+1,000	-	-

Ffynhonnell: Arolwg o'r Gofrestr Busnes a Chyflogaeth 2009 a 2017

3.14 Yn 2017, roedd amcangyfrif o 39,000 o swyddi yn Sir Ddinbych, 1,000 yn fwy na 2009. Gwelodd y meysydd gwybodaeth a chyfathrebu, a'r gwasanaethau cymorth i fusnesau gynnydd o 2.5 y cant mewn swyddi rhwng 2009 a 2017 (gyda 1000 yn fwy o swyddi yn y ddau sector diwydiant. Erbyn 2017, roedd y sectorau gwasanaeth preifat yn cyfri am 16.8 y cant o gyflogaeth Sir Ddinbych, neu 6,000 o swyddi, yn erbyn 19.6 dros Gymru. Mae cryfderau lleol yn y maes gwybodaeth a chyfathrebu, a gwasanaethau proffesiynol a chymorth i fusnesau er ymhob achos mae cyfran o breswylwyr Sir Ddinbych sy'n cael eu cyflogi yn y sectorau hyn yn is na chyfartaleddau Cymru.

- 3.15 Gwelodd y maes gweithgynhyrchu gynnydd o 500 o swyddi, yn erbyn colledion cyffredinol ar draws Cymru. Mae gweithgynhyrchu nawr yn cyfri am 9.0 y cant o gyflogaeth, yn erbyn 11.0 y cant ar draws Cymru, er bod y ffigwr olaf yn cael ddylanwadu gan glystyrau gweithgynhyrchu mewn ardaloedd fwy dinesig yng Nghymru.
- 3.16 Roedd colledion mewn swyddi'n bennaf mewn sectorau cyhoeddus (gweinyddu cyhoeddus, addysg ac iechyd), lle collwyd 2,500 o swyddi (gostyngiad o 7.5 y cant). Er bod swyddi sector cyhoeddus wedi gostwng ar draws Cymru hefyd, roedd hyn ar raddfa llawer llai (1.3 y cant o swyddi'n unig). Mae cyflogaeth yn y sector cyhoeddus yn parhau i ormesu yn Sir Ddinbych; cyflogi 37.2 y cant o' boblogaeth yn 2017, yn erbyn cyfartaledd o 32,8 y cant dros Cymru gyfan fodd bynnag.

Nifer a Maint Busnesau

- 3.17 Mae data'r ONS yn nodi yn 2018 bod 3,625 o fusnesau wedi'u cofrestru at ddibenion TAW yn gweithredu'n Sir Ddinbych.
- 3.18 Ar raddfa genedlaethol, mae 89.1 y cant o fusnesau Cymru yn cyflogi llai na 10 o bobl (busnesau micro), a 98.3 y cant o fusnesau'n cael eu dosbarthu fel busnes bach (hyd at 49 o weithwyr).
- 3.19 Yn gyffredinol mae'r Sir yn dilyn y patrwm cenedlaethol, ond â chyfran uwch o fusnesau llai yn cyflogi 10-49 o bobl. Mae Tabl 7 isod yn dangos bod 88.0 y cant o fusnesau yn Sir Ddinbych yn cyflogi llai na 10 o bobl, tra bo gan y rheiny sydd wedi'u cofrestru fel busnesau bach yn 98.5 y cant. Wrth edrych yn ehangach, deg busnes lleol yn unig a nodwyd oedd yn cynnwys mwy na 250 o weithwyr yn y Sir yn 2018.

Tabl 7 – Cyfrifiad o Fusnesau'r DU, 2018

Mentrau	Sir Ddinbych		Conwy, canran	Sir y Fflint, canran	Gwynedd, canran	Ynys Môn, canran	Wrecsam, canran	Cymru, canran
	Nifer	Canran						
Micro (0-9)	3190	88.0	88.7	87.8	89.3	89.8	88.6	89.1
Bach (10-49)	380	10.5	9.8	10.1	9.5	9.0	9.3	9.2
Canolig (50-249)	45	1.2	1.4	1.6	1.0	1.0	1.6	1.4
Mawr (250+)	10	0.3	0.2	0.4	0.2	0.2	0.4	0.3
Cyfanswm	3625	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Ffynhonnell: ONS, 2018

Patrymau Teithio

- 3.20 Mae'r data mwyaf diweddar sydd ar gael ar gyfer ystadegau teithio yng Nghymru i'w weld yn Nhabl 8 isod. Mae'r ffigyrau hyn yn dangos bod 71.6 y cant o drigolion Sir Ddinbych mewn gwaith hefyd yn gweithio yn y Sir. Mae'r lefel gynnal hon cryn dipyn yn uwch na hynny'n Sir y Fflint, ond yn llawer is na Gwynedd. Mae lefel gynnal Sir Ddinbych yn debyg i hynny ar Ynys Môn, ond ychydig yn is na Wrecsam a Chonwy.

Tabl 8 – Llif Teithio, 2017

Ardal	Cymudo Allan (Nifer)	Cymudo i Mewn (Nifer)	Gweithio a Byw yn yr Ardal (Nifer)	Canran sy'n Gweithio ac yn Byw yn yr ardal fel Canran o gyfanswm y cyflogedig, canran
Conwy	13,000	8,000	37,200	74.1
Sir Ddinbych	12,100	11,500	30,700	71.6
Sir y Fflint	35,800	14,600	37,400	51.1
Gwynedd	7,100	13,100	50,400	87.6
Ynys Môn	9,200	3,100	22,400	70.9
Wrecsam	17,700	19,300	50,000	73.9

Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru, 2017

- 3.21 Prif gyrchfannau gwaith preswylwyr Sir Ddinbych yw:
- Conwy – 3,100 o weithwyr
 - Sir y Fflint – 2,600 o weithwyr
 - Wrecsam – 2,400 o weithwyr
 - Gorllewin Caer a Chaer – 1,300 o weithwyr
 - Lleoliadau eraill yn Lloegr – 2,300 o weithwyr.
- 3.22 Yn nhermau cymudo i mewn, prif fewnforiwr Sir Ddinbych yw Conwy (4,700 o weithwyr), gyda Sir y Fflint i ddilyn (3,200 o weithwyr) a Wrecsam (1,700 o weithwyr).

Gweithio gartref

- 3.23 Mae gan y sawl sy'n gweithio gartref rôl resymol ond heb fod yn eithriadol yn Sir Ddinbych. Mae'n cynnwys 3.9 y cant o'r gyflogaeth yng Nghyfrifiad 2011 sy'n teithio i'r gwaith. Mae hyn yn cymharu â ffigwr cenedlaethol Cymru o 3.3 y cant. Mae ffigyrau mewn awdurdodau cyfagos yn amrywio o 2.7 y cant yn unig yn Wrecsam i 4.4 y cant yng Nghonwy.

- 3.24 Nid yw'n syndod bod gweithio o gartref yn bennaf yn digwydd yn ardal wledig ddeheuol y Sir rhwng Rhuthun a Chorwen, lle'r oedd 9.6 y cant o'r boblogaeth yn gweithio o gartref y 2011, ac i gyfeiriad dehueol Dinbych, lle'r oedd 7.5 y cant yn gweithio o gartref.

Enillion

- 3.25 Mae Tabl 9 yn dangos bod enillion preswylwyr yn Sir Ddinbych, wrth ei fesur yn ôl lleoliad gwaith, ychydig yn is na Chymru gyfan a Sir y Fflint, ond mae'n cymharu'n dda gydag ardaloedd awdurdod lleol eraill, yn enwedig Ynys Môn. Fesul gweithle, mae cyflog cyfartalog Sir Ddinbych £4.90 yn llai na Chymru, a swm sylweddol o £48.90 yn llai na Sir y Fflint. Wrth fesur canolrif cyflog gros wythnosol fesul man preswyllo, cyfartaledd Sir Ddinbych o £489.60 yw'r ail lleiaf ar ôl Gwynedd.

Tabl 9 – Enillion Wythnosol ar Gyfartaledd

Ardal	Canolrif Cyflog Gros Wythnosol, £ (Dadansoddiad fesul gweithle)	Canolrif Cyflog Gros Wythnosol, £ (Dadansoddiad fesul man preswyllo)
Conwy	449.2	511.6
Sir Ddinbych	504.1	489.6
Sir y Fflint	553.0	503.3
Gwynedd	469.6	478.4
Ynys Môn	446.9	492.9
Wrecsam	503.6	531.6
Cymru	509.0	518.6

Ffynhonnell: Nomis, 2018

Crynodeb

- 3.26 Mae gan Sir Ddinbych boblogaeth o 95,200, 3 y cant o gyfanswm poblogaeth Cymru. Er bod y gweithlu yn gyffredinol weithredol, mae cyfran y preswylwyr lleol o oedran gweithio 16-64 mlwydd oed yn is na chyfartaleddau ehangach, gan awgrymu bod poblogaeth sy'n heneiddio.
- 3.27 Yn nhermau amddifadedd, mae Sir Ddinbych yn amrywiol, gan gynnwys rhai o'r LSOA mwyaf (yn y Rhyl) a lleiaf (Dinbych, Rhuthun a Dwyrain Prestatyn) difreintiedig yng Nghymru. Mae lefel sgiliau Sir Ddinbych yn unol â chyfartaleddau Cenedlaethol, ac yn debyg iawn i'r rheiny mewn awdurdodau cyfagos. Yn 2017 roedd dros traean

o'r boblogaeth sy'n gweithio wedi cael eu haddysgu i lefel Cymhwyster Galwedigaethol Cenedlaethol (NVQ) pedwar neu uwch.

- 3.28 Yn nhermau cyflogaeth, mae Sir Ddinbych yn amlwg yn cael ei dangynrychioli'n o ran galwedigaethau proffesiynol a galwedigaethau gwerthu a gwasanaethau cwsmeriaid. Mae Sir Ddinbych yn dibynnu ar gyflogaeth sector cyhoeddus, er bod lefelau cyflogaeth cyhoeddus wedi gostwng yn sylweddol yn y blynyddoedd diwethaf.
- 3.29 Mae sectorau gweithgynhyrchu lleol yn cyflogi 9.0 y cant o'r boblogaeth sy'n gweithio, yn is na chyfartaledd Cymru, er yn rhesymol am awdurdod gwledig. Yn y sectorau gwasanaeth, mae gan y Sir gryfderau yn y maes gweinyddu busnes a gwasanaethau cynnal, gwasanaethau proffesiynol, gwyddonol a thechnegol, a TGCh. Gwelodd y maes gwybodaeth a chyfathrebu, a'r gwasanaeth cymorth i fusnesau cynnydd o 2.5 y cant rhwng 2009 a 2017. Mae cyflogaeth ym mhob sector cyhoeddus ac eithrio eiddo, yn parhau i fod o dan cyfartaleddau ehangach, fodd bynnag.
- 3.30 Roedd bron i 3,625 o fusnesau yn gweithredu yng Nghonwy yn 2017; gyda'r rhan fwyaf yn cyflogi llai na 10 gweithiwr (88.0 y cant).
- 3.31 Yn 2011, roedd gweithio gartref yn cyfri am 3.9 y cant y boblogaeth o oedran gweithio, yn uwch na chyfartaledd Cymru, sef 3.3 y cant. Mae cyfraddau uchel o bobl yn gweithio o gartref yn ne'r Sir, tu allan i'r prif drefi.
- 3.32 Yn 2017, roedd 71.6 y cant o drigolion Sir Ddinbych mewn gwaith hefyd yn gweithio yn y Sir. Yn gyffredinol, dyma gyfradd cadw cadarn, ond yn is na rhai o'i gymdogion, Gwynedd yn enwedig. Prif perthnasau teithio Sir Ddinbych yw Conwy, Sir y Fflint a Wrecsam ac mae'r Sir yn fewnforiwr net o waith lafur o ardaloedd Conwy a Sir y Fflint.
- 3.33 Mae enillion cyfartalog pobl sy'n gweithio yn Sir Ddinbych ychydig yn llai na'r cyfartaledd, ac yn enwedig yn is na chyfartaledd yn Sir y Fflint. Mae hyn yn wir ar gyfer y sawl sy'n byw yn Sir Ddinbych a'r rheiny sy'n gweithio yno.

4.0 ASESIAD O'R FARCHNAD EIDDO

Cyflwyniad

- 4.1 Mae'r adran hon yn cychwyn ar ein hystyriaeth o'r galw am dir ac eiddo yn Sir Ddinbych. Mae'n darparu sylwadau cryno ar batrymau'r farchnad genedlaethol a rhanbarthol a fydd yn cael effaith ar y galw lleol am dir ac eiddo. Caiff y farchnad leol ei asesu drwy adolygiad meintiol o gyflenwad lleol eiddo gwag ynghyd â gwybodaeth am y farchnad data gwybodaeth gan ymgynghoriadau gydag ystod o ddatblygwyr, rheolwyr cynllun ac asiantwyr eiddo, trafodion blaenorol ynghyd â data ymholiadau gan Lywodraeth Cymru.

Marchnadoedd Eiddo Cenedlaethol a Rhanbarthol

- 4.2 Mae gan Grŵp BE brofiad helaeth o weithredu ar y farchnad eiddo masnachol ledled y DU, ynghyd â Chymru/Gogledd Cymru, ac mae'n deall canfyddiadau'r farchnad a'r amodau sy'n wynebu'r sectorau diwydiannol, logisteg a swyddfeydd, yn ogystal â'r farchnad buddsoddi ehangach.
- 4.3 Mae rhai sylwadau cryno ar y marchnadoedd ehangach felly'n cael eu darparu isod.

<i>Marchnad Ddiwydiannol</i>
<ul style="list-style-type: none">Mae'r farchnad alwedigaethol genedlaethol yn parhau i fod yn gryf er bygythiad Brexit, sydd ar y gweill. Mae galw'n trechu cyflenwad ym mhob eiddo bron, gan wthio busnesau mwy i ddewisiadau Dylunio ac Adeiladu.Mae'r sector gweithgynhyrchu yn enwedig o weithredol, gyda gofynion yn cael eu symbylu gan yr angen i addasu gweithredoedd yng ngŵydd gofynion y cadwyni cyflenwi y maent yn eu gwasanaethu, sy'n newid o hyd.Mae prinder ar ei gryfaf ar gyfer gofod o'r radd flaenaf a diffygion sydd, wrth ei gyfuno â chostau tir ac adeiladu cynyddol, yn rhoi mwy o bwysau ar bris rhent mewn lleoliadau craidd. Roedd stoc mewn lleoliadau da ac wedi'u hadnewyddu yn cynnal eu hatyniad, gan gyflawni rhent uchel mewn sawl is-farchnad yn ystod 2017/18 (Savills, 2018).Mae patrymau cenedlaethol yn cael eu hadlewyrchu yng Ngogledd Cymru, ac yng Nghymru gyfan. Mae cyflenwad wedi parhau i ostwng o un flwyddyn i'r llall, yn gymaint â bod galw yn parhau i fod yn iach, gan arwain at welliannau mewn taliadau anogaeth, rhent a gwerthoedd cyfalaf. Mae marchnad Gogledd Cymru'n draddodiadol wedi cael ei lleoli'n Glannau Dyfrdwy a Wrecsam, gyda chysylltiadau cryf yn ôl i Ogledd Orllewin Lloegr. Fodd bynnag, mae'r galw am stoc yn gadarn ar hyd coridor yr A55, newydd ac ail-law.Yn 2017/18, roedd y farchnad cownter masnach yn enwedig o weithredol, gyda gofynion nodweddiadol gan Travis Perkins, HSS a Speedy Hire ar gyfer cyfleusterau mawr a depos lleol ar draws Cymru. Mae gweithredwyr cownter masnach yn fodlon talu rhent llawn i unedau â chanolbwyntiau

diogel o ddepos pwrpasol mewn lleoliadau penodol iawn (Jones Lang LaSalle, 2017).

- Er y farchnad gadarn yn gyffredinol, rhagolygon cyfyngedig sydd yn unig ar gyfer datblygiad damcaniaethol, a bydd hyn yn achosi gwasgfa yng nghyflenwad stoc presennol.
- Mewn blynyddoedd diweddar, mae'r llwyddiannau proffil uchel o ran mewnfuddsoddiad, Aston Martin a General Dynamics yn enwedig, wedi bod yn Ne Cymru. Fodd bynnag, mae llwyddiannau, megis Hotpack Packaging, KK Fine Foods a busnes gwyddorau bywyd Ipsen yn creu cannoedd o swyddi yng Ngogledd Cymru. Tra bo'r rhain yn dynodi cryfder y 'cynnig Cymreig' ar gyfer mewnfuddsoddiad, mae cynigion ar raddfeydd mwy yn annhebygol nes bod eglurder ar ein perthynas gyda marchnad sengl yr UE.

Marchnad Storfeydd

- Arafodd gweithgaredd bargeinion yn sector logisteg y DU yn Ch2 2018, ond cyfrannodd i'r hanner blwyddyn gorau ers 2015, yn ôl gwaith ymchwil gan Cushman a Wakefield.
- Roedd yr adroddiad yn amlygu, er gwaethaf Brexit, bod disgwyl i eiddo logisteg y DU barhau i elwa o dwf e-fasnach a oedd wedi cyrraedd uchafbwynt newydd ym mis Mai, gan gyfrannu at 18% o gyfanswm gwerthiannau manwerthu.
- Yng Nghymru, roedd defnydd canol y flwyddyn gyfwerth â'r un cyfnod yn 2017, gyda miliwn metr sgwâr wedi'i fasnachu. Roedd gofynion am unedau mwy dros 50,000 metr sgwâr wedi cynyddu o 40%, fodd bynnag, mae diffygion o hyd am ofod Gradd A/Gradd B o ran ansawdd. Mae hyn yn annhebygol o newid wrth symud ymlaen, heb ddatblygiad damcaniaethol ar y gweill.
- Dychwelodd prif dwf blynyddol rhent ar gyfer unedau dosbarthu mwy i'r cyfartaledd pum mlynedd, gyda Chymru yn cofrestru'r dyrchafiadau mwyaf sylweddol ar 9.7%. Mae prif gynnyrch wedi aros yn gyson ar 5.2%. (Cushman a Wakefield, 2018)
- Fel diwydiant mawr, mae'r gweithredwyr logisteg mwyaf wedi gohirio penderfyniadau buddsoddi ar elfennau allweddol o broses Brexit. Fodd bynnag, yn gyffredinol mae budd-ddeiliaid yn adrodd bod hanfodion y farchnad yn ddigon cryf i wrthsefyll unrhyw amrywiadau mewn galw oherwydd Brexit.
- Mae logisteg manwerthu'n parhau i symblu'r galw a manwerthu sy'n gysylltiedig i weithrediadau, sy'n cyfri am 37 y cant o ddefnydd 'sied fawr' yn 2017. Eto, mae'r galw yn mynd y tu hwnt i gyflenwad, gyda chyfradd unedau gwag o 6 y cant yn genedlaethol ar gyfer B8 modern.
- Yn amlwg, yng Ngogledd Cymru, mae'r farchnad logisteg yn canolbwyntio ar Lannau Dyfrdwy, gyda ffocws eilaidd ar borthladd yng Nghaerdybi. Mae datblygiad mawr parhaus ar Goridau Traffordd Gogledd Orllewin Lloegr yn darparu cystadleuaeth cryf ar gyfer unrhyw gynigion yng Ngogledd Cymru.
- Fodd bynnag, bydd galw gan sectorau gweithgynhyrchu lleol a gweithredoedd masnachu yn parhau i ysgogi galw ar gyfer cyfleusterau B* bach a chanolig mewn ystod eang o leoliadau.

Marchnad Swyddfeydd

- Mae marchnad swyddfeydd y DU nawr yn gwella'n dda mewn canolfannau rhanbarthol. Mae cyflogaeth wedi'u lleoli mewn swyddfeydd ar draws dinasoedd rhanbarthol yn debygol o dyfu o 4.6 y cant dros y pum mlynedd nesaf, sydd gyfwerth â net o 55,000 o swyddi, ac maent yn nodi angen o 460,000 metr sgwâr o ofod llawr ychwanegol. Disgwylir y bydd y twf ar ei gryfaf yn y sectorau gweinyddol, proffesiynol, gwyddoniaeth a thechnoleg (Savills, 2017).

- Yn erbyn y galw cynyddol, cyflenwad llety o 1.8 mlynedd a datblygiad cyfyngedig ar y gweill o 325,000 metr sgwâr sydd yn unig, gydag oddeutu hanner eisoes wedi cael eu gosod (Savills, 2017).
- Tra bo marchnad swyddfeydd Cymru gyfan yn cael ei ormesu gan ddinas Caerdydd, mae Gogledd Cymru yng nghysgod Caer, yn enwedig ar gyfer gwasanaethau ariannol a chyfreithiol.
Mae cryfder isranbarthol Caer yn cyfyngu cyfleoedd mewn ardaloedd eraill, ac mae hyn yn annhebygol o newid o wybod bod gwaith adfywio yn Nhref Caer, ynghanol y dref a thu allan, mewn parciau busnes (gan ymestyn i Sir y Fflint mewn manau).

Ymholiadau Llywodraeth Cymru

4.4 Mae Tabl 10 yn dangos ymholiadau gan Lywodraeth Cymru ar gyfer tir ac eiddo yn Sir Ddinbych a Gogledd Ddwyrain Cymru dros gyfnod 2012/13 hyd at 2016/17. Ni recordiwyd data ar gyfer 2017/18 oherwydd newidiadau i sut mae data Llywodraeth Cymru'n cael ei gasglu a'i gadw.

Tabl 10 – Ymholiadau Llywodraeth Cymru fesul Math

Defnydd	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	Cyfanswm
Sir Ddinbych						
Diwydiannol	103	135	190	39	59	526
Swyddfa	25	57	66	16	17	181
Tir	50	35	50	4	23	162
Cyfanswm	178	227	306	59	99	869
Gogledd Ddwyrain Cymru						
Diwydiannol	150	200	249	161	160	920
Swyddfa	34	86	95	56	41	312
Tir	68	43	63	34	67	275
Cyfanswm	252	329	407	251	268	1507

Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru, 2018

- 4.5 Mae'n rhaid nodi bod rhai ymholiadau wedi dod o ffynonellau cymysg gan gynnwys gwefan Llywodraeth Cymru, a gall gynnwys sawl chwiliad gan yr un sefydliad, gan gynnwys ymholiadau dros y ffôn i Lywodraeth Cymru a diddordeb mewnfuddsoddi dramor gan is-genhadon y DU – felly efallai na fydd cysondeb wrth gofnodi data.
- 4.6 Hefyd, nid yw'r data'n dweud wrthym os yw'r sefydliadau sy'n gwneud ymholiad am dir neu eiddo yn Sir Ddinbych yn gwneud ymholiadau am safleoedd ac eiddo yn rhai, os nad holl ardaloedd awdurdodau lleol Cymru hefyd. Felly, pan mae rhai sefydliadau yn

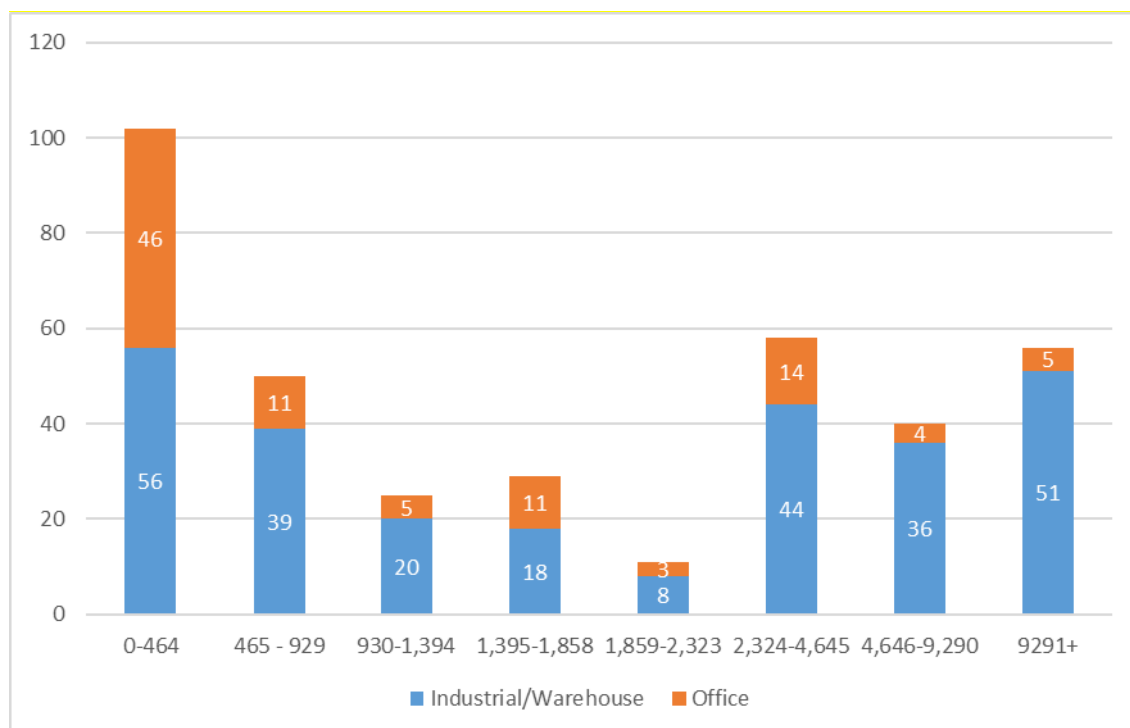
dangos diddordeb penodol yn y Sir, efallai fod ganddynt ardal chwilio llawer mwy eang ar gyfer eu gofynion tir/eiddo.

4.7 Yn gyffredinol, cofnodwyd 869 ymholiad gan Lywodraeth Cymru am dir ac eiddo yn Sir Ddinbych dros y pum mlynedd diwethaf. O'r ymholiadau hyn, roedd 61 y cant ar gyfer eiddo diwydiannol, 21 y cant ar gyfer unedau swydddfa ac 19 y cant ar gyfer tir.

4.8 Fel mae Tabl 10 yn ei ddangos, tyfodd y galw a gofnodwyd ar gyfer pob math o eiddo yn Sir Ddinbych hyd at 2014/15 ac yna fe ostyngodd yn sylweddol yn 2015/16. Nid yw hyn yn broblem leol yn unig, gellir ei arolygu ar draws Gogledd Ddwyrain Cymru. Er bod cyfrifiadau wedi eu gwneud gan Lywodraeth Cymru am y newidiadau mewn methodoleg wrth gasglu data, mae'n darparu tystiolaeth o'r gofyn am gyfleusterau galw heibio dros y blynyddoedd.

4.9 O'r 869 ymholiad a wnaed gyda Llywodraeth Cymru am dir/eiddo yn Sir Ddinbych, nododd 371 (43 y cant) faint y safle/uned oedd arnynt ei angen. Mae Ffigur 4 yn darparu dadansoddiad o'r 380 gofyniad am uned ddiwydiannol a swydddfa o fewn Sir Ddinbych lle nodwyd eu maint.

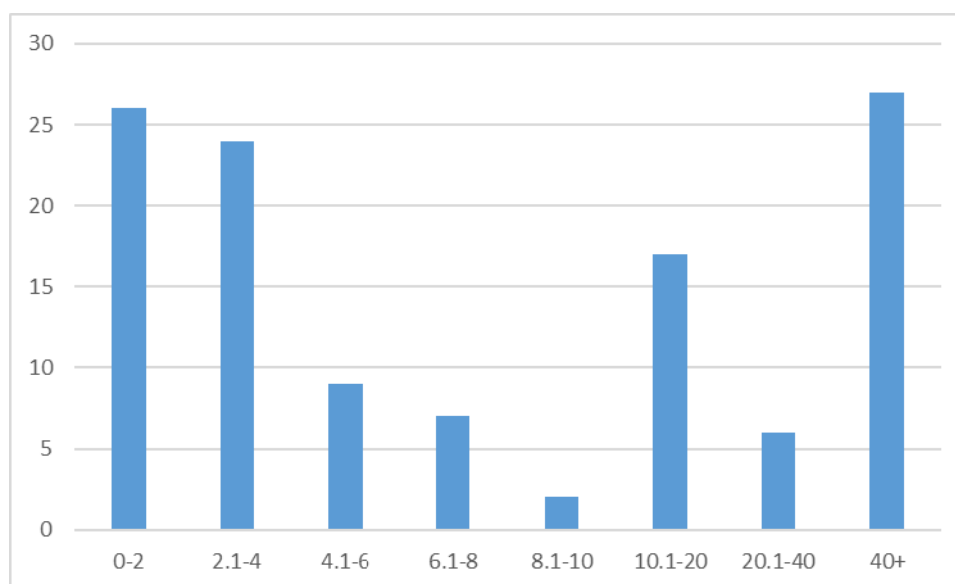
Ffigur 4 – Ymholiadau Llywodraeth Cymru am Ofodau Diwydiannol/Storfeydd neu Swyddfeydd fesul Maint (metr sgwâr), 2012-2017



Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru, 2018

- 4.10 Mae'r data yn dangos bod y galw ar ei gryfaf ar gyfer y dewisiadau eiddo diwydiannol lleiaf a mwyaf, a storfeydd. O'r rhai oedd yn ymholi, roedd dros draean yn chwilio am unedau diwydiannol/storfeydd o 929 metr sgwâr neu llai. Fodd bynnag, bu ymholiadau gan o dan hanner (48 y cant) am unedau o 2,324 metr sgwâr neu fwy. Bydd y dewis dros ofod mwy yn adlewyrchu'r ffaith bod gymaint o'r rheiny oedd yn ymholi drwy Lywodraeth Cymru yn fusnesau sefydledig gydag ardal chwilio fydd yn ymestyn dros sawl ardal awdurdod lleol.
- 4.11 Mae ychydig o dan hanner ymholiadau am swyddfeydd yn Sir Ddinbych ar gyfer unedau 464 metr sgwâr neu llai. Cofnodwyd saith ymholiad am ystafelloedd mawr iawn o 9.291 metr sgwâr neu fwy.
- 4.12 Yn nhermau tir, mae ffafriaeth am safleoedd llai, hyd at 4 hectar a phlotiau mwy, yn gyffredinol fwy na 40 hectar (gweler Ffigur 5).

Ffigur 5 - Ymholiadau Tir Llywodraeth Cymru fesul Maint (hectar), 2012-2017



Ffynhonnell: Llywodraeth Cymru, 2018

Ymholiadau Cyngor Sir Ddinbych

- 4.13 Yn ychwanegol at ymholiadau Llywodraeth Cymru, mae Cyngor Sir Ddinbych wedi cofnodi eu hymholiadau am dir ac eiddo dros y tair blynedd diwethaf (gweler tabl 11). Rhwng 2015 a 2017, cofnododd y Cyngor 152 ymholiad am eiddo diwydiannol a swyddfeydd, a thir. Roedd manylion yr ymholiadau hyn yn amrywio'n sylweddol, ond

mae math y gofod, y rheswm am chwilio am ofod a'r lleoliad gofynnol yn cael ei ddadansoddi isod.

Tabl 11 - Ymholiadau Cyngor Sir Ddinbych fesul Math y Gofod angenrheidiol

Math	Nifer	Canran
Diwydiannol	116	76.3
Swyddfa	20	13.2
Tir	12	7.9
Anhysbys	4	2.6
Cyfanswm	152	100

Ffynhonnell: CSDd, 2018

- 4.14 Mae Tabl 11 uchod yn dangos bod dros dri chwarter ymholiadau wedi bod ar gyfer eiddo diwydiannol, ac 13 y cant o ymholiadau'n unig am ofod swyddfa. Mae Tabl 12 isod yn dangos bod dros draean o gwmnïau sy'n chwilio am ofod nawr eisiau ymestyn neu feddiannu uned ychwanegol, ac mae un pumed o ymholiadau yn dod gan fusnesau newydd sy'n chwilio am ofod. Yn ogystal â hynny, mae cwmnïau'n awyddus i symud i mewn i'w heiddo newydd ar ôl cyfnod o weithio o gartref.

Tabl 12 – Ymholiadau Cyngor Sir Ddinbych fesul Rheswm dros Symud

Rheswm dros yr Ymholiad	Nifer	Canran
Ehangu/Uned ychwanegol	53	34.9
Busnes Newydd	33	21.7
Adleoli	25	16.4
Cartref i Eiddo Masnachol	6	3.9
Anhysbys	35	23.0
Cyfanswm	152	100

Ffynhonnell: CSDd, 2018

- 4.15 Roedd cwmnïau oedd yn edrych am eiddo yn gallu nodi sawl lleoliad posib ar gyfer yr eiddo busnes angenrheidiol. Mae Tabl 13 isod yn dadansoddi'r lleoliadau sydd well gan y rhai sy'n chwilio am eiddo. Y lleoliad mwyaf poblogaidd yw Dinbych, gyda'r Rhyl yn ail. Roedd y lleoliadau hyn yn cael eu ffafrio gan dros 10 y cant o gwmnïau oedd yn chwilio am eiddo. Mae'r galw mewn aneddiadau eraill yn eithaf cyson ar 3-6 y cant,

gyda Llanelwy yn derbyn diddordeb ychydig yn uwch na'r cyfartaledd, ond nid llawer mwy.

Tabl 13 – Ymholiadau Cyngor Sir Ddinbych fesul y Lleoliad a Ddymunir

Y Lleoliad a Ddymunir	Nifer	Canran
Dinbych	24	15.8
Y Rhyl	19	12.5
Llanelwy	9	5.9
Rhuthun	7	4.6
Prestatyn	7	4.6
Bodelwyddan	7	4.6
Dyserth	5	3.2
Arall	32	21.1
Anhysbys	42	27.6
Cyfanswm	152	100.0

Ffynhonnell: CSDd 2018

Cynigion Eiddo

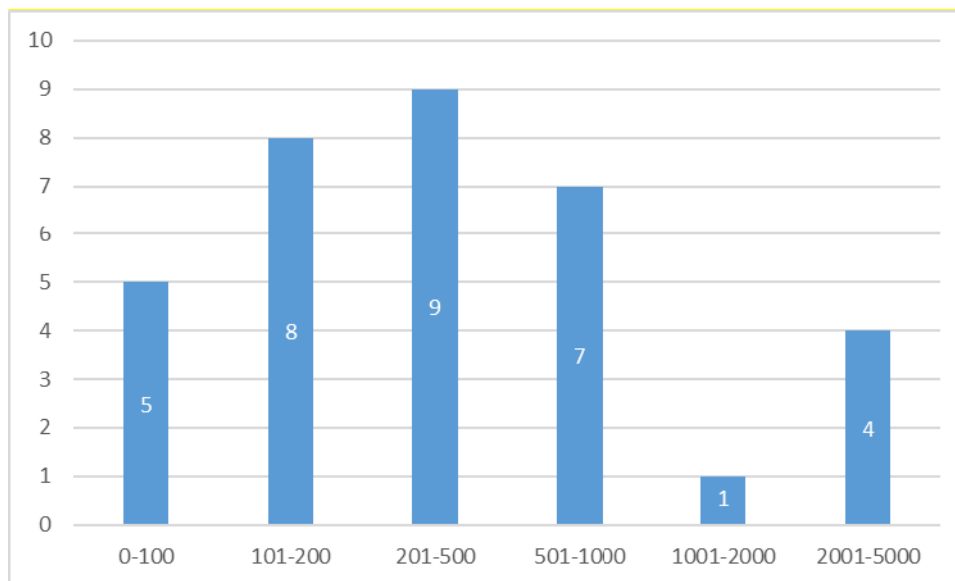
- 4.16 Mae gwybodaeth drosglwyddo wedi cael ei gasglu gan Radius Data Exchange (EGi yn flaenorol), ar gyfer unedau diwydiannol/storfeydd a swyddfeydd, wedi'u gwerthu neu ar osod yn y Sir, dros y pum mlynedd diwethaf. Ni ddarparwyd llawer o wybodaeth am brisiau rhent neu gwerthu yn y data hwn.

Diwydiannol/Storfa

- 4.17 Cwblhawyd 41 cynnig am eiddo diwydiannol o fewn Sir Ddinbych ers 2013. Fel mae Ffigwr 6 yn ei ddangos, mae 34 o'r cynigion hynny'n datgelu gwybodaeth am faint; trafodwyd cyfanswm o 21,058 metr sgwâr o ofod llawr.
- 4.18 Mae eiddo diwydiannol o bob maint wedi cael ei fasnachu dros y pum mlynedd diwethaf. Yn gyffredinol, eiddo o 101-200 metr sgwâr a 201-500 sy'n cael eu trafod fwyaf, er bod y nifer o unedau 501-100 metr sgwâr sy'n newid dwylo ddim yn afresymol o wybod bod mwy o stoc o unedau o'r fath yn y Sir. Ymhlith y lleiaf oedd gweithdy o 24 metr sgwâr ar Ffordd Westfield y Rhyl; uned 42 metr sgwâr ar Ystâd Masnachu

Spencer yn Ninbych; a dwy uned ar Ystâd Ddiwydiannol Ty'n Llidiart yng Nghorwen (46 metr sgwâr a 70 metr sgwâr). Y mwyaf oedd gosod Parc Busnes Expressway, Bodelwyddan (3,602 metr sgwâr). Roedd 56 y cant o drosglwyddiadau yn werthiannau llesddaliadol, 32 y cant yn rhydd-ddaliadol a 12 y cant yn werthiannau buddsoddi.

Ffigwr 6 – Cynigion Diwydiannol, fesul Maint 2013-2017



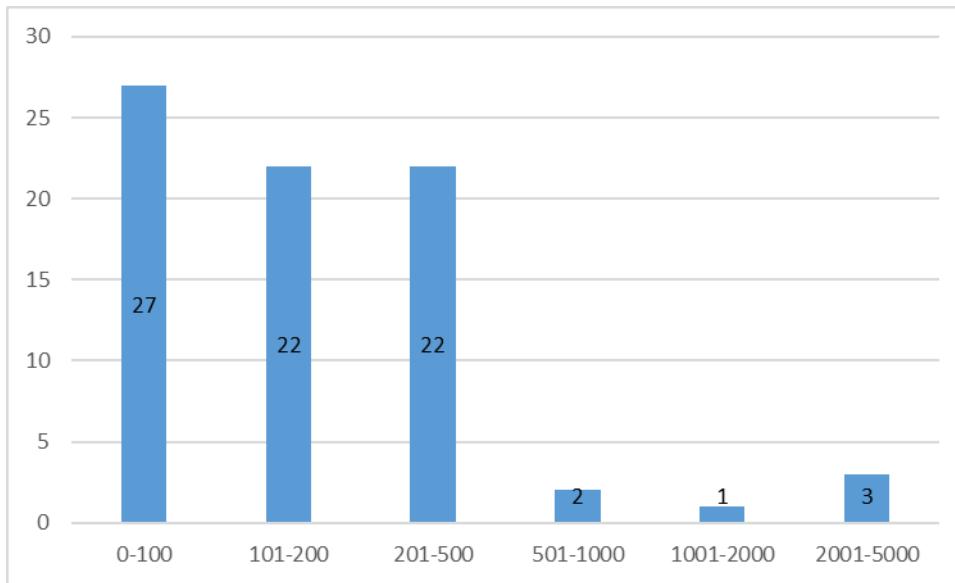
Ffynhonnell: Radius Data Exchange, 2018

Swyddfeydd

- 4.19 Mae'r farchnad swyddfeydd lleol yn fwy gweithredol na'r farchnad ddiwydiannol. O fewn y pum mlynedd diwethaf, cofnodwyd 85 cynnig am eiddo swyddfa. Mae 77 o'r rhain yn nodi'r gofod llawr a drafodwyd, gyda chyfanswm o 22,973 metr sgwâr (gweler Ffigwr 7). Mae 65 y cant o gyfanswm cynigion swyddfa, a 54 y cant o gyfanswm gofod llawr swyddfeydd a drafodwyd wedi bod ym Mharc Busnes Llanelwy, mae hyn heb syndod oherwydd dyma'r ffocws ar gyfer cyflenwad B1 (Busnes) yn y Sir. Yn y lleoliad hwn, mae 55 cynnig o 12,510 metr sgwâr wedi'i gynnal ac roedd 84 y cant o gynigion yn lesddaliadol. Cofnodwyd cwblhad o 12 cynnig arall (16 y cant) yn ardaloedd trefol y Rhyl a Phrestatyn gyda chynigion eraill yn cael ei gwasgaru yn ardaloedd cyflogaeth gwledig Sir Ddinbych.
- 4.20 Mae unedau swyddfa o bob band maint wedi cael eu cynnwys mewn bargeinion dros y pum mlynedd diwethaf, er bod cynigion o ofod mwy na 500 metr sgwâr mewn trafodion yn brin. Y trafodion mwyaf rheolaidd oedd swyddfeydd 0-101 metr sgwâr, gyda'r cynnig

lleiaf ar gyfer 18 metr sgwâr, gyda dewisiadau 101-500 i ddilyn. O'r trafodion y cofnodwyd, roedd 78 y cant o drosglwyddiadau yn werthiannau llesddaliad, 12 y cant yn rhydd-ddaliad a 10 y cant yn werthiannau buddsoddi.

Ffigwr 7 – Cynigion Swyddfa, fesul Maint 2013-2017



Ffynhonnell: Radius Data Exchange, 2018

Cyflenwad Eiddo

- 4.21 Mae cynllun o ofod llawr gwag sy'n cael ei farchnata yn ardal yr astudiaeth (o fis Tachwedd 2018) wedi cael ei lunio yn bennaf o arolwg corfforol, chwiliad o wefan asiant eiddo masnachol ac ymgynghoriadau gydag asiantwyr. Mae'r gofod ar y farchnad yn cael ei ystyried fel eu bod yn agos i beth sy'n wag - er efallai y bod preswylwyr yn aros am ddi-ddordeb yn eu heiddo cyn symud, ac unedau gwag ddim yn cael eu marchnata. Mae amserlenni ar gyfer unedau diwydiannol (gan gynnwys storfeydd a gweithdai), a swyddfeydd wedi cael eu cynnwys yn Atodiad 2.

Diwydiannol

- 4.22 Mae cyfanswm o 14 uned ddiwydiannol ar gael ar y farchnad yn Sir Ddinbych o fis Tachwedd 2018, gyda chyfanswm cyfunol o ofod llawr o 8,047 metr sgwâr. Mae rhestr lawn o'r eiddo hyn yn Atodiad 2, gyda manylion fesul maint yn Nhabl 12 isod.
- 4.23 Mae'r unedau hyn sydd ar gael wedi'u gwasgaru ar draws yr ystodau maint, gydag ychydig o oruchafiaeth gan yr unedau 101-200 metr sgwâr, a'r rhan fwyaf o

argaeledd o fewn yr ystod 101-1,000 metr sgwâr. Yr uned fwyaf sydd ar gael yw Ystâd Ddiwydiannol Colomendy, Dinbych. Mae'r uned 3,395 metr sgwâr hon yn cael ei marchnata, i'w gwerthu, neu i'w gosod. Mae hyn yn ymuno â phum eiddo arall (36 y cant) sydd ar gael i'w gwerthu, dau i'w gwerthu'n arbennig a'r gweddill ar werth/ar osod. Nid oes unrhyw beth ar gael a fyddai'n bodloni'r ymholiadau mewnfuddsoddi mwyaf sydd fel arfer yn mynd tu hwnt i 5,000 metr sgwâr.

Tabl 12 – Argaeledd Diwydiannol fesul gofod llawr, metr sgwâr

	Band Maint (metr sgwâr)							Cyfanswm
	0-100	101-200	201-500	501-1,000	1,001-5,000	5,001-10,000	10,000+	
Gofod llawr, metr sgwâr	86	733	928	1,795	4,503	~	~	8,047
Nifer yr Eiddo	1	5	3	3	2	~	~	14

Ffynhonnell: EGi, Gwefannau Asiant Unigol, 2018

- 4.24 Roedd eiddo diwydiannol a oedd yn dyfynnu prisiau rhent o £24-1-9/metr sgwâr, gyda chyfartaledd yn dyfynnu rhent o £58/metr sgwâr. Mae lleoliad yr eiddo sydd ar gael yn amrywio ar draws Sir Ddinbych, gyda'r crynhoad mwyaf yn Ninbych, yn bennaf ond nid yn arbennig ar Ystâd Ddiwydiannol Colomendy, lle roedd chwe uned ddiwydiannol ar gael (43 y cant o'r stoc ddiwydiannol).

Swyddfeydd

- 4.25 O fewn Sir Ddinbych, mae 36 swyddfa ar gael, gyda chyfanswm o 13,381 metr sgwâr o ofod llawr. Mae rhestr lawn o'r eiddo hyn yn Atodiad 2, gyda manylion fesul band maint yn Nhabl 13 isod.

Tabl 13 – Argaeledd Swyddfeydd fesul gofod llawr, metr sgwâr

	Band Maint (metr sgwâr)							Cyfanswm
	0-100	101-200	201-500	501-1,000	1,001-5,000	5,001-10,000	10,000+	
Gofod llawr, metr sgwâr	935	597	2,793	2,699	6,357	~	~	13,381

Nifer yr Eiddo	14	5	10	3	4	~	~	36
----------------	----	---	----	---	---	---	---	----

Ffynhonnell: EGi, Gwefannau Asiant Unigol, 2018

- 4.26 Er bod argaeledd gofod llawr yn cynnwys mwy na dwbl nifer yr eiddo ar y farchnad o'i gymharu ag unedau diwydiannol, mae'r cyfanswm yn gorwedd ychydig yn is na chyfraddau gofod diwydiannol. Nid yw'n syndod, ar gyfer Sir wledig, bod ystafelloedd swyddfa'n gormesu'r cyflenwad, gydag 14 uned o 0-100 metr sgwâr yn cael eu marchnata ar hyn o bryd. Mae dros hanner argaeledd swyddfa Sir Ddinbych ym Mharc Busnes Llanelwy, eto'n pwysleisio pwysigrwydd y Parc Busnes hwnnw yn nghyflenwad lleol B1 (Busnes)
- 4.27 Mae'r eiddo swyddfa o'r maint mwyaf ar y farchnad ar Brighton Road yn y Rhyl; adeilad 2,482 metr sgwâr sydd ar werth ar y farchnad, gyda phris ar gais. O'r tair uned sy'n weddill o dros 1,000 metr sgwâr, mae dwy ohonynt wedi'u lleoli yn y Rhyl, ac mae'r llall yn lawr sengl yn Technology House, Rhewl, Rhuthun.
- 4.28 Yn anarferol ar farchnad eiddo'r DU, mae argaeledd swyddfeydd rhydd-ddaliadol sydd yn barod i'w defnyddio yn rhesymol, o leiaf fel stoc cyffredinol y farchnad. Mae 11 eiddo ar gael i'w prynu, gyda naw ohonynt yn cael eu cynnig i'w rhentu hefyd. Mae 25 eiddo ar gael i'w rhentu (69 y cant). Roedd swyddfeydd a oedd yn dyfynnu prisiau rhent o £42-109/metr sgwâr, gyda chyfartaledd yn dyfynnu rhent o £97/metr sgwâr.

Data Asiantaeth y Swyddfa Brisio

- 4.29 Mae Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA) yn darparu data ar y nifer cyffredinol o eiddo busnesau a ofod llawr cyffredinol fesul math defnydd eang, gan gynnwys swyddfeydd ac unedau diwydiannol/storfeydd. Mae ystadegau diweddar Asiantaeth y Swyddfa Brisio o 2015-2016 yn nodi bod 900 uned ddiwydiannol a 610 swyddfa o fewn Sir Ddinbych. Dyma gyfanswm o 382,000 metr sgwâr a 95,000 metr sgwâr yn ôl ei gilydd.
- 4.30 Gellir cymharu'r ffigyrau hyn i'r rheiny o'r cynllun unedau gwag i ddarparu arwydd o'r graddfa feddiannaeth cyffredinol eiddo masnachol o fewn Sir Ddinbych. Mae'n bwysig nodi bod y ddau bwynt data (data'r Asiantaeth a'r cynllun unedau gwag) wedi cael eu casglu yn ystod terfynau amser gwahanol, ac felly maent yn amcangyfrifon yn unig, ond maent yn darparu arwydd rhesymol o berfformiad cyffredinol y farchnad.

- 4.31 O fis Tachwedd 2018, roedd 14 uned ddiwydiannol ar gael, sy'n gyfanswm o 8,047 metr sgwâr. Yn ôl data'r Asiantaeth, mae hyn yn nodi graddfa feddiannaeth o 98 y cant fesul nifer yr unedau a chyfanswm y gofod llawr. Yn nhermau swyddfeydd, gydag amcangyfrif o 36 uned ar gael, sef cyfanswm o 13,381 metr sgwâr o ofod llawr, gellir tybio bod graddfa feddiannaeth o 94 y cant fesul nifer yr unedau ac 86 y cant fesul gofod llawr.
- 4.32 Gellir ystyried cyfraddau deiliadaeth o 90-95% fel cydbwysedd rhesymol rhwng portffolio eiddo gyda deiliadaeth dda, gan ddarparu enillion da i landlordiaid, a chapasiti ar gyfer cynhyrchu a thwf ar y farchnad i fodloni anghenion busnes sy'n newid yn barhaus. Mae graddfa feddiannaeth uchel, tra bo dangosydd marchnad gref, yn gadael busnesau i'w chael hi'n anodd dod o hyd i eiddo addas. Mae graddfa feddiannaeth isel yn nodi marchnad wannach a/neu elfennau o ansawdd is/eiddo na ddymunir.
- 4.33 Mae'r cyfraddau deiliadaeth ar gyfer Sir Ddinbych yn awgrymu marchnad ddiwydiannol sy'n perfformio'n eithaf da o fewn yr ardal, gyda chanrannau deiliadaeth uchel yn awgrymu anawsterau posib i gwmnïau sy'n ceisio dod o hyd i eiddo newydd (rhywbeth sy'n cael ei gadarnhau mewn adran arall yn yr Astudiaeth hon). Mae cyfraddau deiliadaeth ar gyfer swyddfeydd ychydig yn is, yn enwedig wrth ei fesur yn nhermau gofod llawr, er nid cyn ised â bod awgrymiad o broblem gyda gofod graddfa llai neu galw isel iawn.

Asiantau Eiddo Masnachol

- 4.34 Ynghyd â'r dadansoddiad data eiddo sy'n ymwneud â Sir Ddinbych, cynhaliwyd ymgynghoriadau gydag asiantwyr eiddo masnachol gweithredol. Gofynnwyd i asiantwyr am lefelau gweithgaredd Sir Ddinbych ar gyfer unedau diwydiannol a swyddfeydd o ran gwahaniaethau gofod a maint, lefelau cyflenwad, galw a gwendidau ar y farchnad. Mae'r adborth a gafwyd wedi cael ei grynhoi yn y tablau isod.
- 4.35 Er mwyn diogel cyfrinachedd, mae enwau'r asiantwyr/asiantaeth wedi cael ei wahanu o'r wybodaeth a ddarparwyd ganddynt.

Tabl 13 – Sylwadau'r Asiantwyr Eiddo, Diwydiannol

Cyswllt	Sylwadau
Asiant Cenedlaethol	Marchnata dwy uned lesddaliadol ar hyn o bryd (510 metr sgwâr a 235 metr sgwâr) ar Ystâd Ddiwydiannol Ty'n Llidiart, Corwen, nid oes llawer o alw am y rhain.

	<p>Cost rhent tua £70-75/metr sgwâr</p> <p>Mae'r ystâd yn eithaf llawn ac mewn lleoliad gwych, gyda mynediad at yr A5 a'r A55</p> <p>Mae'r galw yn bennaf yn dod gan gwmnïau bach, lleol, sy'n edrych am ofod newydd ac eraill yn gofyn am unedau mwy ar gyfer ehangu.</p>
Asiant Rhanbarthol	<p>Lefel dda o alw diwydiannol – yn enwedig ar gyfer unedau bach o hyd at 500 metr sgwâr heb fod yn fwy na 1,000 metr sgwâr mewn lleoliadau ar hyd yr A55. Fodd bynnag, yn gyffredinol nid oes llawer o argaeledd diwydiannol.</p> <p>Mae galw am gymysgedd o ddewisiadau rhydd-ddaliadol a lesddaliadol</p> <p>Teimlad y dylid cyfeirio ymholiadau diwydiannol at Lanelwy, sy'n cael ei ystyried yn bennaf fel lleoliad swyddfeydd.</p> <p>Nid oes datblygiad damcaniaethol ar y gweill, ac mae hyn yn arwain at ddiffyg cyflenwad.</p>
Asiant Rhanbarthol	<p>Mae galw am unedau diwydiannol yn Ninbych, Corwen a Rhuthun, ond nid oes rhai ar gael</p> <p>Mae prisiau tir rhy uchel ar gyfer datblygu ac mae diffyg cyffredinol o ddatblygwyr diwydiannol yn y rhanbarth.</p> <p>Mae angen mynd i'r afael â'r broblem hon – mae angen anogaeth i atynnu datblygwyr i adeiladu eiddo diwydiannol newydd.</p>

Ffynhonnell: Gr p BE, 2018

Tabl 14 – Sylwadau'r Asiantwyr Eiddo, Swyddfa

Cyswllt	Sylwadau
Asiant Cenedlaethol	<p>Galw da am swyddfeydd ym Mharc Busnes Llanelwy, a phan daw gofod gwag ar gael, mae'n cael ei ailosod yn gyflym iawn. Ar ben hynny, mae deiliadaeth dda ar draws y safle.</p> <p>Mae'r galw yn bennaf am ystafelloedd mewn ystod o feintiau hyd at 1,000 metr sgwâr, gyda chwmnïau llai yn gofyn am hyd at 200 metr sgwâr fel arfer.</p> <p>Mae costau rhent yn Llanelwy yn cyrraedd hyd at £107/metr sgwâr</p> <p>Ceir cynigion rhydd-ddaliadol anaml iawn, ond yn bennaf, maent yn gynigion lesddaliadol</p> <p>Mae galw yn bennaf yn dod gan fusnesau lleol yn hytrach na chenedlaethol</p> <p>Mae cyfleoedd dylunio ac adeiladu ar y safle – wedi'i noddi gan y llywodraeth o bosib, os yw'r cwmni cywir yn dangos diddordeb, ond mae'n debyg y bydd yn cael ei ddatblygu'n breifat.</p>
Asiant Rhanbarthol	<p>Mae galw am swyddfeydd yn gyffredinol isel ar draws Gogledd Cymru</p> <p>Parc Busnes Llanelwy yw'r lleoliad swyddfa orau yn Sir Ddinbych – gyda'r mynediad a chysylltiadau gorau – yn agos i'r A55</p> <p>Llanelwy yw'r lleoliad mwyaf addas felly i ganolbwyntio cyflogaeth a thwf economaidd y dyfodol o holl safleoedd cyflogaeth Sir Ddinbych</p> <p>Mae asiant yn marchnata swyddfa 465 metr sgwâr yn Ninbych - mae rhent swyddfa fel arfer yn £85-110/metr sgwâr - dim llawer o ddiddordeb.</p>

Asiant Rhanbarthol	Mae cyflenwad da o swyddfeydd mwy 1,000-1,500 metr sgwâr yn Llanelwy, fodd bynnag mae'r galw am swyddfeydd yn bennaf ar gyfer lleoliadau canol tref, a fyddai'n gofyn am gwpl o gannoedd metr sgwâr yn unig. O ganlyniad, dylid cyfeirio galw diwydiannol i Lanelwy a dylid marchnata'r lleoliad hwn fel lleoliad swyddfeydd a diwydiannol. Yn gyffredinol mae argaeledd swyddfeydd cyfyngedig iawn mewn mannau eraill yn Sir Ddinbych Mae galw am gymysgedd o ddewisiadau rhydd-ddaliadol a lesddaliadol.
Asiant Rhanbarthol	Galw isel iawn am swyddfeydd yn gyffredinol ar draws y Sir Parc Busnes Llanelwy yw'r safle allweddol yn yr ardal.
Asiant Rhanbarthol	Mae Parc Busnes Llanelwy yn leoliad cyflogaeth allweddol yn Sir Ddinbych. Mae swyddfeydd o 70-185 metr sgwâr ar gael, gyda lefelau rhent o £85-110/ metr sgwâr. Fodd bynnag, mae galw'n brin ar hyn o bryd am sawl rheswm: <ul style="list-style-type: none"> • Ansicrwydd oherwydd Brexit • CSDd yn peidio â chanolbwyntio eu hymdrechion ar fewnffuddsoddiad • Mae cefnogaeth yr economi lleol yn wael • Mae cynnig am safle teithwyr sipsiwn yn effeithio ar ddymunoldeb y safle (mae ddau ddatblygwr wedi gohirio eu cynlluniau ar gyfer y safle a dau ddeiliad posib wedi tynnu allan). <p>Mae lle ar gyfer datblygiad pellach - dim datblygiad damcaniaethol wedi digwydd yn y parc busnes ers tua phum mlynedd.</p>

Ffynhonnell: Gr p BE, 2018

- 4.36 Mae galw'n parhau i fod yn gryf ar gyfer eiddo diwydiannol, yn enwedig ar hyd yr A55, ond yn y prif drefi hefyd, gyda gofynion am unedau llai hyd at 500 metr sgwâr a heb fod yn fwy na 1,000 metr sgwâr. Mae galw am gymysgedd o ddewisiadau rhydd-ddaliadol a lesddaliadol, yn bennaf gan gwmnïau lleol, o bob maint, gyda'r bwriad o ehangu. Mae adroddiadau bod costau rhent yn gallu bod yn £70-75/metr sgwâr. Yn erbyn y galw hwn, nid oes llawer o ddatblygiad wedi bod ac mae diffyg cyflenwad sylweddol wedi cael ei adrodd ar draws y Sir. Mae Llanelwy wedi cael ei nodi fel un lleoliad y dylid ei hyrwyddo ar gyfer datblygiad diwydiannol, yn ogystal â swyddfeydd.
- 4.37 Mae ffocws marchnad swyddfeydd Sir Ddinbych ym Mharc Busnes Llanelwy, sy'n perfformio'n dda, gyda gofod gwag yn cael ei ailosod yn gyflym, er bod materion macro-economaidd a lleol, ynghyd â pholisi yn effeithio ar y galw yn y tymor byr. Mae cyflenwad swyddfa'n ymestyn hyd at 1,500 metr sgwâr yn Llanelwy a gall anghenion ymestyn hyd at 1,000 metr sgwâr, ond bydd gofyn cwmnïau llai am sawl 100 metr sgwâr yn unig, lesddaliad yn bennaf gan farchnad lleol, ond heb fod yn gyfyngedig iddi. Mae'r farchnad yn bellach oddi wrth yr A55 fodd bynnag yn fwy cyfyngedig, er y

nodwyd ychydig o ddiddordeb mewn ystafelloedd yng nghanol y dref. Mae costau rhent yn ymestyn hyd at £110/metr sgwâr.

Crynodeb

- 4.38 Mae diffyg sylweddol o stoc o unedau diwydiannol a storffeydd yng Nghymru, a ledled y DU, a nid oes camau i fynd i'r afael â hyn drwy ddatblygiad damcaniaethol. Mae galw ar y farchnad am ddewisiadau gweithgynhyrchu a storffeydd cysylltiedig yn parhau i fod yn gadarn er yr ansicrwydd marco-economaidd. Mae'r farchnad Cownter Masnach wedi bod yn weithredol yn yr is-ranbarth hefyd. Mae ffocws ar farchnad logisteg mwy o ran maint yng Nglannau Dyfrdwy a Gogledd Orllewin Lloegr, gyda marchnad eilaidd yn gysylltiedig â phorthladd yng Nghaerdybi.
- 4.39 Mae marchnad swyddfeydd y DU nawr yn gwella'n dda mewn canolfannau rhanbarthol, er bod Glannau Dyfrdwy yng nghysgod Caer, a Chaerdydd yn y pendraw, yn fwy na gofynion lleol.
- 4.40 Mae adolygiad o'r farchnad eiddo wedi nodi bod mwy o alw o ran ymholiadau eiddo ar gyfer gofod diwydiannol yn hytrach na gofod swyddfa (ar gyfer ymholiadau Llywodraeth Cymru a Chyngor Sir Ddinbych). Mae ymholiadau diwydiannol yn canolbwyntio ar y bandiau maint lleiaf a mwyaf (dan 500 metr sgwâr a dros 2,500 metr sgwâr), tra bo ymholiadau swyddfa yn enwedig ar gyfer gofod dan 500 metr sgwâr.
- 4.41 Yn nhermau cynigion eiddo, mae'r farchnad swyddfeydd wedi bod yn llawer mwy gweithredol na'r farchnad ddiwydiannol dros y pum mlynedd diwethaf; gwelwyd dwywaith gymaint o gynigion swyddfa. Roedd dau draean o'r cynigion ar gyfer swyddfeydd ym Mharc Busnes Llanelwy.
- 4.42 Mae 50 eiddo masnachol ar gael yn Sir Ddinbych, ac mae 14 o'r rhain yn ddiwydiannol. Mae argaeledd unedau diwydiannol a swyddfeydd yn gymysg o ran maint a lleoliadau, er nad oes unrhyw beth mwy na 3,400 metr sgwâr ar y farchnad ddiwydiannol. Er bod dros hanner y swyddfeydd ar gael ar gyfer Llanelwy. Mae swyddfeydd llai yn cael lle blaenllaw, ac yn anarferol mae cyflenwad dda o ddewisiadau rhydd-ddaliadol, gyda 30 y cant (11 eiddo) ar gael i'w prynu. Yn gyffredinol, mae graddfa feddiannaeth yn 98 y cant ar gyfer gofod llawr diwydiannol yn y Sir, sy'n awgrymu diffyg dewis cryf ymysg busnesau sy'n chwilio am unedau. Ar

gyfer swyddfeydd, fesul eiddo o leiaf, mae'r graddfa feddiannaeth ychydig yn is, ar 96 y cant.

- 4.43 Mewn ymgynghoriad gydag asiantwyr masnachol, amlygwyd nifer o bwyntiau. Mae'r A55, h.y. Llanelwy, yn cael ei weld fel lleoliad masnachol dymunol, gyda sawl asiant yn nodi bod Corwen, Dinbych a Rhuthun yn leoliadau diwydiannol poblogaidd er bod cyflenwad yn gyfyngedig yma, yn ogystal ag ar hyd yr A55. Teimlir bod galw am eiddo cyflogaeth yn bennaf yn dod gan gwmnïau lleol. Mae Llanelwy yn cael ei ystyried fel y lleoliad swyddfa mwyaf dymunol yn Sir Ddinbych, ac fe deimlir y dylid canolbwyntio ar y man ar gyfer datblygiad cyflogaeth y dyfodol - gydag un asiant yn nodi y dylid hyrwyddo defnyddiau diwydiannol yn well yma.

5.0 YMGYNGHORIADAU GYDA BUDD-DDEILIAD

Rhagarweiniad

- 5.1 Mae'r adran hon yn darparu sylwebaeth am Sir Ddinbych, wedi'u tynnu o ymgynghoriadau gyda'r sector cyhoeddus a budd-ddeiliaid eraill – busnesau mawr yn bennaf. Dylid nodi mai amgyffred pob sefydliad o'r sefyllfa yw'r sylwadau, a gallent adlewyrchu eu rôl a'u cyfranogiad nhw, yn hytrach na'r darlun cyfan.
- 5.2 Mae'r Cyngor wedi darparu rhestr o 11 busnes allweddol yn y Sir. Cysylltodd Grŵp BE â phob un a chafwyd naw ymateb. O'r busnesau sy'n weddill, ni chafwyd ymateb, er y gwnaed sawl ymdrech i gysylltu â nhw.
- 5.3 Dylid nodi bod Grŵp BE wedi cwblhau arolwg blynyddol o tua 400 busnes lleol ar gyfer Cyngor Sir Ddinbych ers 2014. Fodd bynnag, mae'r arolwg hwnnw'n holi busnesau ar faterion sgiliau, cymorth i fusnesau, ac ystod ac ansawdd gwasanaethau'r Cyngor maent yn eu defnyddio. Nid yw'r arolwg yn eu holi'n uniongyrchol ar faterion yn ymwneud â thir busnes ac eiddo, felly nid yw'r canlyniadau yn cael eu hailadrodd yma.

Busnesau Lleol

- 5.4 Cynhaliwyd ymgynghoriadau un i un gyda naw busnes sydd wedi'u lleoli yn y Sir. Nod yr ymgynghoriadau hyn oedd asesu sefyllfa bresennol y cyflogwyr hyn, ynghyd â sut y gall eu anghenion tir ac eiddo newid wrth symud ymlaen.
- 5.5 Mae dymuniad cryf ar gyfer twf pellach ymysg y busnesau yr ymgynghorwyd â nhw, gyda pump o'r naw yn amlygu'r angen i ehangu, gyda'r pedwar cwmni arall wedi ehangu/symud i'w lleoliad presennol. Mae gofynion yn amrywio o eiddo o 4,000 metr sgwâr ar tua 1 hecтар, hyd at brif safleoedd o 20 hecтар, ar gyfer cyfuno sawl cyfleuster ar wasgar. Fodd bynnag, mae diffyg sylweddol o dir ehangu wedi'i wasanaethu ar gael, gan achosi problemau i gwmnïau sydd angen tyfu. Mae cost uchel ac afrealistig y tir ehangu yn cael ei ystyried fel rhwystr fawr i ddau fusnes (wedi'u lleoli yng Ngorwen a Sir Ddinbych). Ar ben hynny, amlygodd sawl cwmni bod y diffyg tir ar gael yn Sir Ddinbych yn peryglu eu gallu i aros yn y Sir, yn enwedig oherwydd bod lleoliadau i'r dwyrain, Sir y Fflint a Gogledd-Orllewin Lloegr, yn cynnig ystod ehangach o dir a mwy o anogaeth busnes.
- 5.6 Fodd bynnag, nid adleoli i leoliad arall yw'r dewis a ffefrir gan unrhyw fusnes.

Dechreuodd y rhan fwyaf yn Sir Ddinbych, sy'n gartref iddynt o hyd ac yn gartref i'r rhan fwyaf o'u staff. Mae'r cwmnïau wedi nodi bod eu gweithluoedd gweithgar, talentog ac ufudd yn allweddol i lwyddiant eu cwmni ac 'ni ellir eu disodli'. Roedd gan weithluoedd sawl cwmni sgiliau arbenigol ac y byddai'n anodd iawn eu hatgynhyrchu.

- 5.7 Roedd tri chwmni wedi siarad am eu hawydd i ddarparu etifeddiaeth o swyddi parhaol o ansawdd yn y sector preifat i'r economi lleol (mae un wedi bod yn hanesyddol ddibynnol ar gyflogaeth y sector cyhoeddus ac amaethyddiaeth). Mae hyn yn cynyddu eu dyheadau i aros mor agos â phosib i'w lleoliadau presennol.
- 5.8 Dim ond un busnes, yng Ngorwen, adroddodd broblemau recriwtio staff cymwys i fodloni ei anghenion. Fel y soniwyd eisoes, mae cwmnïau eraill wedi'u sefydlu ers amser maith, ac wedi adeiladu eu gweithluoedd arbenigol o ddim, neu mewn un achos, wedi etifeddu'r weithlu gan gwmni blaenorol a oedd wedi cau. Er lleoliad gwledig sawl cwmni, nid oedd un wedi adrodd pryderon sylweddol gyda thrafnidiaeth a mynediad.
- 5.9 Soniwyd am ansicrwydd oherwydd Brexit hefyd, ac mae dau fusnes wedi gohirio eu cynlluniau twf wrth iddynt aros i weld sut y bydd busnesau'n cael eu heffeithio gan newidiadau cenedlaethol yn 2019. Mae'r sector optegol yn Llanelwy yn parhau i fod yn gadarn, gyda gobaith am dwf, er bod cwmnïau wedi amlygu eu pryderon am ymgynghoriadau ar gyfer safle sipsiwn a theithwyr gyferbyn â Pharc Busnes Llanelwy, a'u bod o'r farn y byddai'n cael effaith ar alw yn y tymor byr, pe na fyddai'r safle yn cael ei ddyrannu yn y pendraw.

Llywodraeth Cymru

Datblygu Busnes

- 5.10 Mae gan Sir Ddinbych safle strategol yng Ngogledd Cymru, yn ganolog ar Goridor yr A55 a hanner ffordd rhwng Caergybi a Manceinion. Maent yn teimlo nad yw'r Sir yn gwneud digon i hyrwyddo ei safle a'i gryfderau o fewn y sector, megis twf uchel a chlwtwr opteg o werth uchel yn Llanelwy.
- 5.11 Ymysg busnesau eraill o werth uchel, mae Canolfan yr OpTIC yn gartref i Fanc Datblygu Cymru. Dyma fraich buddsoddi Llywodraeth Cymru, ac mae'n ased allweddol arall i Sir Ddinbych, gan ganiatáu pwynt ymweld i gwmnïau ar gyfer nawdd a chyngor (ac o ganlyniad, i hyrwyddo Llanelwy yn yr ardal leol yn y broses). Yn

anffodus, byddant yn adleoli'r swyddfa i Wrecsam.

- 5.12 Mae'r prif ofynion eiddo lleol ar gyfer gofod canolig (200-500 metr sgwâr a 500-1,000 metr sgwâr) gweithgynhyrchu ysgafn a phrosesu. Mae Llywodraeth Cymru wedi cael ymholiadau gan sawl cwmni yn eisiau'r math hwn o ofod, gan gynnwys cwmnïau Gwyddelig sydd eisiau lleoliad yng Ngogledd Cymru yn agos i Gaergybi, a Gogledd-Orllewin Lloegr, yn ogystal â chwmnïau gyda gofynion twf brys. Mae gofyn am unedau lesddaliadol a rhydd-ddaliadol. Mae Swyddogion Llywodraeth Cymru yn teimlo bod Safle 1 – Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan yn enwedig wedi'i leoli'n dda i fodloni anghenion cwmnïau sy'n gofyn am unedau gweithgynhyrchu ysgafn o'r radd flaenaf ar gyfer cydosod a chynhyrchu.
- 5.13 Mae un gofyniad penodol ar gyfer yr A55, y gellir ei fodloni yn Sir Ddinbych, ar gyfer storfa'r tollau i ddarparu man aros i gwmnïau sy'n teithio rhwng Gogledd-orllewin Lloegr ac Iwerddon i storio nwyddau traul o werth uchel dros nos.
- 5.14 Mae swyddogion Llywodraeth Cymru'n teimlo y dylai Cyngor Sir Ddinbych gyfeirio at Sir y Fflint a Wrecsam am syniadau ar sut i hyrwyddo'r Sir a chefnogi busnesau. Er enghraifft, mae gan Sir y Fflint a Wrecsam Fforymau Busnes enwog sy'n cael eu cefnogi'n dda, â phresenoldeb gwyb (mae dros 200 o fusnesau yn rhan o Fforwm Busnes Sir Ddinbych) ac mae ganddynt seminarau rheolaidd ar faterion pwysig (gan gynnwys un ar Brexit ar ddechrau 2019).

Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru

- 5.15 Mae Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru yn grŵp cydweithrediadol o sefydliadau preifat a chyhoeddus yng Ngogledd Cymru, gyda bwriad o hyrwyddo twf economaidd yn Sir Fôn, Conwy, Sir Ddinbych, Sir y Fflint, Gwynedd a Wrecsam. Mae'n gweithio'n agos gyda Llywodraeth Cymru, ac mae ei amcanion allweddol yn cynnwys hyrwyddo buddsoddiad busnes i Ogledd Cymru, gan helpu busnesau lleol i gael mynediad at gyfleoedd yn y gadwyn gyflenwi ac annog sgiliau seiliedig ar waith yn y rhanbarth.
- 5.16 Mae'r Bwrdd yn amlygu mai'r sectorau sy'n disgwyl gweld twf uchel a chyfleoedd sylweddol dros y blynyddoedd i ddod yw:
- Gweithgynhyrchu Uwch (gan gynnwys optoelectroneg yn Llanelwy yn bennaf)
 - Ynni a busnesau sy'n gysylltiedig ag ynni.
- 5.17 Mae Llanelwy a Bodelwyddan yn parhau i fod yn y safleoedd strategol allweddol ar

- gyfer y sectorau twf uchel hyn, er bod disgwyl i ddefnydd ym Modelwyddan ac ardal Green Gates Llanelwy fod yn araf yn y dyfodol agos.
- 5.18 Fodd bynnag, tra bo tir ar gael ar gyfer busnesau technolegol iawn, mae gan Sir Ddinbych ddiffyg tir i fodloni BBaChau yn y sectorau diwydiannol traddodiadol. Mae colled tir Dosbarth-B i ddefnyddiau manwerthu a thai wedi dwysau'r diffyg, yn enwedig yn Ninbych, Rhuthun a Chorwen, lle mae diffyg sylweddol o dir.
- 5.19 Mae ardaloedd arfordirol y Rhyl a Phrestatyn wedi dibynnu ar dir cyflogaeth ym Mae Cinmel yn hanesyddol, ond cafodd ei effeithio gan lifogydd, gan arwain at ddiffyg cyflenwad yma.
- 5.20 Efallai y bydd diffyg cyflenwad yn Sir Ddinbych yn arwain at gollu busnesau lleol a chyfleoedd mewnfuddsoddi i Wrecsam a Sir y Fflint gerllaw, ond mae gan y ddau awdurdod lleol hyn brinder tir hefyd, gyda chostau isadeiledd ar gyfer datblygu safleoedd yn rwystr hanfodol i ddarpariaeth ar draws Gogledd Cymru.
- 5.21 Daeth Gweledigaeth Dwf Gogledd Cymru i fod oherwydd y ffaith bod angen dull gweithredu gwahanol i gyflwyno tir cyflogaeth; agwedd gyfunedig rhwng awdurdodau lleol. Mae'r Weledigaeth Dwf yn canolbwyntio ar ddarpariaeth safleoedd amldefnydd lle bydd croesgyllido yn gwneud datblygiad yn fwy hyfyw. Mae Llywodraeth y DU a Llywodraeth Cymru nawr wedi cadarnhau ymrwymiad ariannol i'r Weledigaeth Dwf, gan ddarparu £120 miliwn yr un. Bydd y nawdd yn canolbwyntio ar safleoedd blaenoriaeth rhanbarthol, gan gynnwys Safle 1 – Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan.
- 5.22 Y cam nesaf dros y cyfnod Rhagfyr 2018-Chwefror 2019, yw dod â phenawdau'r telerau ynghyd, a llunio achos busnes i bob safle o fewn y Weledigaeth Dwf. Bydd hyn yn cynnwys trafodaethau rhwng datblygwyr, Llywodraeth Cymru a gwahanol awdurdodau lleol i ddatblygu Menter ar y Cyd. Gallai trefniadau Menter ar y Cyd fod ar sawl ffurf, gan amrywio o grantiau galluogi cyhoeddus i ddatblygiad a arweinir gan y sector cyhoeddus.
- 5.23 Mae'r Bwrdd yn teimlo y byddai darpariaeth Safle 1 yn syml o'i gymharu â phrosiectau eraill yn y Weledigaeth. Mae un pryder fodd bynnag, y gall y Cydsyniad Amlinellol ddod i ben cyn i'r datblygiad ddechrau, gan olygu cais adnewyddu drud a fyddai'n cymryd llawer o amser.
- 5.24 Mae'r caniatâd cynllunio presennol yn nodi cynllun o bron i 88,000 metr sgwâr o ofod llawn ar 26 hectar o dir. Mae Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru bellach

yn paratoi Achos Busnes Amlinellol ar gyfer cronfeydd penodol y prosiect, ac i ddangos sut y gellir darparu'r safle yn y dyfodol agos. Mae'r Achos Busnes Amlinellol yn cynnig targed o 2.44 hecтар o dir ar 3,900 metr sgwâr/hectar y gellir ei ddarparu yn y tymor byr. Byddai'r gofod cyflogaeth hwn yn darparu 625 o swyddi fte, a byddai gwaith o ddatblygu'r Safle Strategol Allweddol yn darparu 2,000 o swyddi adeiladu dros dro. Fodd bynnag, nid yw'r Achos Busnes Amlinellol wedi cael ei gadarnhau na'i gymeradwyo gan Awdurdod y Weledigaeth Dwf, a dangosol yn unig yw'r ffigyrau hyn ar hyn o bryd. Bu cydsyniad i'r 26 hecтар llawn o dir B1/B2/B8 ac mae ar gael i ddatblygwyr o hyd.

- 5.25 Yn olaf, mae'r Bwrdd yn dymuno gweld corff rhanbarthol yn cael ei ffurfio gyda Llywodraeth Cymru a chwe awdurdod lleol arall, ar gyfer ymyrraeth tymor hir i sicrhau darpariaeth safle. Byddai gan y corff hwn awdurdod i gadw rheolaeth dros y safleoedd yn y tymor hir, i sicrhau bod elfen o safleoedd amldefnydd yn cael eu cyflwyno.

Cyngor Sir Ddinbych

- 5.26 Ymgynghorwyd ag ystod o Swyddogion Cyngor Sir Ddinbych ar gyfer yr astudiaeth hon. Mae'r rhan fwyaf o sylwadau a wnaed yn ymwneud â safleoedd cyflogaeth penodol ac wedi cael eu hymgorffori i Adran 6.0 yr Asesiad o Dir Cyflogaeth.
- 5.27 Yn fwy cyffredinol, nodwyd bod gan Sir Ddinbych farchnad lleol ar gyfer eiddo dosbarth-B yn bennaf. Mae mewnfuddsoddi yn cael ei gyfyngu'n gyffredinol i Lanelwy a Bodelwyddan. Mae ymholiadau Mewnfuddsoddi yn gyffredinol ar gyfer gofod B2 o hyd at 6,500 metr sgwâr. O wybod pellter Sir Ddinbych o'r rhwydwaith priffyrdd cenedlaethol, ychydig iawn o ymholiadau strategol B8 y mae'n ei dderbyn. Canolbwyntir y galw am swyddfeydd a labordai/technoleg fodern yn Lanelwy. Mewn ardaloedd eraill mae gorgyflenwad o ofod swyddfa yn y Sir, o'i gymharu â'r galw.
- 5.28 Mae lefelau rhent unedau diwydiannol yn rhesymol ar £5.50-6.00/ metr sgwâr, er nad yw datblygiad damcaniaethol yn cael ei gefnogi ar y farchnad hyd yma. Yn nhermau'r farchnad BBaCh, mae'r angen mwyaf brys ar gyfer twf unedau 200-300 metr sgwâr. Yn Lanelwy, mae gofyn penodol am swyddfeydd cymysg a gofod cynhyrchu i ganiatáu busnesau micro i ehangu'n lleol, gyda sawl un yng Nghanolfan yr OpTIC ar hyn o bryd.

Ardaloedd Cyfagos

- 5.29 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn amlygu pwysigrwydd cydweithio rhwng awdurdodau

cynllunio lleol ar faterion o natur strategol. Mae paragraff 7.1.5 yn nodi: *“Mae cynllunio effeithiol ar gyfer yr economi yn gofyn i awdurdodau cynllunio lleol gydweithio’n strategol gan lywio datblygiad a buddsoddiad yn y lleoliadau mwyaf effeithiol a chynaliadwy, ni waeth pa ardal awdurdod lleol y maent ynddi. Yn ychwanegol at hynny, mae’n hanfodol bod awdurdodau cynllunio’n darparu’n ddigonol ar gyfer eu rôl yn economïau rhanbarthol ac is-ranbarthol Cymru.”* Mae’r angen ar gyfer cydweithio’n cael ei adleisio yn nogfennau eraill polisi cynllunio Cymru, gan gynnwys nodyn cyfarwyddyd TAN 23 ar ddatblygu economaidd.

- 5.30 Felly, mae’r astudiaeth hon wedi ymgysylltu gyda chymdogion Sir Ddinbych yng Ngogledd Cymru - Conwy, Sir y Fflint, Gwynedd (gydag Ynys Môn), Parc Cenedlaethol Eryri a Wrecsam.

Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

- 5.31 Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol Conwy yn 2013, gyda chynnig o Adolygiad o’r CDLI. Dros y cyfnod CDLI 2007-2022, mae’r Cynllun yn caniatáu ar gyfer darpariaeth 20.5-22.5 hectar o dir Dosbarth-B (2,585 o swyddi, gyda chynllun wrth gefn o 235 swydd pellach newydd). Mae 1,800 o swyddi (15.5 hectar) gyda chynllun ychwanegol wrth gefn o (180 swydd newydd) 1,980 swydd newydd (17 hectar) ar gael ar gyfer defnyddiau cyflogaeth swyddfeydd a diwydiannol B1, B2 a B8 o fewn y Cynllun i gyfrannu at leihau lefelau allgymudo. Ar hyn o bryd, mae 13,000 o bobl yn allgymuno o Gonwy i weithio, gan gynnwys 4,700 sy’n gweithio yn Sir Ddinbych yn ôl cyfrifiad 2011.
- 5.32 Yn gyffredinol, wrth ystyried safleoedd wedi’u cwblhau a’r rhai sydd wedi cael eu sicrhau, mae angen i’r Cyngor ddyrannu tua 11 hectar o dir cyflogaeth o fewn yr ardal ddinesig a 3 hectar o fewn yr ardal wledig, yn bennaf ar gyfer defnyddiau busnes (B1) i fodloni’r newid poblogaeth disgwylidig i leihau allgymudo. Mae hyn yn ystyried bod 11.7 hectar eisoes wedi cael ei adeiladu ers 2007 a bod 10.57 hectar wedi cael caniatâd ond heb ei ddechrau eto.
- 5.33 Mae’r CDLI yn nodi Conwy/Cyffordd Llandudno/Llandudno/Bae Colwyn fel canolbwynt twf y dyfodol, gyda Chynllun Gofodol Cymru yn nodi Bae Colwyn ac y Rhyl fel Ardal Adfywio Strategol. Mae hyn wedi’i gyfuno ag anheddiad cynaliadwy dinesig Abergele. Y brif safle strategol yng Nghonwy yw Esgyryn, Cyffordd Llandudno, safle amldefnydd tai a chyflogaeth a fydd yn darparu 5.2 hectar o dir cyflogaeth.

- 5.34 Mae gan Gonwy gysylltiadau â Choridor A55 Sir Ddinbych, yn enwedig Parc Busnes Llanelwly a Bodelwyddan, ynghyd â Pharc Menai ac ystâd Bryn Cegin yng Ngwynedd. Mewn egwyddor, dylai'r lleoliadau hyn fodloni llawer o anghenion Conwy, ond mae awydd i leihau allgymudo a gwella hunangynhaliath Conwy gyda chynlluniau datblygu lleol.

Cyngor Sir y Fflint

- 5.35 Mae Cyngor Sir y Fflint wedi llunio dogfen Strategaeth Ffaffriedig ar gyfer CDLI Sir y Fflint. Mae'n nodi dwy Safle Strategol yn ogystal â sawl Polisi Strategol. Dylai CDLI Sir y Fflint fod ar adnau erbyn dechrau mis Mawrth 2019.
- 5.36 Mae'r CDLI newydd yn amlinellu yr hyn y bydd y Cynllun yn gwneud darpariaeth ar ei gyfer i fodloni uchelgais economaidd Sir y Fflint hyd at 2030:
- 8,000–10,000 o swyddi newydd
 - 223 hectar o dir cyflogaeth
 - 7,645 cartref newydd.
- 5.37 Mae Strategaeth Ffaffriedig y CDLI yn canolbwyntio ar hyrwyddo a gwella rôl Sir y Fflint fel canolbwynt economaidd, a gyrrwr ar gyfer twf yn lleol, rhanbarthol ac yn genedlaethol. Mae felly'n cael ei arwain gan gyflogaeth ac yn seiliedig ar leoliad strategol Sir y Fflint a'i rôl fel canolbwynt economaidd is-ranbarthol; mae hyn yn atynnu gweithwyr a buddsoddwyr; dangoswyd cydnabyddiaeth ehangach o bwysigrwydd economaidd Sir y Fflint, er enghraifft o statws Ardal Fenter Glannau Dyfrdwy ac argaeledd safleoedd strategol allweddol sydd angen eu galluogi er mwyn gwireddu eu llawn botensial.
- 5.38 Mae'r cynllun yn nodi y bydd y rhan fwyaf o ddatblygiad newydd yn Sir y Fflint yn ystod cyfnod y Cynllun yn cael ei ddarparu gan gyfuniad o ymrwymadau a safleoedd newydd wedi'u lleoli yn unol â hierarchaeth setliad cynaliadwy. Bydd dau o safleoedd strategol allweddol y Sir yn gwneud cyfraniad pwysig i'r ddarpariaeth gyffredinol ar gyfer twf yn Sir y Fflint dros gyfnod y cynllun. Mae Safle Datblygiad Defnydd Cymysg Porth y Gogledd STR3A a Safle Datblygiad Defnydd Cymysg Neuadd Warren STR3B.
- 5.39 Mae Safle Datblygiad Defnydd Cymysg Porth y Gogledd STR3A yn ardal fawr o dir llwyd a thir gyferbyn i Barc Diwydiannol a Dinas Gardd Glannau Dyfrdwy nad yw'n

cael ei ddefnyddio'n ddigonol, ac wrth galon yr Ardal Fenter a Thriogl Twf Cynllun Gofodol Cymru. Bydd y safle hwn yn dod ag oddeutu 100 hectar o dir cyflogaeth B2/B8 a bydd yn creu canolbwynt datblygiad masnachol gyferbyn â'r A550. Mae Safle Datblygu Amldefnydd Neuadd Warren STR3B wedi'i leoli ar ochr ddeheuol yr A55(T) a Brychdyn, a bydd yn dod â thir cyflogaeth B1 a B2 o ansawdd uchel.

- 5.40 Mae'r ddau o fewn y cwmpas is-ranbarthol. Mae Safle Porth y Gogledd yn enwedig yn debygol o fod yn ganolbwynt i fuddsoddiad B2 a B8 mwy o ran maint i goridau cludiant Gogledd Cymru. Bydd hyn yn cael effaith ar alw ym Modelwyddan, tra bo'r Ardal Fenter yn weithredol, o leiaf. Bydd Neuadd Warren yn cael effaith hefyd, ynghyd â chystadlu gyda Llanelwy am swyddfeydd a gweithgynhyrchu o werth uchel. Fodd bynnag, dylid nodi bod cynlluniau ar gyfer datblygiad strategol yn Neuadd Warren wedi bod ar waith am 30 mlynedd a mwy, ac wedi gweld hi'n anodd eu gweithredu. Mae nawdd buddsoddiad i agor Neuadd Warren nawr yn rhan o'r un cynnig Gweledigaeth Dwf â Bodelwyddan.
- 5.41 Roedd Adolygiad Tir Cyflogaeth ar Cyd 2015 gyda Wreccsam, a gwblhawyd gan Grŵp BE, yn asesu'r cyflenwad a'r angen am dir cyflogaeth ac eiddo (Defnydd Dosbarth-B) a wedi dod i'r casgliad bod cyflenwad tir cyflogaeth yn Sir y Fflint yn 223.94 hectar. Roedd lefelau defnydd hanesyddol yn Sir y Fflint yn 12 hectar y flwyddyn, ond ers y flwyddyn 2000 bu gostyngiad i 9 hectar y flwyddyn, a dros y dirwasgiad defnyddiwyd llai na 1 hectar y flwyddyn. Gan ddefnyddio amcangyfrif o'r twf poblogaeth yn y sectorau diwydiannol fel prif fesur anghenion tir y dyfodol ar gyfer y cyfnod hyd at 2030, cyfrifwyd lleiafswm angen o 1.9 hectar y flwyddyn neu 28.50 hectar. Mae hyn yn dangos bod swm sylweddol o dir cyflogaeth dros ben yn y Sir, mewn perthynas â'r galw a buddsoddiad.

Cyngor Gwynedd a Chyngor Sir Ynys Môn

- 5.42 Mabwysiadwyd Cydgynllun Datblygu Lleol Môn a Gwynedd ar 31 Gorffennaf 2017.
- 5.43 Un safle o arwyddocâd sylweddol yw Prosiect Wylfa Newydd, datblygiad gorsaf pŵer niwclear ger Wylfa yng ngogledd Sir Fôn. Ystyrir y byddai cyfnod adeiladu Wylfa Newydd tua 10 mlynedd, gyda rhwng 8,000 a 10,000 o weithwyr adeiladu yn ystod uchafbwynt y cyfnodau adeiladu (wedi'u llety mewn datblygiadau o'r math campws yn yr ardal). Byddai symudiadau HGV sylweddol yn ystod y cyfnod adeiladu, yn enwedig ar hyd yr A55 a'r A5025. Ar ôl ei adeiladu, mae'n debyg y byddai Wylfa Newydd yn cyflogi tua 850 o bobl.

5.44 Mewn perthynas â hyn mae Rhaglen Ynys Ynni Môn, a sefydlwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn, fel partneriaeth i hyrwyddo gwaith ymchwil a datblygiad ynni carbon isel, yn ogystal â'i gynhyrchu, a'i wasanaethu ar yr Ynys. Yn ychwanegol at Wylfa Newydd, mae prosiectau perthnasol yn cynnwys:

- Dyfnder Caergybi, sef prosiect ynni'r llanw cyflymder isel gan Deep Green
- Datblygiad M-Sparc ym Mharc Gwyddoniaeth Menai
- Parc Eco Caergybi, ynni amgylcheddol cymysg o gyfleusterau gwastraff/biomas yn Safle Alwminiwm Caergybi.

5.45 Mae Ynys Môn wedi cael ei nodi fel Ardal Fenter Ynys Môn, i ganolbwyntio ar y sector ynni, tra bo cyn safle'r gorsaf niwclear wedi cael ei nodi fel canolfan ar gyfer Ardal Fenter Eryri sy'n 50 hectar i ganolbwyntio ar fentrau TGCh a digidol, gan gynhyrchu ynni caron isel arloesol a chwmniâu technoleg.

Datgelodd yr adolygiad Tir Cyflogaeth bod tir presennol sy'n weddill yn annhebygol o fodloni gofynion busnes modern. Mae Astudiaeth Tir Cyflogaeth ar gyfer ardal y CDLI ar y cyd yn dod i'r casgliad y dylid darparu 6 hectar/y flwyddyn o dir cyflogaeth ar Ynys Môn a Gwynedd hyd at 2026. Mae hyn gyfwerth â 84 hectar yr un neu 168 hectar gyda'i gilydd, sy'n cynnwys byffer a fydd yn darparu cynnig gwell.

5.46 Mae Polisi Strategaeth PS13 yn diogelu 642.9 hectar o dir presennol ac unedau ar gyfer defnydd B1/B2/B8 ac yn dyrannu 55.1 hectar o dir ar gyfer datblygiadau newydd. Roedd ffocws ar gysylltiadau gyda Sir Ddinbych ar Goridor yr A55/A5 sy'n cysylltu â Gogledd Ddwyrain Cymru a Phorthladd allweddol Caergybi. Mae tua 60 hectar o dir cyflogaeth ar gael, yn agos at yr A55 ym Mangor, gan gynnwys safleoedd Ystâd Bryn Cegin, Llandygai, ac Ystâd Ddiwydiannol Llandygai. Mae'r tir hwn wedi bod ar gael ers tua 15 mlynedd ond nid oes diddordeb.

Parc Cenedlaethol Eryri

5.47 Mae'r Awdurdod Parc Cenedlaethol wedi cyflwyno Adnau Cynllun Datblygu Lleol Eryri wedi'i Adolygu ar gyfer 2016-2031 i Lywodraeth Cymru am archwiliad annibynnol ar 25 Ionawr 2018. Cynhaliwyd sesiynau archwiliad cyhoeddus ym mis Gorffennaf 2018 ac mae amryw newidiadau oherwydd yr Archwiliad nawr yn cael eu gwneud.

5.48 Mae digon o dir ar unedau diwydiannol presennol neu ar dir wedi'i ddyrannu at bwrpasau cyflogi ger y Parc Cenedlaethol i fodloni ei anghenion, er bod datblygiad yn Nolgellau a Bala wedi cael eu cyfyngu oherwydd materion perygl llifogydd.

- 5.49 Mae Ardal Fenter Eryri o arwyddocâd strategol ac yn berthnasol i Sir Ddinbych; wedi'i ddyrannu yn 2012 ar safle hen bwerdy niwclear Trawsfynydd. Mae gorsaf bŵer Magnox yn cael ei ddiogomiynu ar hyn o bryd ac mae defnyddiau newydd yn cael eu hystyried ar gyfer y safle hwn.
- 5.50 Mae cyn maes awyr Asiantaeth Dadansoddi gwaith Ymchwil Amddiffyn yn Llanbedr yn berthnasol i hyn, sef Canolfan Awyrofod Eryri. Mae gan y safle dair rhedfa ac mae 35 hectar wedi cael ei nodi fel canolbwynt newydd y datblygiad, sy'n debygol o ganolbwyntio ar awyrofod a diwydiannau cysylltiedig. Bydd gan yr ardal adran Cynnal a Chadw, Atgyweirio ac Archwilio (MRO) penodol ac ardaloedd System Cerbydau Awyr a Reolir o Bell (RPAS) a pharc busnes yn benodol ar gyfer Technoleg R&D a defnyddiau diwydiannol ysgafn.

Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam

- 5.51 Polisi Drafft SP9: Mae Twf Economaidd a Menter, Drafft cyntaf y CDLI 2013 - 2028 yn canolbwyntio ar sicrhau bod y Fwrdeistref Sirol yn parhau i sbarduno'r economi yng Ngogledd Cymru a'r rhanbarth ehangach. Bydd y Cynllun yn arallgyfeirio'r economi lleol ac yn ehangu'r sail economaidd drwy:
- Ddyrannu safle ehangu strategol o 28 hectar ar Ystâd Ddiwydiannol Wrecsam
 - Diogelu 25 o safleoedd diwydiannol cenedlaethol, rhanbarthol a lleol pwysig sydd eisoes yn bodoli.
 - Darparu lefel o dwf i ddarparu tua 4,200 o swyddi yn y Fwrdeistref Sirol dros gyfnod y Cynllun, ar draws ystod eang o sectorau cyflogaeth.
- 5.52 Roedd Adolygiad o Dir Cyflogaeth ar y Cyd Grŵp BE (gyda Chyngor Sir y Fflint) wedi ymgorffori rhagolygon twf y sector ar gyfer y Fwrdeistref Sirol hyd at 2030, ac wedi amcangyfrif lefel dwf tua 4,200 o swyddi dros gyfnod y CDLI gyda gofyniad o tua 45 hectar o dir cyflogaeth. Mae'r Adolygiad o Dir Cyflogaeth yn argymhell dyrannu 20-30 hectar ychwanegol hefyd at Ystâd Ddiwydiannol Wrecsam. Nododd yr Adolygiad o Dir Cyflogaeth gyflenwad realistig o tua 65 hectar o dir, gyda dyraniad o 28 hectar ar Ystâd Ddiwydiannol Wrecsam, mae'n rhoi cyfanswm o 93 hectar o dir cyflogaeth ar gyfer y cyfnod cynllunio sy'n weddill. Er bod cydnabyddiaeth bod y gyflenwad hon yn mynd heibio'r 45 hectar sydd ei angen i fodloni'r amcangyfrif twf swyddi, mae'r Cyngor o'r farn bod y gorgyflenwad yn cael ei gyfiawnhau ac yn angenrheidiol i ganiatáu ar gyfer hyblygrwydd a dewis, i gynnwys estyniad i Ystâd Ddiwydiannol

Wrecsam, ac felly mae'r cyflenwad o dir cyflogaeth wedi cael ei wasgaru ar draws y Fwrdeistref Sirol.

- 5.53 Ystâd Ddiwydiannol Wrecsam yw Ardal Allweddol Sector Busnes y Fwrdeistref Sirol a bydd yn ganolbwynt ar gyfer datblygiadau cyflogaeth dosbarth-B dros gyfnod y CDLI. Mae'n cael ei gydnabod fel ardal gyflogaeth bwysig yn genedlaethol ac yn rhanbarthol, ac yn bwysig i gyd-destun yr economi lleol (mae tua 80 y cant o'r tir cyflogaeth wedi cael ei gymryd yn y Fwrdeistref Sirol ers 2006 ac wedi bod ar dir yr Ystâd). Mae gwelliannau diweddar i isadeiledd y rhwydwaith ffyrdd wedi cynnwys buddsoddiad gwerth £30 miliwn a chwblhad Carchar y Berwyn, sy'n profi llwyddiant yr ardal.
- 5.54 Mae disgwyl y bydd prosiect gwerth £250 miliwn Carchar ei Mawrhydi'r Berwyn (a gwblhawyd yn 2017) yn dod â hwb economaidd sylweddol i'r economi, ac mae amcangyfrif y bydd yn cynhyrchu oddeutu £23 miliwn mewn refeniw blynyddol i'r economi rhanbarthol, a chreu hyd at 1,000 o swyddi, gyda buddion yn ymestyn hyd at Sir Ddinbych.

Crynodeb

- 5.55 Mae awydd cryf i dyfu ymysg busnesau lleol, gan gynnwys sawl galw sylweddol am dir ac eiddo. Mae sawl un wedi cael hi'n anodd dod o hyd i'r tir a'r eiddo sydd ei angen arnynt. Mae diffyg mawr o dir ehangu wedi'i wasanaethu ac sydd ar gael yn barod, ac mae sawl cwmni wedi amlygu'r ffaith bod y diffyg tir sydd i'w gael yn Sir Ddinbych yn peryglu eu gallu i aros yn y Sir, er bod y rhan fwyaf yn dymuno aros yn y Sir i barhau i ddefnyddio staff â sgiliau y maent wedi eu cronni dros y blynyddoedd o fasnachu.
- 5.56 Mae Llywodraeth Cymru'n nodi bod gan Sir Ddinbych safle strategol yng Ngogledd Cymru, yn ganolog ar Goridor yr A55 a hanner ffordd rhwng Caerdybi a Manceinion. Mae'n gartref i ystod eang o gyfleusterau o werth uchel, gan gynnwys Canolfan yr OptIC yn Llanelwy, ac maent o'r farn y gellir gwneud mwy i hyrwyddo'r cryfderau hyn.
- 5.57 Mae'r prif ofynion eiddo lleol ar gyfer gofod o faint canolig at bwrpasau gweithgynhyrchu a phrosesu ysgafn. Mae Llywodraeth Cymru wedi derbyn ymholiadau gan sawl cwmni yn eisiau'r math hwn o ofod, gan gynnwys cwmnïau Gwyddelig sydd eisiau lleoliad yng Ngogledd Cymru yn agos i Gaerdybi, a Gogledd-

Orllewin Lloegr, yn ogystal â chwmnïau gyda gofynion twf brys. Mae galw am unedau lesddaliadol a rhydd-ddaliadol. Mae Swyddogion Llywodraeth Cymru yn teimlo bod Safle 1 – Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan yn enwedig wedi'i leoli'n dda i fodloni anghenion cwmnïau sy'n gofyn am unedau gweithgynhyrchu ysgafn o'r radd flaenaf ar gyfer cydosod a chynhyrchu.

5.58 Amlygodd Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru mai'r sectorau twf uchel perthnasol yw:

- Gweithgynhyrchu Uwch (gan gynnwys optoelectroneg yn bennaf yn Llanelwy)
- Ynni a busnesau sy'n gysylltiedig ag ynni.

5.59 Mae Llanelwy a Bodolwyddan yn parhau i fod yn safleoedd strategol allweddol ar gyfer atynnu sectorau twf uchel i Sir Ddinbych. Fodd bynnag, tra bo tir ar gael ar gyfer busnesau technolegol iawn, mae gan Sir Ddinbych ddiffyg tir i fodloni BBaChau yn y sectorau diwydiannol traddodiadol. Mae colled tir Dosbarth-B i ddefnyddiau manwerthu a thai wedi dwysau'r diffyg, yn enwedig yn Ninbych, Rhuthun a Chorwen. Efallai y bydd diffyg cyflenwad yn Sir Ddinbych yn arwain at gollu busnesau lleol a chyfleoedd mewnfuddsoddi i Wrecsam a Sir y Fflint gerllaw, ond mae gan y ddau awdurdod lleol hyn brinder tir hefyd.

5.60 Mae'r Bwrdd yn teimlo y byddai darpariaeth Safle 1- Safle Strategol Bodolwyddan yn syml o'i gymharu â phrosiectau eraill yn y Weledigaeth Dwf. Mae'r caniatâd cynllunio presennol yn nodi cynllun o bron i 88,000 metr sgwâr o ofod llawr ar 26 hectar o dir. Mae'r Achos Busnes Amlinellol drafft a gyflwynwyd gan BUEGC yn cynnig targed lleiaf o 2.44 hectar o dir cyflogaeth i'w ddarparu yn y tymor byr. Rhoddwyd caniatâd i 26 hectar o dir a bydd ar gael i'w ddatblygu unwaith y bydd isadeiledd dechreuol ar waith o ganlyniad i gyllid y Weledigaeth Dwf / preifat.

5.61 Mae gan Gonwy gysylltiadau â Choridor A55 Sir Ddinbych, yn enwedig Parc Busnes Llanelwy a Bodolwyddan, ynghyd â Pharc Menai ac ystâd Bryn Cegin yng Ngwynedd. Mewn egwyddor, dylai'r lleoliadau hyn fodloni llawer o anghenion Conwy, ond mae awydd i leihau allgymudo a gwella hunangynhaliath Conwy gyda chynlluniau datblygu lleol yn cael eu canolbwyntio yn ardal Conwy/Cyffordd Llandudno/Llandudno/Bae Colwyn.

5.62 Mae gan Sir y Fflint gynlluniau twf mawr, i ddarparu 223 hectar o dir cyflogaeth erbyn

2030, gan gymryd mantais o'i safle strategol fel porth gogledd Cymru a chefnogaeth dwf o amgylch Glannau Dyfrdwy a Brychdyn, er y bydd prif safleoedd yn cymryd amser i agor a chyflawni.

- 5.63 Roedd ffocws ar gysylltiadau gyda Sir Ddinbych ar Goridor yr A55/A5 sy'n cysylltu â Gogledd Ddwyrain Cymru a Phorthladd allweddol Caergybi. Mae tua 60 hectar o dir cyflogaeth ar gael, yn agos at yr A55 ym Mangor, gan gynnwys safleoedd Ystâd Bryn Cegin, Llandygai, ac Ystâd Ddiwydiannol Llandygai. Fodd bynnag, mae'r tir hwn wedi bod ar gael ers tua 15 mlynedd ond nid oes diddordeb. Ar Ynys Môn, bydd Prosiect Wylfa Newydd a Rhaglen Ynys Ynni Môn yn cynnig cryfder yn y sectorau creu ynni, er nad yw'n ardal lle byddai'n debygol bod cystadleuaeth gan Sir Ddinbych.
- 5.64 Mae Ardal Fenter Eryri o fewn Parc Cenedlaethol Eryri o arwyddocâd strategol ac yn berthnasol i Sir Ddinbych; wedi'i ddyrannu ar safle hen bwerdy niwclear Trawsfynydd. Mae gorsaf bŵer Magnox yn cael ei ddigomisiynu ar hyn o bryd ac mae defnyddiau newydd yn cael eu hystyried ar gyfer y safle hwn. Mae cyn maes awyr Asiantaeth Dadansoddi gwaith Ymchwil Amddiffyn yn Llanbedr yn berthnasol i hyn, sef Canolfan Awyrofod Eryri. Mae gan y safle dair rhedfa ac mae 35 hectar wedi cael ei nodi fel canolbwynt newydd y datblygiad, sy'n debygol o ganolbwyntio ar awyrofod a diwydiannau cysylltiedig.
- 5.65 Ystâd Ddiwydiannol Wrecsam yw Ardal Allweddol Sector Busnes y Fwrdeistref Sirol a bydd yn ganolbwynt ar gyfer datblygiadau cyflogaeth Dosbarth-B. Mae'n cael ei gydnabod fel ardal gyflogaeth bwysig yn genedlaethol ac yn rhanbarthol, ac yn bwysig yng nghyd—destun Gogledd Cymru. Mae gwelliannau diweddar i isadeiledd y rhwydwaith ffyrdd wedi cynnwys buddsoddiad gwerth £30 miliwn a chwblhad Carchar y Berwyn, sy'n profi llwyddiant yr ardal.

6.0 ASESIAID O DIR CYFLOGAETH

Cyflwyniad

- 6.1 Mae'r adran hon yn edrych ar bortffolio tir cyflogaeth posib yn y Sir, nid faint ohono'n unig, ond ei ansawdd, ei fath, ei addasrwydd a'i argaeledd. Mae Sir Ddinbych angen portffolio o dir i letya economi cynaliadwy sy'n tyfu, sy'n gallu ymateb i amodau marchnad deinamig, anghenion busnes sy'n newid ac arferion gweithio. Ar ôl sefydlu faint o dir sydd, yr ail dasg yw ystyried faint fydd ei angen yn y dyfodol (hyd at 2033), sy'n cael ei drafod yn yr adran rhagweld yn ddiweddarach yn yr adroddiad.

Cyflenwad Tir

- 6.2 Mae Cyngor Sir Ddinbych wedi nodi saith safle ar gyfer eu hasesu yma (gweler tabl 15.) Mae chwech ohonynt yn ddyraniadau cyflogaeth wedi'u sefydlu ond heb eu datblygu, wedi'u nodi'n flaenorol ar gyfer defnyddiau Dosbarth-B dan Bolisi PSE2 y CDLI a Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan). Mae'r seithfed, Safle 7 - Ty'n Llidiart yng Nghorwen, yn cynnwys 3.10 hectar o dir wedi cael ei nodi ar gyfer defnyddiau preswyl dan Bolisi BSC1, ond barnwyd bod potensial ar gyfer defnyddiau cyflogaeth yno, oherwydd ei safle gyferbyn ag Ystâd Ddiwydiannol Ty'n Llidiart. Mae'r adran hon yn adolygu'r saith safle hynny.

Tabl 15 – Cyflenwad Tir Cyflogaeth Sylfaenol, i'w Ddadansoddi

Cyf. Safle	Enw'r safle	Arwynebedd tir gross, hectar
Safle 1 (Rhan o Safle Cyflogaeth 32 CSDd)	Safle Strategol Allweddol (SSA) Bodelwyddan	26.00 (cyfanswm o 103.00)
Safle 2 (Rhan o Safle Cyflogaeth 13 CSDd)	Parc Busnes Llanelwy	23.87
Safle 3 (Rhan o Safle Cyflogaeth 22 CSDd)	Colomendy	8.00
Safle 4 (Rhan o Safle Cyflogaeth 23 CSDd)	Glasdir	8.95
Safle 5 (Rhan o Safle Cyflogaeth 24 CSDd)	Lôn Parcwr	8.50
Safle 6 (Rhan o Safle Cyflogaeth 29 CSDd)	Cilmedw	2.80
Safle 7	Ty'n Llidiart	3.10
		81.22

Ffynhonnell: CSDd, 2018

Dadansoddiad o'r Cyflenwad

- 6.3 Mae Tabl 16 yn dadansoddi cyflenwad Cyngor Sir Ddinbych, gan amlinellu maint a lleoliad pob safle, gan ddarparu sylwadau ar ei statws ac argymhellion ar gyfer y ddarpariaeth yn y dyfodol. Mae'n nodi gwir swm y tir cyflogaeth sydd ar gael ar bob safle. Mae'r Tabl yn crynhoi Taflenni'r Safle a ddarparwyd yn Atodiad 3.
- 6.4 Mae'r dadansoddiad yn adlewyrchu Canllaw Llywodraeth Cymru: *Canllaw Ymarfer - Adeiladu Sail Tystiolaeth ar gyfer Datblygu Economaidd er mwyn Cefnogi Cynlluniau Datblygu Lleol*. Mae'n adlewyrchu ymarfer asesu safle sy'n cael ei weithredu yn Ne Cymru ar hyn o bryd ac yn cael ei amlinellu yn '*Papurau Cyflogaeth ar gyfer Grŵp Cynllunio De Ddwyrain De Cymru: Methodoleg Gyffredin ar gyfer Cynnal Archwiliadau o Safleoedd Cyflogaeth fel Rhan o Adolygiad o Dir Cyflogaeth yn Ne Ddwyrain Cymru*' (Adroddiad Grŵp Pathfinder, 2017).
- 6.5 O'r cyflenwad sylfaenol 81.22 hectar, mae Safle 5 - Lon Parcwr Rhuthun (8.50 hectar) yn ymddangos fel nad yw'n ddatblygadwy oherwydd ei gyfyngiadau mynediad sylweddol. Ar Safle 4 – Glasdir. Rhuthun, byddai angen cadw 4.10 hectar (os yw'r coetir gyferbyn yn cael eu cynnwys hefyd) ar gyfer defnydd amaethyddol, i wasanaethau'r Farchnad Da Byw. Gyda'i gilydd, mae'r gostyngiadau hyn yn lleihau cyflenwad o 12.60 hectar i 68.62 hectar.
- 6.6 Mae ansicrwydd yn parhau dros y ddau safle arall. Mae angen ar gyfer tir cyflogaeth yng Nghorwen a Safle 7 – mae Tŷ'n Llidiart yng Nghorwen wedi'i leoli'n dda i fodloni anghenion gan yr ystâd ddiwydiannol gerllaw. Fodd bynnag, mae'r gofynion lleol a nodwyd llawer yn fwy na'r 3.10 hectar a gynhigiwyd yma. Gall safle 7 fodloni anghenion y tymor byr a chanolig, yn enwedig os y gall ei ymestyn i gyfeiriad y de orllewin hyd at Ffordd Tŷ Cerrig, ond yn y tymor hir, ni ellir sicrhau defnyddioldeb yn erbyn y gofyniad busnes allweddol a gofnodwyd yn yr astudiaeth hon. Mae galw hefyd am eiddo busnes llai yng Nghorwen, ond mae rhagolygon ar gyfer darpariaeth damcaniaethol yn golygu nad oes 'ffordd ymlaen' pendant i wireddu unrhyw gynllun yma. Mae CSDd yn cael ei annog i ystyried sut y gallir darparu safle mwy yma, ac i gytuno ar newid o safle dai i safle gyflogaeth gyda'r tirlfeddiannwr. Fodd bynnag, mae darpariaeth y safle'n parhau i fod yn ansicr hyd yma.

Tabl 16 – Dadansoddiad o'r Tir Cyflogaeth

Cyf. Safle	Enw	Lleoliad	Disgrifiad o'r Safle	Cyfyngiadau	Datblygiad Arfaethedig (os o gwbl)	Maint y Safle, hectar - Sylfaen ol	Maint y Safle, hectar - Ar gael ar gyfer Defnyddiau B1/B2/B8	A ddylai'r safle gael ei ddiogelu neu ei nodi ar gyfer defnyddiau cyflogaeth?
1	Safle Strategol Allweddol (SSA) Bodelwyddan	Bodelwyddan, LL18 5UY	Safle ar raddfa strategol sy'n cynnwys arwynebedd mawr o dir amaethyddol gwastad i'r gogledd o'r A55. Mae ffermydd ac adeiladau fferm amrywiol yno ar hyn o bryd. Mae anheddiad Bodelwyddan, Ysbyty Glan Clwyd ac eglwys hanesyddol i'r gorllewin o'r lleoliad.	Aml-berchnogaeth Mae'r safle yn cynnwys ardal goediog sy'n cael ei gwarchod gan Orchymyn Diogelu Coed Amryw o ffermydd ar y safle. Mae dau adeilad cofrestredig yn Nhyddyn Isaf ac Eglwys y Santes Farged, gyferbyn â'r safle. Tai presennol i'r gorllewin	Mae datblygwyr wedi dangos diddordeb yn y safle, gan gynnwys dewis i Barwood, sydd wedi cyflwyno'r cydsyniad Amlinellol. Roedd y cynnig datblygu, yn y Cais Amlinellol, ar gyfer ystod ehangach o ddefnyddiau Dosbarth-B na Llanelwy, gan gynnwys: <ul style="list-style-type: none"> “Swyddfeydd micro ac unedau cychwynnol ar gyfer busnesau newydd; Swyddfeydd hunangynhwysol, - 250-3000 metr sgwâr, yn bennaf o fewn ystod o 250 – 1,000 metr sgwâr Unedau modern/diwydiant ysgafn/gweithdai/storfeydd gyda chynnwys swyddfeydd gweddol uwch wedi'u dylunio i atynnu cwmnïau modern o fewn ystod maint 250 – 3,000 metr sgwâr mewn terasau. Storfeydd ar raddfa llai yn yr ystod maint 500 – 2,500 metr sgwâr. Y cyfle i letya unedau gweithgynhyrchu/dosbarthiad mwy o ran maint ar sail wedi'i deilwra –nid yw'r lleoliad hwn ar gyfer storfeydd ar raddfa cenedlaethol.” <p>Mae Bodelwyddan yn rhan o gais ehangach Gweledigaeth Twf Gogledd Cymru am gyllid gan Lywodraethau'r DU/Cymru. Mae angen cyllid i dalu costau isadeiledd ymlaen llaw, ar gyfer y Safle Strategol Allweddol ehangach. Mae'r cyllid hwn yn darparu 'ffordd ymlaen' i ddarparu'r safle, datblygiad menter ar y cyd â Barwood (neu bartner tebyg) a fyddai'n cyfrannu buddsoddiad sector preifat uniongyrchol gwerth £4 miliwn i'r Prosiect.</p> <p>Ar adeg ysgrifennu hwn, roedd potyn arian cyffredinol y Weledigaeth Dwf (£240 miliwn) wedi'i ddyrannu gan Lywodraeth y DU a Llywodraeth Cymru. Mae Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru (BUEGC)</p>	26.00	26.00	Dylai

Cyf. Safle	Enw	Lleoliad	Disgrifiad o'r Safle	Cyfyngiadau	Datblygiad Arfaethedig (os o gwbl)	Maint y Safle, hectar - Sylfaenol	Maint y Safle, hectar - Ar gael ar gyfer Defnyddiau B1/B2/B8	A ddylai'r safle gael ei ddiogelu neu ei nodi ar gyfer defnyddiau cyflogaeth?
					<p>bellach yn paratoi Achos Busnes Amlinellol ar gyfer y cronfeydd penodol i brosiectau, ac i ddangos sut y gellir darparu'r safle yn y dyfodol agos. O ystyried bod datblygwr yn barod i weithio mewn partneriaeth a bod arian ar gael, nid oes disgwyl problemau wrth ddarparu'r Safle Strategol Allweddol ehangach o'i gymharu â rhai o brosiectau eraill y Weledigaeth Dwf. Yn ei Achos Busnes Amlinellol mae BUEGC yn dweud y gellid darparu targed lleiaf o ryw 9,500 metr sgwâr o arwynebedd llawr, sy'n cyfateb i 2.44 hectar o dir ar gyfradd o 3,900 metr sgwâr / hectar, yn y tymor byr. Byddai'r gofod cyflogaeth hwn yn darparu 625 o swyddi fte, a byddai gwaith o ddatblygu'r Safle Strategol Allweddol yn darparu 2,000 o swyddi adeiladu dros dro. Fodd bynnag, nid yw'r Achos Busnes Amlinellol wedi cael ei gadarnhau na'i gymeradwyo gan Awdurdod y Weledigaeth Dwf a dangosol yn unig yw'r ffigyrau hyn ar hyn o bryd. Rhoddwyd caniatâd i 26 hectar o dir B1/B2/B8 a bydd ar gael i'w ddatblygu unwaith y bydd isadeiledd dechreuol mewn lle o ganlyniad i gyllid y Weledigaeth Dwf / preifat.</p>			
2	Parc Busnes Llanelwy	Llanelwy, LL17 0LP	Arwynebedd mawr o dir ehangu maes glas ar gyfer Parc Busnes B1 presennol o safon uchel, mewn tair llain ddiffiniedig, sy'n ymestyn i'r dwyrain ac yn cyd-ffinio â nifer o ffermydd ac is-orsaf drydan fawr. Mae'r tair llain yn cynnwys – Tir i'r de o Ganolfan yr OptIC (gorllewin), Tir ar Fferm Green Gates	Mae peilonau'n croesi'r safle Is-orsaf drydan i'r dwyrain Ffynonellau dŵr amrywiol ar y safle Fferm i'r gogledd-ddwyrain Halogiad tebygol ar hen safle Pilkington's / safle Vista	<p>Tir i gyfeiriad y de o Ganolfan yr OptIC – Eiddo Llywodraeth Cymru, gyda thrwydded i CSDd</p> <p>Mae CSDd am ddarparu gofod tyfu, a fydd yn caniatáu i BBaChau ar y Parc Busnes, yn enwedig o Ganolfan OptIC, ehangu yn lleol. Mae CSDd yn chwilio am gyllid gan yr UE ar hyn o bryd, gyda chyllid cyfatebol gan CSDd, ond byddai angen gwireddu hyn cyn i gytundeb terfynol Brexit ddod i rym. Mae Llywodraeth Cymru'n cefnogi'r prosiect hwn, yn enwedig o ystyried pwysigrwydd safle Llanelwy yn economi Cymru, a deallir ei fod yn barod i dderbyn risg ar raddfa uwch ar unrhyw brosiect yma, cyn belled ag y byddai 50% o'r cynllun yn gallu cael ei osod yn gyflym ac y byddai'r enillion yn mantoli'r gyllideb o leiaf. O ystyried cryfder y galw gan gwmnïau presennol sydd am dyfu, ymddengys bod hyn yn gyraeddadwy iawn.</p> <p>Mae'r cynnig ar gyfer cyfleuster 1,236 metr sgwâr. Nodir nifer o ofynion ar gyfer yr eiddo hwn, y mwyaf yw</p>	23.87	23.87	Dylai

Cyf. Safle	Enw	Lleoliad	Disgrifiad o'r Safle	Cyfyngiadau	Datblygiad Arfaethedig (os o gwbl)	Maint y Safle, hectar - Sylfaen ol	Maint y Safle, hectar - Ar gael ar gyfer Defnyddiau B1/B2/B8	A ddylai'r safle gael ei ddiogelu neu ei nodi ar gyfer defnyddiau cyflogaeth?
			(gogledd a dwyrain) a hen Safle Pilkington's (sy'n cael ei farchnata fel Vista, de-ddwyrain)		<p>oddeutu 743 metr sgwâr.</p> <p>Tir Fferm Green Gates – Eiddo CSDd</p> <ul style="list-style-type: none"> Diddordeb gan sawl buddsoddwr, un o leiaf â phrofiad mewn darparu cyfleusterau parc busnes modern Diddordeb hanesyddol gan Snowdonia Cheese am gyfleuster cynhyrchu/cyfanwerthu/manwerthu sy'n wynebu'r A55 Diddordeb hanesyddol gan gwmni potelu dŵr mwynol, wedi'i leoli yn Ewrop ar hyn o bryd, gyda chyfleusterau drilio tyllau turio i Ddyfrhawn Bodelwyddan (er bod y cwmni hwn nawr yn defnyddio cyfleusterau yn Swydd Bedford). <p>Hen Safle Pilkington/Vista – Perchnogion - Ystadau Stretton/Anne Walls</p> <p>Tir ar y farchnad ar werth, gyda Legat Owen. Wedi derbyn diddordeb gan feddianwyr posibl o sectorau sy'n cynnwys cynhyrchu bwyd, cyflenwadau plymio ac adeiladu. Deallir, fodd bynnag, bod dyheadau'r perchnogion o ran ei werth yn eu hatal rhag gwerthu.</p>			
3	Colomendy	Ystâd Ddiwydiannol Colomendy, Dinbych, LL16 5TA	Tir datblygu hirfain a gwastad i'r gogledd o Ystâd Ddiwydiannol Colomendy. Mae'r safle yn ymestyn i'r gorllewin o gylchfan fawr yr A525, ar draws tri chae at ymyl Coed Parc-Pierce.	Coed o amgylch y safle, ac ar y safle	Mae pedwar busnes ar Ystâd Ddiwydiannol Colomendy, sy'n cefnu ar y safle hwn, wedi mynegi diddordeb mewn ehangu tua'r gogledd ar y safle hwn, gan gymryd hyd at 2-4 hectar. Maent wedi ffurfio consortiwm i negodi ar y mater hwn gyda'r tiffeddiannwr. Mae un o'r busnesau wedi mynegi diddordeb mewn prynu'r tir sy'n weddill i'w ddatblygu. Mae dau fusnes, sydd mewn mannau eraill ar Ystâd Ddiwydiannol Colomendy ar hyn o bryd, hefyd yn gofyn am dir i ehangu / symud yma.	8.00	8.00	Dylai
4	Glasdir	Parc Glasdir, Rhuthun, LL15 1PB	Ardal o dir datblygu ar lethr ysgafn yn ymestyn o	Llechweddog mewn mannau Ardal o goetir i'r dwyrain ac yn ymestyn i'r gogledd Gweithgarwch moch daear ar y	Nodir yn gyntaf bod y Farchnad Anifeiliaid yn llwyddiannus ac yn gwasanaethu dalgylich gwledig eang yn nyffryn Clwyd a thu hwnt. Nid oes unrhyw gynlluniau i symud y cyfleuster hwn. Bydd angen i'r	8.95	4.85	Dylai (rhannol)

Cyf. Safle	Enw	Lleoliad	Disgrifiad o'r Safle	Cyfngiadau	Datblygiad Arfaethedig (os o gwbl)	Maint y Safle, hectar - Sylfaen ol	Maint y Safle, hectar - Ar gael ar gyfer Defnyddiau B1/B2/B8	A ddylai'r safle gael ei ddiogelu neu ei nodi ar gyfer defnyddiau cyflogaeth?
			amgylch Marchnad Anifeiliaid Rhuthun i'r de a'r gorllewin o'r ystâd ddiwydiannol bresennol, wrth gyffyrdd prif ffordd i'r gogledd o ardal anheddiad Rhuthun.	safle Mae cwrs dŵr yn croesi'r safle Marchnad anifeiliaid brysur ac isadeledd i'r de Mae'r ardal yng nghanol y safle, sy'n rhedeg o'r gogledd i'r de yn Ardal Lifogydd B. Mae cornel gogledd-ddwyreiniol y safle yn Ardal Lifogydd C2.	Farchnad hefyd gadw'r tri cae i'r dwyrain o'r farchnad fel tir pori ar gyfer anifeiliaid a gedwir ar y safle am gyfnodau estynedig. Tybir nad oes modd datblygu'r tir hwn, 4.10 hectar (os caiff y coetir cyfagos ei gynnwys hefyd), sy'n gostwng arwynebedd net y safle i 4.85 hectar. Mae trafodaethau ar y gweill gyda datblygwyr galluogi sydd â diddordeb mewn datblygu'r tir sy'n wynebu'r A525 tua'r gorllewin.			
5	Lôn Parcwr	Ystâd Ddiwydiannol Lon Parcwr, Rhuthun, LL15 1NJ	Ardal o dir ehangu yng nghefn yr ystâd ddiwydiannol bresennol ac i'r gogledd o ystâd dai. Mae'r tir mewn defnydd amaethyddol ac o siâp afreolaidd yn y gogledd.	Mae hawl tramwy cyhoeddus yn croesi'r safle Mae gerddi rhandiroedd i'r de-orllewin Tai i'r de Coed ar y safle	Dim Os nad ellir datblygu dewis realistig ar gyfer cael mynediad at y safle, nid yw'n ymddangos fel y gellir ei ddarparu	8.50	0.00	Na ddylai
6	Cilmedw	Cilmedw Way, Llangollen, LL20 8AG	Tir ehangu o amgylch uned B8 datblygedig presennol ar gyfer Mail Solutions, gyda ffordd fynediad mewn lle oddi ar yr A5. Mae'r tir ar droed bryn i'r gorllewin ac mae'n llechweddog ac yn anwastad mewn rhannau.	Mae'r safle yn anwastad ac yn llechweddog mewn rhannau, yn enwedig ar y llain ddatblygu ogleddol Mae'r safle wedi'i rannu'n ddau gan adeilad Mail Solutions ar hyn o bryd Mae'n safle amlfeddiannaeth Gwahaniaeth lefel rhwng lleiniau datblygu gogleddol a deheuol Cyfngiadau ar rai gwasanaethau, e.e. nid oes prif system draenio dŵr budr ar y safle Nid yw'r safle mewn ardal perygl llifogydd ond mae dŵr ffo sylweddol yn rhedeg o'r brynau	Cafodd y safle ei ystyried yn y gorffennol ar gyfer cynllun byw â chymorth. Adroddir bod gan ddatblygwyr/meddiannwr diddordeb mewn datblygu eiddo diwydiannol o faint sydd heb ei ddatgelu, i'w ddefnydd ei hun. Mae trafodaethau yn parhau â'r tirlfeddianwyr.	2.80	2.80	Dylai

Cyf. Safle	Enw	Lleoliad	Disgrifiad o'r Safle	Cyfyngiadau	Datblygiad Arfaethedig (os o gwbl)	Maint y Safle, hectar - Sylfaenol	Maint y Safle, hectar - Ar gael ar gyfer Defnyddiau B1/B2/B8	A ddylai'r safle gael ei ddiogelu neu ei nodi ar gyfer defnyddiau cyflogaeth?
				i'r gorllewin sy'n broblem Gallai cyfyngiadau ar y cyflenwad trydan wneud y safle'n anaddas i rai defnyddwyr sy'n defnyddio llawer o drydan Tai preifat wrth ymyl yr A5 ar ochr ddeheuol y safle, gwesty i'r de sydd wedi mynegi pryder am ddatblygiad diwydiannol yma yn y gorffennol.				
7	Ty'n Llidiart	Ystâd Ddiwydiannol Ty'n Llidiart, Corwen, LL21 9RR	Darn hirsgwar o dir gwastad wrth gyffordd priffordd sy'n cynnwys ardal agored i storio agregau, i'r de-ddwyrain o ystâd ddiwydiannol bresennol ac i'r gogledd o dai.	Mae depo gweithredol y Cyngor ar y safle Mae cwrs dŵr bach ar y ffin ddeheuol Mae mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol	Mae'r trefeddiannwr yn dal i ddyuno cael tai yma yn bennaf ond nid yw wedi gwneud unrhyw ymdrech i geisio caniatâd preswyl. Mae tystiolaeth yn dangos bod angen tir i ateb gofynion twf busnesau lleol mawr yn yr ardal, er bod y llain a nodwyd yn ymddangos yn rhy fach i ddiwallu anghenion dynodedig. Cysylltwyd â'r meddiannydd cyfagos, Ifor Williams, ar gyfer yr astudiaeth hon. Mae ei ymateb manwl yn gyfrinachol; ond mae gan y cwmni ofynion hirdymor ar raddfa fawr i dyfu ac atgyfnerthu ei weithrediadau yng Nglannau Dyfrdwy a Sir y Fflint. Mae'r cwmni yn dymuno aros yng Nghorwen ond bydd angen dyraniad tir mawr gerllaw i gefnogi'r twf hwn. Fodd bynnag mae gofynion y cwmni yn llawer uwch na 3.10 hectar. Pe bai'r holl dir sy'n ymestyn i'r de-orllewin o'r B5437 i Ffordd Tŷ Cerrig ar gael, byddai'n darparu rhyw 8.5 hectar o gyflenwad a fyddai o bosibl yn ateb gofynion y cwmni yn well. O ran depo CSDd, deallir y gallai hwn gael ei symud.	3.10	3.10 (hyd at 8.50 gyda thir gyferbyn)	Efallai – Fel y nodwyd, nid oes modd nodi dyraniad o'r maint hwn yn sicr ar hyn o bryd.
Cyfansymiau						81.22	45.06	

Ffynhonnell: CSDd/Gr p BE, 2018

- 6.7 Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan: Mae'r Achos Busnes Amlinellol drafft a gyflwynwyd gan BUEGC yn cynnig targed lleiaf o 2.44 hecтар o dir cyflogaeth i'w ddarparu yn y tymor byr. Fodd bynnag, mae caniatâd wedi'i roi i'r 26 hecтар llawn, a bydd ar gael i'w ddatblygu unwaith y bydd yr isadeiledd cychwynnol mewn lle.
- 6.8 Felly, mae senarios yn cael eu cyflwyno yn Nhabl 17 ar gyfer adnodd tir Sir Ddinbych, gan ystyried cyfanswm cyflenwad dechreuol ac yna ei addasu i'r amryw dybiaethau a wnaed uchod. Fel y dangosir, wrth ystyried y newidiadau hyn oll, y senario mwyaf realistig yw cyflenwad o 68.62 hecтар. Byddai'r senario gwaethaf, heb ddewisiadau yng Nghorwen, yn gostwng y cyflenwad i 65.52 hecтар.

Tabl 17 – Senarios Cyflenwad Tir Sir Ddinbych

Senario	Cyfanswm Cronnol y Cyflenwad Tir, hecтар	Sylwadau
Sylfaenol	81.22	Uchafswm y Cyflenwad Tir
Newid i'r sylfaenol, gan eithrio tir nad ellir ei ddatblygu'n gorfforol (Cyflenwad Realistig)	68.62	Tybiaeth: <ul style="list-style-type: none"> Safle 4 – Glasdir Rhuthun – Byddai'r tir hwnnw yn y dwyrain yn cael ei gadw ar gyfer defnyddiau amaethyddol yn y Farchnad Gwartheg – gostyngiad o 4.10 hecтар i gyflenwad (os yw'r ardaloedd o goetir gyferbyn yn cael eu cynnwys) Safle 5 - Lon Parcwr, Rhuthun – tybir nad ellir ei ddatblygu'n gyfangwbl - gostyngiad o 8.50 hecтар mewn cyflenwad Safle 1 – SSA Bodelwyddan – Tybir y gellir dod â'r 26 hecтар llawn ymlaen
Newid i'r sylfaenol, ac eithrio tir nad ellir ei ddatblygu'n gorfforol a gan dybio nad oes darpariaeth tir yng Nghorwen (Senario gwaethaf posib)	65.52	<i>Safle 7 - Ty'n Llidiart, Corwen</i> Tra bo achos marchnad ar gyfer tir yng Nghorwen, nid all y tir a nodwyd fodloni anghenion mwyaf uniongyrchol cwmnïau mawr gyferbyn. Felly mae gwneud achos tymor byr ar gyfer darpariaeth tir yn anoddach. Os nad oedd Safle 7 ar gael ar gyfer defnyddiau B1/B2/B8, byddai cyfanswm cyflenwad yn gostwng o 3.10 hecтар. <i>I'r gwrthwyneb, pe bai safle mwy o tua 8.50 hecтар yn cael ei ddarparu yma, byddai'r cyflenwad yn cynyddu o 5.40 hecтар i 74.02 hecтар.</i>

Ffynhonnell: CSDd a Gr p BE, 2018

- 6.9 O'r Cyflenwad Realistig hwnnw, mae 58 y cant (26.31 hecтар) ar Goridor yr A55 yn Llanelwy a Bodelwyddan. Mae'r tir sy'n weddill yn cael ei wasgaru o amgylch aneddiadau i dde a chanol y Sir, gyda phob prif dref yn cael safle sengl yr un.

Graddio Safle

- 6.10 Mae'n rhaid graddio pob safle gan ddefnyddio system sgorio sylfaenol (gweler Atodiad 4) sy'n adlewyrchu Canllaw presennol Llywodraeth Cymru ac arferion cyfredol mewn ardaloedd eraill yng Nghymru (gweler Tabl 18). Mae pob safle yn cael ei sgorio allan o 15, ac yn cynnwys 3 mesur unigol, pob un yn cael ei sgorio allan o 5 – Hygyrchedd, Ffactorau Amgylcheddol, ac Atyniad y Farchnad.

Tabl 18 – Sgorio Safleoedd

Rhif Adnabod y Safle Cais	Enw	Maint y Safle, hecтар - Ar gael ar gyfer Defnyddiau B1/B2/B8	Cyfanswm y Sgôr allan o uchafswm o 15
1	Safle Strategol Allweddol (SSA) Bodelwyddan	26.00	13
3	Colomendy	8.00	13
2	Parc Busnes Llanelwy	23.87	12
6	Cilmedw	2.80	11
7	Ty'n Llidiart	3.10	11
4	Glasdir	4.85	9
5	Lôn Parcwr	0.00	5
Cyfanswm		68.62	-

Ffynhonnell: Gr p BE, 2018

- 6.11 Y safleoedd â'r sgôr uchaf yw Safle 1 - SSA Bodelwyddan a Safle 3 - Colomendy, Dinbych. Mae'r ddau yn hygyrch o ran eu lleoliad er nad oes mynediad safle penodol wedi'i ddiogelu eto. Mae gan y ddau ragolygon cyflawni da, er gyda rhai cyfyngiadau i oresgyn galw da am farchnad, yn enwedig ar gyfer Colomendy. Mae Parc Busnes Llanelwy hefyd yn derbyn sgôr dda, gyda rhagolygon cyflawni mwy cymhleth a materion hyfywedd.
- 6.12 Nid yw'n syndod mai Safle 5 – Lon Parcwr, Rhuthun sy'n sgorio waethaf. Tra bo galw am y farchnad yma, mae cyfyngiadau mynediad yn sylweddol, ac mae'n ymddangos nid oes modd dod drostynt.

Crynodeb

- 6.13 Ar adeg ysgrifennu'r Astudiaeth hon, mis Tachwedd/Rhagfyr 2018-Ionawr 2019, roedd tir sylfaenol Sir Ddinbych yn cynnwys 81.22 hectar mewn saith safle. Mae chwech ohonynt yn ddyraniadau cyflogaeth wedi'u sefydlu ond heb eu datblygu, wedi'u nodi'n flaenorol ar gyfer defnyddiau Dosbarth-B dan Bolisi PSE2 a BSC 5 y CDLI (Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan). Mae'r seithfed, Safle 7 - Ty'n Llidiart yng Nghorwen, yn cynnwys 3.10 hectar o dir wedi cael ei nodi ar gyfer defnyddiau preswyl ond barnwyd bod potensial ar gyfer defnyddiau cyflogaeth yno.
- 6.14 Fodd bynnag, mae'r cyflenwad 81.22 hectar yn cynnwys ardaloedd o dir nad ellir eu datblygu oherwydd cyfyngiadau mynediad safle, sy'n debygol o gael eu cadw ar gyfer defnyddiau Dosbarth-B, nad ydynt ar gyfer cyflogaeth. Mae tynnu'r fath dir yn gostwng y cyflenwad net i 68.62 hectar. Fodd bynnag, nid yw'n bosibl gwneud achos marchnad pendant ar gyfer dyrannu safle - Ty'n Llidiart Corwen, ar hyn o bryd. Os nad oes tir yn cael ei ddyrannu yng Nghorwen, mae'r cyflenwad yn gostwng i 65.52 hectar.
- 6.15 Mae'r cyflenwad tir lleol dan ddylanwad darpariaeth Coridor yr A55, er bod ychydig o ddarpariaeth yn bosib yn y prif aneddiadau yn ne a chanol y Sir.
- 6.16 Mae sgorio safle yn dangos amrywiad sylweddol yn ansawdd y cyflenwad tir. Mae prif safleoedd yn cynnwys Safle 1 - SSA Bodelwyddan a Safle 3 - Colomendy, Dinbych. Mae safleoedd oedd yn sgorio'n isel yn cynnwys Safle 5 - Lon Parcwr, Rhuthun. Mae hyn yn adlewyrchu cyfyngiadau mynediad mawr y safle sy'n golygu nid ellir ei gyflawni.

7.0 ADOLYGIAD O ANGHENION TIR YN Y DYFODOL

Cyflwyniad

7.1 Mae Nodyn 'Adeiladu Sail Dystiolaeth Datblygu Economaidd i Gefnogi CDLI Newydd' Canllawiau Ymarfer Cynllunio Cymru yn datgan bod angen pennu asesiad o anghenion tir y dyfodol drwy edrych ar batrymau'r gorffennol a dulliau rhagweld ar gyfer y dyfodol, ac mae'n amlygu y dylai'r rhain gynnwys defnydd tir hanesyddol a newid mewn cyflogaeth a phoblogaeth yn y dyfodol. Mae'r Cyngor Sir wedi cwblhau cyfrifiadau angen o ran tai gan ddefnyddio'r ddau fodel, ac mae'r canlyniadau yn cael eu hadolygu yma. Nid oes un dull yn darparu ateb penodol, ond maent yn darparu dealltwriaeth o ddylanwadau. Mae'n rhaid i batrymau a rhagolygon adlewyrchu arwyddion y farchnad ac felly eu hystyried yng nghyd-destun trosolwg y farchnad a gynhaliwyd fel rhan o'r astudiaeth hon.

7.2 Y ddau fodel yw:

- Dull Canllaw Ymarfer 1: Adeiladau a Gwblhawyd yn y Gorffennol

Mae hyn yn adolygu defnydd tir cyflogaeth ac eiddo yn y Sir dros amser. Nid yw'r dull yn gyfan gwbl ddibynadwy, oherwydd bydd cyfnodau o llanw a thrai a gall cyfnodau amser gwahanol arwain at ganlyniadau gwahanol. Er enghraifft, efallai y byddai cyfnod o dwf parhaus yn dangos defnydd cymedrol uchel, yn gymaint â bod edrych dros gyfnod o ddirwasgiad yn adlewyrchu dim, neu prin dim defnydd.

- Dull Canllaw Ymarfer 2: Rhagweld yn ôl y Galw am Waith

Mae hyn yn dibynnu ar ragolygon econometreg sy'n defnyddio model sy'n arddangos y twf swyddi tebygol mewn gwahanol sectorau diwydiant. Mae'r swyddi o'r ffigyrau hynny yna'n cael eu cyfnewid yn dir gan ddefnyddio fformiwla yn seiliedig ar ddwysedd swyddi i ofod llawr, sydd yn ei dro yn cael ei gyfnewid i fod yr angen tir arfaethedig. Mae'r senario hwn yn defnyddio rhagolygon Econometreg Caergrawnt fel sail (fel defnyddiodd awdurdodau cyffiniol, gan gynnwys Wreccsam a Sir y Fflint), sy'n cyfri am y newidiadau economaidd-gymdeithasol cenedlaethol a rhanbarthol mwyaf diweddar, yn ogystal â gwleidyddol. Mae gan y rhagolygon hyn sawl cyfyngiad.

Maent yn seiliedig ar batrymau cenedlaethol a rhanbarthol gydag addasiadau lleol ar gyfer rhai sectorau diwydiant, sy'n golygu, ar lefel lleol nid yw gweithgarwch economaidd yn cael ei gynrychioli'n gywir o hyd. Hefyd, ni fyddai tro swyddi i'r galw am dir o hyd yn adlewyrchu patrymau eiddo lleol. O

ganlyniad, mae profi sensitifrwydd yn erbyn defnydd tir go iawn yn cael ei gynnal i asesu'r berthynas rhwng y ddau batrwm yn Sir Ddinbych. Dylid nodi bod rhain yn senarios 'nad ydynt yn y polisi', o ran nid ydynt yn cyfri am unrhyw fentrau polisi strategol. I fynd i'r afael â hyn, llunnir dau fodel pellach dan Ddull Canllaw Ymarfer 2: Rhagweld y Galw am Waith sy'n ystyried y swyddi ychwanegol y gellir eu creu ar Safle 1 – SSA Bodelwyddan. Ar hyn o bryd, mae'r Achos Busnes Amlinellol yn cael ei baratoi ar gyfer amcangyfrifon y safle o greu 625 swydd, dros y 5-10 mlynedd nesaf. Dyma fydd cam cyntaf y datblygiad yn unig. Mae'r Cais Cynllunio Amlinellol ar gyfer y safle'n awgrymu y gallai creu 3,000 o swyddi, ond mae hynny'n gadael amcangyfrif lefel uchel ac nid yw'n glir faint o hynny y gellir ei ddarparu o fewn cyfnod nesaf y CDLI.

Dull Un Canllaw Ymarfer Polisiâu Oddi ar y Model: Adeiladau y Cwblhawyd yn y Gorffennol Mae defnydd tir cyflogaeth yn cael ei gofnodi'n flynyddol ac wedi cael ei nodi gan sawl ffynhonnell, gan gynnwys Astudiaeth o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych (2004), Adolygiad o Dir Cyflogaeth 2010 (2011) ac Adolygiad Tir Cyflogaeth (Monitro) 2016 - 2018.

7.3 Mae Tabl 19 yn dangos amserlen o adeiladau a gwblhawyd rhwng 1996 a 2017 yn seiliedig ar y data hwn. O ran Monitro CSDd, darperir ffigyrau ar gyfer 'Cwblhau' a 'Defnydd Tir'. Mae'r adeiladau sydd wedi cael eu cwblhau yn ddatblygiadau sydd wedi gorffen ac ar gael, mae'r rhai y defnyddir yn cyfeirio ar dir gyda chydysniad llawn ar gyfer newid. Yng nghyd-destun yr Astudiaeth o Dir Cyflogaeth (gan gynnwys 48 a gwblhawyd gan Grŵp BE ers 2006) nid yw tir yn cael ei 'ddefnyddio' nes mae'r datblygiad wedi cael ei gwblhau'n gorfforol. Felly, defnyddir ffigyrau Cwblhau i nodi'r ymarfer rhagweld hwn.

Tabl 19 – Defnydd o'r Tir Cyflogaeth 1996-2017

Blwyddyn	Cyfanswm hectar	Sylwadau
1996-2003	34.00	Ffynhonnell: Astudiaeth Tir Cyflogaeth Sir Ddinbych. Wedi'i gwblhau gan Grŵp BE, mae'r astudiaeth hanesyddol hon yn nodi Defnydd Sir Ddinbych, ond nid yw'n darparu rhaniad fesul blwyddyn, ond y cyfartaledd yw 4.25 hectar y flwyddyn.
2004	29.10	Ffynhonnell: Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2010 Mae lefelau defnydd yn uwch na'r cymedrol yn adlewyrchu datblygiad 14.9 hectar (51.2 y can o'r cyfanswm) o dir gyflogaeth ar Goridor yr A55. Datblygiad pellach: <ul style="list-style-type: none"> Arfordirol – 8.7 hectar (29.9 y cant)

Blwyddyn	Cyfanswm hectar	Sylwadau
		<ul style="list-style-type: none"> Dyffryn Clwyd – 2.6 hectar (8.9 y cant) De Sir Ddinbych – 2.9 hectar (10.0 y cant).
2005	3.40	<p>Ffynhonnell: Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2010 Wedi'i rannu fesul is-adran</p> <ul style="list-style-type: none"> Arfordirol – 1.7 hectar (50.0 y cant) Coridor yr A55 – 1.0 hectar (29.4 y cant) Dyffryn Clwyd – 0.0 hectar De Sir Ddinbych – 0.7 hectar (20.6 y cant).
2006	6.80	<p>Ffynhonnell: Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2010 Wedi'i rannu fesul is-adran</p> <ul style="list-style-type: none"> Arfordirol – 1.9 hectar (27.9 y cant) Coridor yr A55 – 2.5 hectar (36.8 y cant) Dyffryn Clwyd – 2.2 hectar (32.4 y cant) De Sir Ddinbych – 0.2 hectar (2.9 y cant).
2007	4.90	<p>Ffynhonnell: Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2016 Wedi'i rannu fesul Adran Polisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> PSE2 – 4.8 hectar (98.0 y cant) BSC2 – 0.1 hectar (2.0 y cant).
2008	4.80	<p>Ffynhonnell: Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2016 Wedi'i rannu fesul Adran Polisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> BSC2 – 4.80 hectar (100.0 y cant).
2009	9.50	<p>Ffynhonnell: Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2016 Wedi'i rannu fesul Adran Polisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> BSC2 – 9.50 hectar (100.0 y cant).
2010	0.00	Ffynhonnell: Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2016
2011	0.30	<p>Ffynhonnell: Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2016 Wedi'i rannu fesul Adran Polisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> BSC2 – 0.30 hectar (100.0 y cant).
2012	0.20	<p>Ffynhonnell: Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2016 Wedi'i rannu fesul Adran Polisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> PSE22 – 0.20 hectar (100.0 y cant).
2013	1.90	<p>Ffynhonnell: Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2016 Wedi'i rannu fesul Adran Polisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> PSE2 – 1.90 hectar (100.0 y cant).
2014	2.89	<p>Ffynhonnell: Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2016 Wedi'i rannu fesul Adran Polisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> BSC2 – 2.89 hectar (100.0 y cant).
2015	0.80	<p>Ffynhonnell: Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2016 Ffynhonnell: Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2016 Wedi'i rannu fesul Adran Polisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> PSE2 – 0.80 hectar (100.0 y cant).

Blwyddyn	Cyfanswm hectar	Sylwadau
2016	0.00	Ffynhonnell: Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2017.
2017	0.92	Ffynhonnell: Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2018 Wedi'i rannu fesul Ardal Cyflogaeth: <ul style="list-style-type: none"> • Parc Cinmel (De), Bodelwyddan – 0.92 hectar (100.0 y cant).
Cyfanswm	99.51	

Ffynhonnell: CSDd/Gr p BE, 2018

7.4 Mae cyfanswm o 99.51 hectar o dir wedi cael ei ddatblygu dros 1996-2017 ac mae hynny gyfwerth â 4.53 hectar y flwyddyn. Lle mae lleoliad is-adran yn cael ei gofnodi, mae ffocws y datblygiad mewn ardaloedd Arfordirol a'r A55, gan gynnwys Llanelwy a Bodelwyddan.

7.5 Fodd bynnag, mae'n rhaid trin y ffigyrau cyn 2007 yn ofalus am sawl rheswm:

- Nid ellir crynhoi ffigyrau 1996-2003 fesul blwyddyn na'u hadolygu (er bod y cyfartaledd ar gyfer y cyfnod hwn yn debyg i'r cyfartaledd blynyddol, cyffredinol ar gyfer Sir Ddinbych dros y cyfnod 1996-2017).
- Nid yw ffigyrau (ar gyfer blynyddoedd 2003-2010) yr Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2010 yn cyd-fynd gyda'r rheini yn yr Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2016 (ar gyfer cyfnod 2007-2015). Deallir bod hyn oherwydd newidiadau i ffin rhai safleoedd ar gyfer y CDLI presennol. Ar gyfer y blynyddoedd 2007-10, Defnyddir yr Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2016 mwyaf diweddar. Fodd bynnag, cyn hynny, nid oes ffynhonnell wahanol o ddata i Adolygiad 2010 ar gael.
- Mae'r ffigwr cwblhau a nodwyd ar gyfer 2004, 29.10 hectar, yn llawer uwch na hynny y gyflawnwyd mewn unrhyw flwyddyn arall yn Sir Ddinbych. Nid yw'n hysbys pa ddatblygiadau oedd wedi cael eu cynnwys yn y ffigwr hwn i'w wneud mor eithriadol, ond mae'r graddfa o wahaniaeth rhwng y ffigwr hwn a'r cyfradd cwblhau blynyddol uchaf yn dilyn hynny (9.50 hectar yn 2009) yn golygu bod rhaid cwestiynu ei gywirdeb.

7.6 I ganiatáu graddfa o ansicrwydd yn y data hŷn hwn, mae ffigyrau'r tymor byr (yr 11 mlynedd diwethaf) a'r tymor hir (o 1996 ymlaen) yn cael eu darparu. Cyfartaledd y defnydd tymor byr yw 2.38 hectar/y flwyddyn.

7.7 Mae data ôl 2007 hefyd yn dangos cyfnodau o law a thrai mewn adeiladau wedi'u cwblhau, ond mae'r patrwm cyffredinol yn cyd-fynd gyda chyfnodau o dwf a dirwasgiad cenedlaethol. Gwelodd y Sir lefelau rhesymol o ddefnydd dros 2007-2009, cyfnod o dwf cenedlaethol, gyda gostyngiad sylweddol mewn datblygiad yn dilyn hynny rhwng 2011-2013 wrth i'r dirwasgiad cenedlaethol (a ddechreuodd yn 2008, ond a fyddai'n cymryd amser i effeithio'r farchnad datblygu tymor hir) effeithio ar lefelau datblygiadau lleol. Dychwelodd ddatblygiad sylweddol i Sir Ddinbych yn 2014 ac mae amryw lefelau o ddefnydd tir wedi bod ers hynny.

7.8 Gan ddefnyddio cyfradd defnydd tymor hir, 22 mlynedd, a'i gymhwyso i'r cyfnod 2018-2033 (15 mlynedd), mae Sir Ddinbych angen 67.80 hectar o dir hyd at 2033, h.y.

$$4.52 \text{ hectar/flwyddyn} \times 15 \text{ (blwyddyn)} = \mathbf{67.80 \text{ hectar}}$$

7.9 Gan ddefnyddio cyfradd defnydd byr, 11 mlynedd, mae'n lleihau'r galw i 35.70 hectar, h.y.

$$2.38 \text{ hectar/flwyddyn} \times 15 \text{ (blwyddyn)} = \mathbf{35.70 \text{ hectar}}$$

7.10 Dylai'r Sir gael cyflenwad byffer o bum mlynedd i adlewyrchu dewis o safleoedd fesul maint, ansawdd, lleoliad ac i ddarparu cyflenwad parhaus tu hwnt i ddiwedd cyfnod 2033. Mae hyn yn caniatáu ychydig ar gyfer colled pellach i dir cyflogaeth i ddefnyddiau nad ydynt yn Ddosbarth-B dros gyfnod 2033. Ac i gloi, mae'n caniatáu hefyd am y posibilrwydd y gellir colli rhai lleoliadau o weithgarwch cyflogaeth i ddefnyddiau eraill. Yn seiliedig ar batrwm defnydd hanesyddol, byddai hyn yn cynhyrchu y galw am dir canlynol:

$$\text{Patrwm Defnydd Tymor Hir: } 4.52 \text{ hectar/flwyddyn} \times 5 \text{ (blynyddoedd)} = \mathbf{22.60 \text{ hectar}}$$

$$\text{Patrwm Defnydd Tymor Byr: } 2.38 \text{ hectar/flwyddyn} \times 5 \text{ (blynyddoedd)} = \mathbf{11.90 \text{ hectar}}$$

7.11 Wedi'i ychwanegu i'r ffigwr o angen hyd at 2033, mae hyn yn cynyddu'r galw fel y ganlyn:

$$\text{Patrwm Defnydd Tymor Hir: } 67.80 \text{ hectar} + 22.60 \text{ hectar} = \mathbf{90.40 \text{ hectar}}$$

$$\text{Patrwm Defnydd Tymor Byr: } 35.70 \text{ hectar} + 11.90 \text{ hectar} = \mathbf{47.60 \text{ hectar}}$$

Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (A): Rhagweld y Galw am Waith

- 7.12 Mae'r senario hwn yn defnyddio modelu rhagweld Econometreg Caergrawnt fel y cyfeiriwyd ato'n flaenorol. Mae'r rhagolygon yn nodi newid cyflogaeth dros 2018-2033 ac yn cynnwys ffigyrau cyflogaeth ar gyfer y Sir o 1981. Felly, gellir defnyddio'r rhagolygon hyn i gyfrifo'r angen yn y dyfodol, a gellir defnyddio'r newid mewn swyddi i gyfrifo amcangyfrif y galw am dir dros y cyfnod hwnnw ar gyfer cymharu gyda'r defnydd hanesyddol dros yr un cyfnod.
- 7.13 Mae'r adran hon yn mynd i'r afael â chyfrifiadau anghenion y dyfodol.
- 7.14 Mae'r rhagolygon yn crynhoi cyflogaeth i lefel 12 sector diwydiant (Tabl 20) er nad ydynt i gyd yn berthnasol i'r Adolygiad Cyflogaeth Tir, amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota.
- 7.15 Mae modelu Econometreg Caergrawnt yn dangos twf yng Ngwasanaethau'r Llywodraeth, ynghyd â thwf rhesymol mewn Gwasanaethau Ariannol a Busnes, a thwf cymharol yn y maes Adeiladu a Dosbarthu/Cludiant a Storio. Gyda'i gilydd, mae'r twf hwn yn drech na'r rhagolygon yn y colledion ym maes gweithgynhyrchu.
- 7.16 Rhagwelir y bydd cyfanswm cyflogaeth yn tyfu o 2,600 o swyddi dros y cyfnod 2018-2033. Yn ystod y cyfnod, rhagwelir y bydd saith o'r 12 sector yn tyfu, gan gynhyrchu 3,100 o swyddi hyd at 2033. Ar y llaw arall, rhagwelir y bydd y maes gweithgynhyrchu yn gweld gostyngiad o 500 o swyddi dros 2018-2033.
- 7.17 Y sector twf uchaf yw Gwasanaethau'r Llywodraeth, mae hyn yn gyson gyda'r rhagolygon twf a gynhaliwyd gan y Grŵp BE ar gyfer ardaloedd awdurdod lleol eraill yng Nghymru. Rhagwelir y bydd y Sir yn ennill 1,500 o swyddi sector cyhoeddus erbyn 2033, sef twf o 57.7 y cant o swyddi net wedi'i ragweld ar gyfer y cyfnod 2018-2033. Mae'r lefel twf a ragwelir yn ymddangos yn syndod, yn enwedig o wybod y colledion swyddi sector cyhoeddus sylweddol a nodwyd yn Adran 3.0 (2,500 llai o swyddi o fewn gweinyddu cyhoeddus, addysg ac iechyd yn Sir Ddinbych, ers 2009). Fodd bynnag, mae'r twf a ragwelir yn adlewyrchu rhagolygon cenedlaethol ar gyfer poblogaeth sy'n tyfu (sy'n gofyn am ragor o staff dysgu) a phoblogaeth sy'n heneiddio (a fydd yn galw am ragor o weithwyr iechyd, gyda mwy o arian yn y sector cyhoeddus iechyd). Mae disgwyl i'r ffactorau hyn yrru cyflogaeth sector cyhoeddus yn y dyfodol, hyd yn oes os yw cyflogaeth yn y maes gweinyddu cyhoeddus yn gostwng. Dylid nodi bod y rhagolygon hyn yn grynhoed o batrymau cenedlaethol, nid yw'n cyfri ar gyfer

mentrau penodol unrhyw Sir neu Lywodraeth Cymru, a allai godi neu ostwng cyflogaeth cyhoeddus yn Sir Ddinbych.

Tabl 20 – Newid Cyflogaeth fesul Nifer Gweithwyr 2018-2033

Sector	Swyddi 2018	Swyddi 2033	Newid yn y Cyfanswm Swyddi	Newid Canran, canran
Amaethyddiaeth, Coedwigaeth a Physgota	2,600	2,600	-	-
Mwyngloddio a Chwarela	-	-	-	-
Gweithgynhyrchu	3,900	3,400	(500)	(12.8)
Trydan, nwy, dŵr, ac ati.	300	300	-	-
Adeiladwaith	3,900	4,200	300	7.7
Dosbarthu	5,900	6,000	100	1.7
Cludiant a Storio	1,000	1,100	100	10.0
Llety a Gwasanaethau Bwyd	5,000	5,400	400	8.0
Gwybodaeth a Chyfathrebu	1,100	1,100	-	-
Gwasanaethau Cyllid a Busnes	6,100	6,700	600	9.8
Gwasanaethau'r Llywodraeth	18,500	20,000	1,500	8.1
Gwasanaethau Eraill	2,500	2,600	100	4.0
Twf/gostyngiad net	50,800	53,400	2,600	5.11

Ffynhonnell: Econometreg Caergrawnt, 2018

- 7.18 Yn y sector preifat, mae'r twf fwyaf i'w weld yn y maes Gwasanaethau Cyllid a Busnes, gyda thwf o 600 o swyddi, neu 8.0 y cant yn 2018. Bydd Adeiladwaith yn ennill 300 o swyddi a Dosbarthu, Cludiant a Storio'n ennill 100 o swyddi'r un.
- 7.19 Ni fydd pob twf mewn cyflogaeth yn arwain at gynnydd mewn galw ar gyfer tir cyflogaeth neu eiddo Dosbarth-B. Sectorau diwydiant yn unig sydd wedi'u lleoli ar dir Dosbarth-B megis gweithgynhyrchu, cludiant a storio, a gwasanaethau proffesiynol.
- 7.20 Gan ddefnyddio rhagolygon Econometreg Caergrawnt, mae Grŵp BE wedi rhagweld gofynion gofod llawr a thir cyflogaeth ar gyfer Sir Ddinbych. Gan adlewyrchu Canllawiau Ymarfer Cymru, mae'r methodoleg o gyfrifo'r gofynion hyn fel y ganlyn:
- Nodi pa sectorau diwydiant sy'n debygol o ddefnyddio tir cyflogaeth, gan gynnwys cyfran cyflogaeth y sector hwnnw ar dir cyflogaeth Dosbarth-B (Tabl 21)
 - Mabwysiadu dwyseddau cyflogaeth addas i drawsnewid niferoedd cyflogaeth i'r galw am ofod llawr (Gweler Tabl 22)
 - Mabwysiadu cymhareb blotiau i drawsnewid gofod llawr i'r galw am dir cyflogaeth (Gweler Tabl 22).

Tabl 21 – Rhagolygon y Galw am Waith, 2018-2033

Grwpio Sector Eang	Gwahaniaeth (swyddi) 2018-2033	Defnydd Tir	Pwysoliad	Gwahaniaeth (swyddi) fesul defnydd 2018 - 2033
Defnyddiau nad ydynt yn Ddosbarth-B				
Amaethyddiaeth, Coedwigaeth a Physgota	-	Nid yw'n B	-	-
Mwyngloddio a Chwarela	-	Nid yw'n B	-	-
Llety a Gwasanaethau Bwyd	400	Nid yw'n B	-	-
B1 Defnydd Swyddfa'n Bennaf				
Gwybodaeth a Chyfathrebu	-	B1	1	-
Gwasanaethau Cyllid a Busnes	600	B1	1	600
Gwasanaethau'r Llywodraeth	1,500	B1	0.22	330
Gwasanaethau Eraill	100	B1	0.22	22
Cyfanswm	2,200	-	-	952
Defnyddiau B2/B8				
Gweithgynhyrchu	(500)	B2	1	(500)
Trydan, nwy, dŵr, ac ati.	-	B2	0.26	-
Adeiladwaith	300	B2	0.26	78
Dosbarthu	100	B8	0.48	48
Cludiant a Storio	100	B8	0.48	48
Cyfanswm	0	-	-	(326)

Ffynhonnell: Gr p BE ac Econometreg Caergrawnt, 2018

Tabl 22 – Gofod Llawr a Rhagolygon o'r Galw am Dir

Swyddfeydd (B1)	Yn seiliedig ar 952 o weithwyr ychwanegol, metr sgwâr	Cymhareb Blotiau ar Raddfa o 40 y cant, hecтар	Cymhareb Blotiau ar Raddfa o 80 y cant, hecтар
12 metr sgwâr y gweithiwr	11,424	2.86	1.43
16 metr sgwâr y gweithiwr	15,232	3.81	1.90
20 metr sgwâr y gweithiwr	19,040	4.76	2.38
Diwydiannol (B2/B8)	Yn seiliedig ar 326 yn llai o weithwyr, metr sgwâr	Cymhareb Blotiau ar Raddfa o 40 y cant, hecтар	Cymhareb Blotiau ar Raddfa o 80 y cant, hecтар
50 metr sgwâr y	(16,300)	(4.08)	(2.04)

gweithiwr			
67 metr sgwâr y gweithiwr	(21,842)	(5.46)	(2.73)
85 metr sgwâr y gweithiwr	(27,710)	(6.93)	(3.46)

Ffynhonnell: Gr p BE, 2018

- 7.21 Mae Tabl 22 yn dangos canlyniadau rhagolygon Model 2. Mae'r canlyniadau yn cael eu dangos ar gyfer cymhareb blotiau 40 y cant ac 80 y cant.
- 7.22 Byddai cymhareb blotiau 40 y cant, fel y nodwyd yng Nghanllawiau Ymarfer Cymru, yn safonol ar gyfer datblygiad ar ystadau diwydiannol modern a pharciau busnes, gyda'r tir arall yn cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio ceir, tirweddu, storffeydd agored a'r cylch troi 40 metr sydd ei angen ar gerbydau HGV. Byddai cymhareb blotiau 80 y cant yn cael ei gynnwys fel arfer i gynlluniau tref neu ganol y dref yn unig, swyddfeydd aml-lawr yn bennaf.
- 7.23 Tra bo canol trefi Sir Ddinbych yn lletya swyddfeydd dwysedd uchel yn barod, mae disgwyl i gyfran ysgubol o ddatblygiad Dosbarth-B yn Sir Ddinbych hyd at 2030, ei gynnal mewn lleoliadau maestrefol/tu allan i'r dref mewn lleoliadau megis Parc Busnes Llanelwy a Bodelwyddan, yn ogystal â mewn dwyseddau parciau busnes/ystadau. Am y rheswm hwn, argymhellir bod yr asesiad o angen ar gymhareb blotiau o 40 y cant yn cael ei ddefnyddio'n unig, yn y model hwn, fel mesur o'r galw am dir gyflogaeth hyd at 2033.
- 7.24 Ar gyfer bob defnydd, swyddfeydd (B1) a diwydiannol (B2/B8) yn bennaf, ystyrir tair lefel dwysedd (cyfanswm y gofod llawr sydd ei angen ar gyfer bob swydd). Darperir sylwadau ar y dewisiadau dwysedd hyn:

Swyddfeydd

- 12 metr sgwâr bob gweithiwr – Byddai'n gymwys i weithrediad sector gwasanaeth dwysedd uchel megis canolfan alwadau neu swyddfa canol tref ar gyfer gwasanaethau cyllid. Tra bo gan rhai cyfleusterau yn Sir Ddinbych, megis Canolfan Fusnes Bodelwyddan, ddwyseddau cymharol, mae'r rhan fwyaf o ddatblygiadau newydd yn y Sir yn debygol o gael eu darparu ar ddwyseddau is.
- 16 metr sgwâr bob gweithiwr – lefel ddwysedd canolig, mae hyn yn cael ei nodi yng Nghanllaw Ymarfer Cymru (paragraff 6.5.1, tudalen 39) fel cyfartaledd gofod llawr presennol/cyfradd gweithwyr ar gyfer defnyddiau swyddfa yng

Nghymru. Mae'n adlewyrchu cymysgedd o lefelau dwysedd canol tref a pharc busnes

- 20 metr sgwâr bob gweithiwr – Dwysedd cyflogaeth gymharol isel, yn adlewyrchu cyfleusterau mwy arbenigol megis stiwdios dylunio, cydweithio a gofodau gwneuthurwyr. Presenoldeb gymharol yn Sir Ddinbych yn unig.

Diwydiannol

- 50 metr sgwâr bob gweithiwr – Mae'r dwysedd uchel hwn yn ymwneud â defnyddiau diwydiannol ysgafn, sydd i'w gweld ar draws holl ardaloedd cyflogaeth Sir Ddinbych, ond nid yw'n caniatáu ar gyfer dewisiadau B2/B8 mwy o ran maint.
- 67 metr sgwâr bob gweithiwr – lefel ddwysedd canolig, mae hyn yn cael ei nodi yng Nghlanllaw Ymarfer Cymru (paragraff 6.5.1, tudalen 39) fel cyfartaledd gofod llawr presennol/cyfradd gweithwyr ar gyfer defnyddiau diwydiannol /storfeydd yng Nghymru. Caniatáu ar gyfer cymysgedd o ddiwydiant ysgafn dwysedd uchel a defnyddiau B2/B8 dwysedd canolig.
- 85 metr sgwâr bob gweithiwr – Byddai'r lefel dwysedd isel hyn fwyaf perthnasol i'r cyfleusterau logisteg B8 mwyaf o ran maint, a Chanolfannau Dosbarthu Cenedlaethol a Rhanbarthol. Mae cyfleusterau logisteg mawr iawn o ran maint yn gymharol brin yn Sir Ddinbych ac maent i'w gweld yn Wrecsam a Sir y Fflint yn barod.

7.25 Yn seiliedig ar yr uchod, mae'r anghenion tir a argymhellwyd ar gyfer Model Dau fel y ganlyn:

- Swyddfeydd B1 – 952 o swyddi ychwanegol ar gyfradd o 16 metr sgwâr bob metr a chymhareb blotiau o 40 y cant = 3.81 hectar
- Diwydiannol B2/B8 – 326 o swyddi yn llai ar gyfradd o 67 metr sgwâr bob metr a chymhareb blotiau o 40 y cant = (5.46 hectar)
- Cyfanswm net o'r angen = **(1.65 hectar)**.

7.26 Mae'r model uchod yn awgrymu bod gan Sir Ddinbych angen o ran tir cyflogaeth negyddol yn gyffredinol hyd at 2033, ac wrth gwrs, gall aildefnyddio darnau o dir diwydiannol er defnyddiau eraill.

7.27 Fodd bynnag, yn nhermau tir B2/B8, os yw colled swyddi gweithgynhyrchu yn cael eu cyfri a'r sectorau hynny sydd wedi rhagweld y byddant yn ennill swyddi yn cael eu

cyftri (174 swydd ychwanegol), byddai'r angen yn newid o 67 metr sgwâr i bob gweithiwr a chymhareb blotiau o 40 y cant, i fod yn 11,658 metr sgwâr, neu 2.91 hectar. Wedi'i gyfuno â'r angen o 3.81 hectar ar gyfer swyddfeydd B1, cyfanswm y gofynion yw **6.72 hectar**.

Modelau sy'n Dilyn y Polisi

Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (B): Rhagweld y Galw am Waith – Adolygydd i Ystyried Gyfrif am Safle Strategol Bodelwyddan

- 7.28 Mae rhagolygon Econometreg Caergrawnt a'r modelu o ganlyniad i'r galw am dir cyflogaeth a gofod llawr yn seiliedig ar barhad mewn patrymau economaidd, yn nhermau twf poblogaeth, y cyfraddau cyfranogiad y gweithlu, perfformiad y sector, ac ati. Tra bo'r modelu hwn yn rhesymol wrth arddangos twf economaidd, os yw amodau economaidd yn parhau i ddilyn y patrwm, mae'r model yn gweld hi'n anodd ymgorffori newidiadau strwythurol i'r economi leol. Gallai'r fath newidiadau strwythurol fod yn gadarnhaol neu'n negyddol (e.e. buddsoddiadau mawr un tro, sioc macroeconomaidd, neu gau cyflogwr mawr).
- 7.29 Byddai Safle Strategol Bodelwyddan yn enghraifft o brosiect na fyddai'n cael ei ymgorffori i'r rhagolygon sy'n dilyn y patrwm. Felly, mae Grŵp BE wedi paratoi diwygiad i senario rhagolygon y galw am waith, gan geisio ymgorffori'r twf cyflogaeth ychwanegol y byddai'r safle hwn yn ei gynhyrchu. Mae'r senario diwygiedig hwn wedi defnyddio'r un fethodoleg â'r Dull gwreiddiol uchod, sef Dull Dau i gyfrifo gofod llawr cyflogaeth a'r galw am dir hyd at 2033 yn seiliedig ar dwf cyflogaeth.
- 7.30 Mae'r tabl isod yn crynhoi'r rhagolygon twf cyflogaeth a ddiwygiwyd, gan gynnwys ystyriaeth ar gyfer Safle Strategol Bodelwyddan, yn seiliedig ar yr amcanion canlynol:
- Uchafswm poblogaeth gweithwyr o 625 gweithiwr ym Modelwyddan. Mae hyn yn cynrychioli'r amcangyfrif presennol o swyddi FTE a grëwyd o'r Achos Busnes Amlinellol newydd ar gyfer y Safle. Tra bo hyn yn is o lawer na 3,000 o swyddi y rhagwelwyd yn wreiddiol yn y Cais Cynllunio Amlinellol, mae'n cynrychioli'r amcangyfrifiad mwyaf diweddar o beth fydd wir yn cael ei ddarparu yma o fewn cyfyngiadau hyfywedd a dyheadau budd-ddeiliad/datblygwyr.
 - Nid yw'r Achos Busnes Amlinellol yn darparu casgliadau fesul adran ar gyfer y 625 o swyddi hynny. Felly, tybir y byddai'r sectorau cyflogaeth yn unol a'r cynllunio ar gyfer y safle (gweler paragraffau 2.45 a 2.61, Adran 2.0)

- Byddai'r prosiect wedi'i gwblhau ac wedi'i feddiannu'n llawn cyn 2033
- Mae pob cyflogaeth ar y safle yn cael ei ystyried yn newydd i Sir Ddinbych (h.y. nid yw'n cyfri'r cyflogaeth sy'n cael ei drosglwyddo o rannau eraill y Sir nac ychwaith ar gyfer rhai swyddi ym Modelwyddan, i fod yn rhan o'r patrwm twf). Mae'r Senario yn cael ei ddisgrifio yn Newis 1 isod.

Dewis 1 – Tyb Bod Pob Swydd Bodelwyddan yn Newydd i'r Sir

Tabl 23 - Newid mewn Cyflogaeth Ddiwygiedig fesul Nifer Gweithwyr 2018-2033

Sector	Swyddi 2018	Swyddi 2033	Cyfanswm Newid mewn Swyddi	Canran y Newid, canran
Amaethyddiaeth, Coedwigaeth a Physgota	2,600	2,600	-	-
Mwyngloddio a Chwarela	-	-	-	-
Gweithgynhyrchu	3,900	3,546	(354)	(9.1)
Trydan, nwy, dŵr ac ati	300	300	-	0
Adeiladwaith	3,900	4,200	300	7.7
Dosbarthu	5,900	6,000	100	1.7
Cludiant a Storio	1,000	1,225	225	22.5
Llety a Gwasanaethau Bwyd	5,000	5,411	411	8.2
Gwybodaeth a Chyfathrebu	1,100	1,162	62	5.6
Gwasanaethau Cyllid a Busnes	6,100	6,950	850	13.9
Gwasanaethau'r Llywodraeth	18,500	20,031	1,531	8.3
Gwasanaethau Eraill	2,500	2,600	100	4.0
Twf/gostyngiad Net	50,800	54,025	3,225	6.3

Ffynhonnell: Adolygiad Gr p BE o Econometreg Caergrawnt, 2018

- 7.31 Nodwyd, er bod cynnydd mewn swyddi ar y cyfan, rhagwelir y bydd gostyngiad yn nifer y gweithwyr ym maes gweithgynhyrchu o hyd.
- 7.32 Gan ddefnyddio'r un fethodoleg â'r uchod yn nhermau'r lefelau cyflogaeth a dybir ymhob sector sy'n seiliedig ar dir cyflogaeth defnydd, mae'r gofod llawr a'r galw am dir canlynol wedi cael eu cyfrifo.

**Tabl 24 - Rhagolygon Diwygiedig o'r Gofod Llwr a'r Galw am Dir Cyflogaeth
(Amlygwyd y Ffigwr Ffaffriedig)**

Swyddfeydd (B1)	Yn seiliedig ar 1,209 o weithwyr ychwanegol, metr sgwâr	Cymhareb blotiau ar gwmpas o 40 y cant, hectar	Cymhareb blotiau ar gwmpas o 80 y cant, hectar
12 metr sgwâr bob gweithiwr	14,506	3.63	1.81
16 metr sgwâr bob gweithiwr	19,341	4.84	2.42
20 metr sgwâr bob gweithiwr	24,176	6.04	3.02
Diwydiannol (B2/B8)	Yn seiliedig ar 120 yn llai o weithwyr ychwanegol, metr sgwâr	Cymhareb blotiau ar gwmpas o 40 y cant, hectar	Cymhareb blotiau ar gwmpas o 80 y cant, hectar
50 metr sgwâr bob gweithiwr	(6,000)	(1.50)	(0.75)
67 metr sgwâr bob gweithiwr	(8,040)	(2.01)	(1.01)
85 metr sgwâr bob gweithiwr	(10,200)	(2.55)	(1.28)

Ffynhonnell: Gr p BE, 2018

7.33 Mae hyn yn arwain at alw cadarnhaol am dir a gofod llwr at ddefnyddiau diwydiannol, ond galw negyddol iawn am ofod swyddfa.

Dewis 2 – Tyb Bod 70 y Cant o Swyddi Bodelwyddan yn Newydd i'r Sir

7.34 Mae'r dadansoddiad uchod yn tybio y byddai pob maes cyflogaeth o fewn Safle Strategol Bodelwyddan yn gyflogaeth newydd i'r ardal. Fodd bynnag, nid yw hyn yn cyfri busnesau lleol presennol yn adleoli i'r cynllun newydd neu'r twf ym Modelwyddan dros y cyfnod rhagweld yn cael ei gynnwys yn y patrwm twf disgwyliedig. O ganlyniad, mae'r tablau isod yn senarios pellach sy'n cyfri ar gyfer dyblygiad posib, gan leihau swyddi ychwanegol Bodelwyddan o 30 y cant i 438.

7.35 Dan y senario hwn, mae disgwyl i gyflogaeth cyffredinol dyfu o 6.0 y cant, gyda'r maes gweithgynhyrchu yn cofnodi twf net negyddol dros cyfnod y rhagolygon, o hyd.

Tabl 25 - Newid Pellach mewn Cyflogaeth Ddiwygiedig fesul Nifer Gweithwyr 2018-2033

Sector	Swyddi 2018	Swyddi 2033	Cyfanswm Newid mewn Swyddi	Canran y Newid, canran
Amaethyddiaeth, Coedwigaeth a Physgota	2,600	2,600	-	-
Mwyngloddio a Chwarela	-	-	-	-
Gweithgynhyrchu	3,900	3,502	(398)	(10.2)
Trydan, nwy, dŵr ac ati	300	300	-	-
Adeiladwaith	3,900	4,200	300	7.7
Dosbarthu	5,900	6,000	100	1.7
Cludiant a Storio	1,000	1,188	188	18.8
Llety a Gwasanaethau Bwyd	5,000	5,408	408	8.2
Gwybodaeth a Chyfathrebu	1,100	1,143	43	3.9
Gwasanaethau Cyllid a Busnes	6,100	6,875	775	12.7
Gwasanaethau'r Llywodraeth	18,500	20,022	1,522	8.2
Gwasanaethau Eraill	2,500	2,600	100	4.0
Twf/gostyngiad Net	50,800	53,838	3,038	6.0

Ffynhonnell: Adolygiad Gr p BE o Econometreg Caergrawnt, 2018

Tabl 26 – Rhagolygon Diwygiedig Pellach o'r Gofod Llawr a'r Galw am Dir Cyflogaeth (Amlygwyd y Ffigur Ffaffriedig)

Swyddfeydd (B1)	Yn seiliedig ar 1,132 o weithwyr ychwanegol, metr sgwâr	Cymhareb blotiau ar gwmpas o 40 y cant, hecтар	Cymhareb blotiau ar gwmpas o 80 y cant, hecтар
12 metr sgwâr bob gweithiwr	13,581	3.40	1.70
16 metr sgwâr bob gweithiwr	18,108	4.53	2.26
20 metr sgwâr bob gweithiwr	22,635	5.66	2.83
Diwydiannol (B2/B8)	Yn seiliedig ar 182 yn llai o weithwyr ychwanegol, metr sgwâr	Cymhareb blotiau ar gwmpas o 40 y cant, hecтар	Cymhareb blotiau ar gwmpas o 80 y cant, hecтар
50 metr sgwâr bob gweithiwr	(9,090)	(2.27)	(1.14)
67 metr sgwâr bob gweithiwr	(12,181)	(3.05)	(1.52)
85 metr sgwâr bob gweithiwr	(15,453)	(3.86)	(1.93)

Ffynhonnell: Gr p BE, 2018

Cymharu Dull Un a Dau

7.36 Mewn gwirionedd, nid yw'r niferoedd sy'n cael eu cyflogi yn Null 2 yn trawsnewid yn union i'r darpariaeth tir yn y ffordd a ddangosir. Mae sawl ffactor a fydd yn dylanwadu ar y galw am dir ac mae'n angenrheidiol deall arwyddion y farchnad i ragdybio galw am dir cywirach. Mae rhai o'r ffactorau hyn yn cynnwys:

- Tra bo rhagweld yn awgrymu gostyngiad net mewn swyddi B2/B8 yn lleol, mae'r asesiad o'r farchnad a gwblhawyd yn yr Astudiaeth hon yn awgrymu bod y galw yn gryf ar gyfer gofod diwydiannol a storfeydd, tra bo'r angen am swyddfeydd yn gymharol
- A fydd y gostyngiad mewn swyddi yn arwain at ryddhad mewn tir? Mae profiad yn awgrymu, hyd yn oed pan mae busnesau yn contractio, byddant yn parhau i gadw safleoedd wrth aros am welliannau yn y dyfodol. Yn ychwanegol at hyn, pan mae swyddi'n cael eu colli i awtomatiaeth, byddai angen tir ar y prosesau awtomatig hynny i weithredu o hyd.
- Gall anghenion defnydd/eiddo fod am wahanol resymau megis moderneiddio neu adleoliad daearyddol, neu fancio tir ar gyfer anghenion yn y dyfodol
- Efallai bod ehangu yn bosib o fewn eiddo presennol neu ar dir estyniad, na gyfrifwyd amdano yn y dyraniadau tir.

7.37 Felly, i brofi pa mor agos mae newid swyddi'n trosglwyddo i fod yn ddefnydd tir, cymharwyd patrymau hanesyddol. Gan ddefnyddio'r un fethodoleg, mae'r anghenion tir yn seiliedig ar newid mewn cyflogaeth wedi ei gyfrifo ar gyfer y cyfnod 2003-2007 ac i gymharu â'r gwir ddefnydd tir yn ystod y cyfnod hwnnw (gweler Tabl 27-28).

Tabl 27 – Cymhariaeth Defnydd Tir Cyflogaeth/Newid mewn Cyflogaeth

Grwpio Sector Eang	Gwahaniaeth (swyddi) 2003 - 2017	Defnydd Tir	Pwysoliad	Gwahaniaeth (swyddi) fesul defnydd 2006 - 2016
Defnyddiau nad ydynt y Ddosbarth-B				
Amaethyddiaeth, Coedwigaeth a Physgota	1,500	Nid B	-	-
Mwyngloddio a Chwarela	(100)	Nid B	-	-
Llety a Gwasanaethau Bwyd	1,700	Nid B	-	-
B1 Defnydd Swyddfa yn Bennaf				
Gwybodaeth a	500	B1	100	500

Grwpio Sector Eang	Gwahaniaeth (swyddi) 2003 - 2017	Defnydd Tir	Pwysoliad	Gwahaniaeth (swyddi) fesul defnydd 2006 - 2016
Chyfathrebu				
Gwasanaethau Cyllid a Busnes	2,600	B1	100	2,600
Gwasanaethau'r Llywodraeth	3,700	B1	0.22	814
Gwasanaethau Eraill	-	B1	0.22	-
Cyfanswm	6,800	-	-	3,914
Defnydd B2/B8				
Gweithgynhyrchu	(1,300)	B2	100	(1,300)
Trydan, nwy, dŵr ac ati	100	B2	0.26	26
Adeiladwaith	(300)	B2	0.26	(78)
Dosbarthu	600	B8	0.48	288
Cludiant a Storio	(500)	B8	0.48	(240)
Cyfanswm	(1,400)	-	-	(1,304)

Ffynhonnell: Gr p BE ac Econometreg Caergrawnt, 2018

Tabl 28 – Rhagolygon o'r Gofod Llawn a'r Galw am Dir

Swyddfeydd (B1)	Yn seiliedig ar 6,800 o weithwyr ychwanegol, metr sgwâr	Cymhareb blotiau ar gwmpas o 40 y cant, hecтар
16 metr sgwâr bob gweithiwr	108,800	27.20
Diwydiannol (B2/B8)	Yn seiliedig ar 1,400 yn llai o weithwyr ychwanegol, metr sgwâr	Cymhareb blotiau ar gwmpas o 40 y cant, hecтар
67 metr sgwâr bob gweithiwr	(93,800)	(23.45)
Twf Net	15,000	3.75
Defnydd 2003-2017	-	69.94

Ffynhonnell: CSDd/Gr p BE, 2018

- 7.38 Mae'r patrwm yn dangos nad yw'r twf net mewn swyddi yn ddull cywir o gyfrifo tir. Mae rhagolygon yn awgrymu y dylai Sir Ddinbych wedi ennill 27.20 hecтар o dir B1 dros y cyfnod 2003-2007, ond fe gollodd 23.45 hecтар o dir B2/B8, sy'n arwain at ennill clir o 3.75 hecтар yn unig. Mewn gwirionedd, cofnodwyd defnydd tir sylweddol o 69.94 hecтар. Pan caiff tir ei gyfrifo ar gyfer sectorau sy'n cynhyrchu ffigwr cadarnhaol o swyddi dros y cyfnod 2006-2016, mae'r ffigyrau yn agosach, gyda cynnydd net o 5.19 hecтар yn cael ei ragweld.
- 7.39 **Hyd yn oed pan mae tir yn cael ei gyfrifo ar gyfer y sectorau sy'n cynhyrchu ffigyrau swyddi cadarnhaol dros 2003-2017, mae diffyg o hyd rhwng defnydd**

disgwyliedig cyfrifiad swyddi a'r defnydd marchnad go iawn. Mae'r cyfrifiad hwn yn atgyfnerthu'r farn mai defnydd hanesyddol yw'r dull mwyaf addas.

Crynodeb

7.40 Lluniwyd ac Ystyriwyd dau ddewis arall o ragolygon ar gyfer y cyfnod 2018-2033, gan adlewyrchu Canllaw Ymarfer Llywodraeth Cymru. Mae'r cyfrifiadau ar gyfer bob un yn cael eu crynhoi yn Nhabl 29, ac mae'r angen o'i gymharu â chyflenwad realistig y Sir o dir cyflogaeth, yn cael ei nodi yn Adran 6.0, sef 68.62 hecтар.

Tabl 29 – Modelau Rhagolygon Tir - Crynodeb

Model	Cyflenwad Tir 2018, hecтар*	Yr Angen o ran Tir 2018-2033, hecтар	Byffer Hyblygrwydd (cyfradd defnydd pum mlynedd) hecтар	Yr Angen o ran Tir yn cynnwys y byffer hyblygrwydd	Tir dros Ben (Diffyg), hecтар	Tybiaethau
Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau y Cwblhawyd yn y Gorffennol – Defnydd Tir Tymor Hir	68.62	67.80	22.60	90.40	(21.78)	Yn seiliedig ar ddefnydd hanesyddol (22 mlynedd) o 4.52 hecтар/y flwyddyn.
Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau y Cwblhawyd yn y Gorffennol – Defnydd Tir Tymor Byr	68.62	35.70	11.90	47.60	21.02	Yn seiliedig ar ddefnydd yr 11 mlynedd diwethaf o 2.38 hecтар/y flwyddyn.
Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (A): Rhagolygon o'r Galw am Waith	68.62	<i>Newid Net</i> B1: 3.81 B2/B8: (5.46) Cyfanswm: (1.65) <i>Twf yn Unig</i> B1: 3.81 B2/B8: 2.91 Cyfanswm: 6.72	<i>Newid Net</i> B1: 1.27 B2/B8: Amh Cyfanswm: Amh <i>Twf yn Unig</i> B1: 1.27 B2/B8: 0.97 Cyfanswm: 2.24	<i>Newid Net</i> B1: 5.08 B2/B8: (5.46) Cyfanswm: (0.38) <i>Twf yn Unig</i> B1: 5.08 B2/B8: 3.88 Cyfanswm: 8.96	<i>Newid Net</i> 69.00 <i>Twf yn Unig</i> 59.66	Yn seiliedig ar <i>Newid Net</i> : Rhagolwg o'r newid mewn cyflogaeth ar draws sectorau <i>Twf yn Unig</i> : Rhagolygon o'r sectorau twf
Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (B): Rhagolygon o'r Galw am Waith – Diwygiwyd i Gynnwys Safle Strategol Bodelwyddan <i>Dewis 1 – Tyb Bod Pob Swydd Bodelwyddan yn Newydd i'r Sir</i>	68.62	<i>Newid Net</i> B1: 4.84 B2/B8: (2.01) Cyfanswm: 2.83 <i>Twf yn Unig</i> B1: 4.84 B2/B8: 3.99	<i>Newid Net</i> B1: 1.61 B2/B8: Amh Cyfanswm: 0.94 <i>Twf yn Unig</i> B1: 1.61 B2/B8: 1.33 Cyfanswm: 2.94	<i>Newid Net</i> B1: 6.45 B2/B8: (2.01) Cyfanswm: 3.77 <i>Twf yn Unig</i> B1: 6.45 B2/B8: 5.32 Cyfanswm:	<i>Newid Net</i> 64.85 <i>Twf yn Unig</i> 56.85	Yn seiliedig ar <i>Newid Net</i> : Rhagolwg o'r newid mewn cyflogaeth ar draws sectorau <i>Twf yn Unig</i> : Rhagolygon o'r sectorau twf Sy'n cynnwys 625 o swyddi

Model	Cyflenwad Tir 2018, hectar*	Yr Angen o ran Tir 2018-2033, hectar	Byffer Hyblygrwydd (cyfradd defnydd pum mlynedd) hectar	Yr Angen o ran Tir yn cynnwys y byffer hyblygrwydd	Tir dros Ben (Diffyg), hectar	Tybiaethau
		Cyfanswm: 8.83		11.77		ychwanegol ar gyfer Bodelwyddan
Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (B): Rhagolygon o'r Galw am Waith – Diwygiwyd i Gynnwys Safle Strategol Bodelwyddan <i>Dewis 2 – Tyb Bod 70 y Cant o Swyddi Bodelwyddan yn Newydd i'r Sir</i>	68.62	<i>Newid Net</i> B1: 4.53 B2/B8: (3.05) Cyfanswm: 1.48 <i>Twf yn Unig</i> B1: 4.53 B2/B8: 3.62 Cyfanswm: 8.15	<i>Newid Net</i> B1: 1.51 B2/B8: Amh Cyfanswm: 0.49 <i>Twf yn Unig</i> B1: 1.51 B2/B8: 1.21 Cyfanswm: 2.72	<i>Newid Net</i> B1: 6.04 B2/B8: (3.05) Cyfanswm: 1.97 <i>Twf yn Unig</i> B1: 6.04 B2/B8: 4.83 Cyfanswm: 10.87	<i>Newid Net</i> 66.65 <i>Twf yn Unig</i> 57.75	Yn seiliedig ar <i>Newid Net</i> : Rhagolwg o'r newid mewn cyflogaeth ar draws sectorau <i>Twf yn Unig</i> : Rhagolygon o'r sectorau twf Sy'n cynnwys 438 o swyddi ychwanegol ar gyfer Bodelwyddan

Ffynhonnell: CSDd/Gr p BE, 2018

*Cyflenwad tir realistig

- 7.41 Mae'r ffigyrau yn ystyried byffer o bum mlynedd o leiaf i ganiatáu ar gyfer dewis a newid posib mewn anghenion yn ystod y cyfnod, yn ogystal â darparu ar gyfer colledion pellach sy'n bosibl i'r gyflenwad.
- 7.42 Yn seiliedig ar ragolygon defnydd y gorffennol (Dull Un) mae gan Sir Ddinbych ddigon o dir os yw'r patrwm tymor byr, 11 mlynedd, o ddefnydd tir hanesyddol yn cael ei gymhwyso. Os yw'r patrwm tymor hir, 22 mlynedd yn cael ei gymhwyso, y diffyg yw 21.78 hectar. Fodd bynnag, mae cywirdeb data'r adeiladau y cwblhawyd o'r cyfnod rhwng 1996 a 2006 sy'n nodi'r senario tymor hir yn ddadleuol.
- 7.43 Os yw'r rhagolygon sy'n seiliedig ar gyflogaeth yn cael eu defnyddio yna mae'r gweddillion meintiol yn 56.94-69.00 hectar, gyda'r ffigwr uchaf yn adlewyrchu'r ffaith bod gostyngiad mewn cyflogaeth yn cyd-fynd â lleihad yn yr angen o ran tir. O asesiad y farchnad ac o adolygu'r patrymau hanesyddol mewn newid cyflogaeth a defnydd tir, mae'r dull hwn yn awgrymu bod yr angen o ran tir cyflogaeth wedi cael ei amcangyfrif rhy isel. Pan gwneir cymhariaeth o'r newid cyflogaeth dros y cyfnod 2003-2017, mae'r defnydd tir gwirioneddol llawer uwch.

- 7.44 Yn olaf, ystyrir mai'r rhagolwg mwyaf addas yw cyfradd defnydd tymor byr Dull Un. Mae gan Sir Ddinbych ddigon o dir yn erbyn y mesur hwn i fodloni ei anghenion.

8.0 CASGLIADAU

Cyflwyniad

- 8.1 Mae'r astudiaeth hon wedi cynnwys golwg eang iawn ar y ffactorau sy'n effeithio economi Sir Ddinbych, gyda chyfeiriad penodol at y rheiny sy'n debygol o effeithio'r angen o ran tir ac eiddo yn y dyfodol o fewn y Cyngor. Mae'r adran hon yn dod â'r prif faterion a fydd angen eu trafod ynghyd, fel rhagarweiniad i'r argymhellion manylach sydd wedi'u nodi yn Adran 9.0.
- 8.2 Cynhaliwyd yr astudiaeth hon yn unol â chanllaw Llywodraeth Cymru, gan gynnwys Polisi Cynllunio Cymru, TAN 23 a chan adlewyrchu 'Canllaw Ymarfer - Adeiladu Sail Tystiolaeth ar gyfer Datblygu Economaidd er mwyn Cefnogi Cynlluniau Datblygu Lleol'. Mae'n diweddarar'r sail dystiolaeth y CDLI ar faterion o'r angen o ran tir a chyflenwad Dosbarth-B.

Proffil Economaidd

- 8.3 Mae gan Sir Ddinbych boblogaeth poblogaeth economaidd weithgar. Mae lefelau diweithdra yn 3.8 y cant, sy'n isel yng nghyd-destun Cymru, ac mae'r lefelau hyn wedi haneru a mwy ers y dirwasgiad diwethaf. Fodd bynnag, ar 56.6 y cant, mae'r boblogaeth sydd o oedran gwaith, 16-64 mlwydd oed, yn Sir Ddinbych yn llai, ar gyfartaledd, na'i gymdogion, a chyfartaledd Cymru, sef 61.5 y cant.
- 8.4 Mae gan boblogaeth Sir Ddinbych sgiliau a lefelau sgiliau rhesymol yn unol â chyfartaleddau Cenedlaethol, ac yn debyg iawn i'r rheiny mewn awdurdodau cyfagos. 7.6 y cant yn unig o'r boblogaeth sy'n gweithio nad oedd ganddynt gymwysterau, sy'n is na'r gyfradd genedlaethol (8.7 y cant).
- 8.5 Yn nhermau gwaith ei hun mae gan Sir Ddinbych gryfderau yn y maes gwybodaeth a chyfathrebu, a gwasanaethau proffesiynol a chymorth i fusnesau er ymhob achos mae cyfran o breswylwyr Sir Ddinbych sy'n cael eu cyflogi yn y sectorau hyn yn is na chyfartaleddau Cymru. Mae'r ddau sector wedi gweld twf sylweddol mewn cyflogaeth dros y degawd diwethaf, gyda chynnydd o 1,000 o swyddi'r un. Gyda'i gilydd, maent nawr yn cyflogi 4,000 o bobl yn Sir Ddinbych, 10.2 y cant o gyflogaeth lleol.
- 8.6 Mae 3,500 o breswylwyr lleol (9.0 y cant o gyfanswm cyflogaeth) yn cael eu cyflogi yn y maes gweithgynhyrchu yn Sir Ddinbych ac mae cyflogaeth yn y maes hwnnw wedi cynyddu o tua 500 o swyddi dros y degawd diwethaf. Tra bo cyfran o

breswylwyr y Sir sy'n cael eu cyflogi gan y maes gweithgynhyrchu yn is na chyfartaledd Cymru, mae pwysigrwydd parhaus y sector i Sir Ddinbych yn glir.

- 8.7 Mae dibyniaeth y Sir ar gyflogaeth yn y sector cyhoeddus ychydig yn uwch na'r cyfartaledd, gyda 37.2 y cant o'r gweithlu lleol yn cael eu cyflogi gan weinyddu cyhoeddus, addysg ac iechyd yn 2017. Mae hyn yn adlewyrchu cryfder y sector iechyd lleol yn bennaf, sy'n cyfri am 16.0 y cant o gyflogaeth leol, er y colledion sylweddol i swyddi cyhoeddus ers 2009.
- 8.8 Roedd y meysydd cludiant a storio yn cyflogi 900 o bobl yn 2017, ychydig yn llai na'r cyfanswm yn 2009. Yn gyfrannol, mae cyflogaeth yn y maes logisteg yn Sir Ddinbych yn is na chyfartaledd Cymru.
- 8.9 Roedd 3,625 o fusnesau wedi'u cofrestru i dalu TAW a Chynllun Talu Wrth Ennill yn 2018. Mae 88.0 y cant o gwmnïau yn fusnesau micro (llai na 10 gweithiwr). Mae 98.5 ohonynt yn cyflogi hyd at 49 o bobl (busnesau bach). Mae cyflog wythnosol cyfartalog y Sir, wedi'i fesur fesul lleoliad gwaith, ychydig yn llai na Chymru gyfan a Sir y Fflint, ond yn uwch na Chonwy, Gwynedd, ac ychydig yn uwch na Wrecsam. Mae cyflog cyfartalog Sir Ddinbych, fesul lleoliad gwaith, £4.90 yn llai na'r swm yng Nghymru gyfan, a £48.90 yn llai na Sir y Fflint. Wrth fesur canolrif y cyflog gros wythnosol fesul man preswyllo, cyfartaledd Sir Ddinbych o £489.60 yw'r ail isaf ar ôl Gwynedd.
- 8.10 Yn 2011, roedd gweithio gartref yn cyfri am 3.9 y cant o'r boblogaeth o oedran gweithio, ychydig yn uwch na chyfartaledd Cymru o 3.3 y cant. Nid yw'n syndod bod gweithio o gartref yn digwydd yn bennaf yn ardal wledig ddeheuol y Sir rhwng Rhuthun a Chorwen.
- 8.11 Yn 2017, roedd 71.6 y cant o drigolion Sir Ddinbych â swyddi hefyd yn gweithio yn y Sir. Dyma gyfradd cadarn o gynnal yn gyffredinol, ond nid yw'n eithriadol yng nghydestun Gogledd Cymru. Mae Gwynedd yn cynnal 87.6 y cant o'i weithlu. Yn gyffredinol, prif leoliadau gwaith i breswylwyr Sir Ddinbych yw Conwy, gyda Wrecsam a Sir y Fflint yn dilyn. Yn nhermau cymudo i mewn, prif fewnforiwr Sir Ddinbych yw Conwy gyda 4,700 o weithwyr, gyda Sir y Fflint i ddilyn (3,200) a Wrecsam (1,700 o weithwyr).

Asesiad o'r Farchnad Eiddo

- 8.12 Mae'r farchnad genedlaethol yn parhau i fod yn gryf er bygythiad Brexit, sydd ar y gweill. Mae cynnydd yn y galw ar gyfer eiddo diwydiannol, storfeydd, ac i ryw raddau, swyddfeydd yn cynhyrchu diffygion nad ydynt yn cael eu bodloni gan y farchnad bresennol. Fodd bynnag, mae costau datblygiadau yn golygu bod datblygiad damcaniaethol yn parhau i fod yn heriol tu allan i economïau dinesig, pwysig.
- 8.13 Mae gofynion eiddo gan Lywodraeth Cymru a Chyngor Sir Ddinbych, ar gyfer gofod diwydiannol yn bennaf. Mae ymholiadau diwydiannol yn canolbwyntio ar y bandiau lleiaf a mwyaf o ran maint (dan 500 metr sgwâr a dros 2,500 metr sgwâr), tra bo ymholiadau am swyddfeydd yn bennaf ar gyfer gofod o dan 500 metr sgwâr. Bydd y dewis dros ofod diwydiannol mwy yn adlewyrchu'r ffaith bod gymaint o'r rheiny oedd yn ymholi drwy Lywodraeth Cymru yn fusnesau sefydledig gydag ardal chwilio fydd yn ymestyn dros sawl ardal awdurdod lleol. Fodd bynnag, mae'n werth nodi bod Sir Ddinbych yn nodwedd rheolaidd o fewn yr ardaloedd chwilio ehangach hynny.

Marchnad Ddiwydiannol

- 8.14 Yn genedlaethol ac yn is-ranbarthol, mae'r galw ar y farchnad yn gyson ac yn gadarn wrth wynebu ansicrwydd macro-economaidd megis Brexit. Yn erbyn galw cynyddol, mae cyflenwad stoc yn parhau i ostwng. Yng Ngogledd Cymru, gymaint ag ar draws gweddill y sir, mae prinder adeiladau presennol o ansawdd uchel mewn lleoliadau pwysig ar draws pob ystod maint.
- 8.15 Mae marchnad Gogledd Cymru'n draddodiadol wedi ei lleoli yng Nglannau Dyfrdwy a Wrecsam, gyda chysylltiadau cryf yn ôl i Ogledd Orllewin Lloegr. Fodd bynnag, mae'r galw am stoc yn gadarn ar hyd coridor yr A55, newydd ac ail-law. Mewn blynyddoedd diweddar, mae'r llwyddiannau proffil uchel o ran mewnfuddsoddiad, Aston Martin a General Dynamics yn enwedig, wedi bod yn Ne Cymru. Fodd bynnag, mae llwyddiannau, megis Hotpack Packaging, KK Fine Foods a busnes gwyddorau bywyd Ipsen yn creu cannoedd o swyddi yng Ngogledd Cymru. Tra bo'r rhain yn dynodi cryfder y 'cynnig Cymreig' ar gyfer mewnfuddsoddiad, mae cynigion ar raddfeydd mwy yn annhebygol nes bod eglurder ar ein perthynas gyda marchnad sengl yr UE.
- 8.16 Mae galw'n parhau i fod yn gryf ar gyfer eiddo diwydiannol, yn enwedig ar hyd yr A55, ond ymhob prif dref hefyd, gyda'r rhan fwyaf o anghenion ar gyfer unedau llai o 500 metr sgwâr, a heb fod yn fwy na 1,000 metr sgwâr fel arfer. Yn gyffredinol, eiddo o 101-200 metr sgwâr a 201-500 sy'n cael eu trafod fwyaf, er bod y nifer o unedau 501-100 metr sgwâr sy'n newid dwylo ddim yn afresymol o wybod bod mwy o stoc o

unedau o'r fath yn y Sir. Mae'r galw ar gyfer cymysgedd o ddewisiadau rhydd-ddaliadol a lesddaliadol, yn bennaf gan fusnesau mawr o bob maint, gyda'r bwriad o ehangu. Adroddwyd bod prisiau rhent yn ymestyn hyd at £70-75/metr sgwâr. Yn erbyn yr angen hon, nid oes llawer o ddatblygiad wedi bod yn ddiweddar, ac mae diffyg cyflenwad sylweddol wedi cael eu hadrodd ar draws y Sir. Nodwyd Llanelwy fel un lleoliad y dylid ei hyrwyddo'n well ar gyfer datblygiad diwydiannol, ynghyd â swyddfeydd.

- 8.17 Mae 8,047 metr sgwâr o ofod yn wag ar hyn o bryd, ac maent ar y farchnad. Mae lleoliad yr eiddo sydd ar gael yn amrywio ar draws Sir Ddinbych, gyda'r crynodiad fwyaf yn Ninbych yn bennaf, ond nid ar Ystâd Ddiwydiannol Colomendy yn unig. Yn gyffredinol, mae Ardaloedd Cyflogaeth y Sir 98 y cant yn llawn, fesul y nifer o unedau a gofod llawr. Mae hyn yn cael ei ystyried yn isel yn nhermau cyflenwad cyfartalog, ac mae'n amlygu'r ddiffyg argaeledd a dewis.

Marchnad Storfeydd

- 8.18 Eto, tra bo Brexit yn creu oedi o bosib gyda rhai buddsoddiadau, mae'r farchnad logisteg yn gyffredinol gadarn, gyda'r sector manwerthu yn gyrru'r twf. Yn amlwg, yng Ngogledd Cymru, mae'r farchnad logisteg yn canolbwyntio ar Lannau Dyfrdwy, gyda ffocws eilaidd ar borthladd yng Nghaergybi. Mae datblygiad mawr parhaus ar Goridorau Traffordd Gogledd Orllewin Lloegr yn darparu cystadleuaeth cryf ar gyfer unrhyw gynigion yng Ngogledd Cymru.
- 8.19 Am y rheswm hwn, mae'n annhebygol cael cynlluniau logisteg ar raddfa fawr yn Sir Ddinbych, er bydd rhai cwmnïau gweithgynhyrchu yn parhau i alw am ofod B8 cysylltiedig, a fydd yn arwain at ofynion am eiddo mwy o ran maint.

Marchnad Swyddfeydd

- 8.20 Mae marchnad swyddfeydd y DU nawr yn gwella'n dda mewn canolfannau rhanbarthol, ond mae'r galw am eiddo tu allan i ganol y dref yn parhau i fod yn amrywiol. Tra bo marchnad swyddfeydd Cymru gyfan yn cael ei ormesu gan ddinas Caerdydd, mae Gogledd Cymru yng nghysgod Caer, yn enwedig ar gyfer gwasanaethau ariannol a chyfreithiol. Mae cryfder is-ranbarthol Caer yn cyfyngu cyfleoedd mewn ardaloedd eraill, ac mae hyn yn annhebygol o newid o wybod bod gwaith adfywio yn Nhref Caer, ynghanol y dref a thu allan, a hefyd mewn parciau busnes (gan ymestyn i Sir y Fflint mewn manau).

- 8.21 Mae canolbwynt marchnad swyddfa Sir Ddinbych ym Mharc Busnes Llanelwy, sy'n perfformio'n dda, gyda gofod gwag yn cael ei ail-osod yn gyflym, er bod rhai materion lleol a macro-economaidd yn effeithio ar alw yn y tymor byr. Mae cyflenwad swyddfa yn ymestyn hyd at 1,00 metr sgwâr yn Llanelwy, a gall y galw ymestyn hyd at 1,000 metr sgwâr, ond bydd cwmnïau llai yn galw am cwpl o 100 metr sgwâr yn unig, lesddaliad yn bennaf, gan farchnad leol, ond heb ei chyfyngu iddi. Mae'r farchnad oddi wrth yr A55 fodd bynnag, yn fwy gyfyngedig o lawer, er y nodwyd bod ychydig o ddiddordeb mewn ystafelloedd yng nghanol y dref. Adroddwyd bod prisiau rhent yn ymestyn hyd at £110/metr sgwâr.

Ymgysylltu â Budd-ddeiliaid

- 8.22 Cynhaliwyd ymgynghoriad gyda budd-ddeiliaid amrywiol fel rhan o waith ymchwil y farchnad, a oedd yn cynnwys cyflogwyr allweddol a sefydliadau sector cyhoeddus, gan gynnwys Llywodraeth Cymru.
- 8.23 Mae awydd cryf i dyfu ymysg busnesau lleol, gan gynnwys sawl galw sylweddol am dir ac eiddo. Mae sawl un wedi cael hi'n anodd dod o hyd i'r tir a'r eiddo sydd ei angen arnynt. Mae diffyg mawr o dir ehangu wedi'i wasanaethu ac sydd ar gael yn barod, ac mae sawl cwmni wedi amlygu'r ffaith bod y diffyg tir sydd i'w gael yn Sir Ddinbych yn peryglu eu gallu i aros yn y Sir, er bod y rhan fwyaf yn dymuno aros yn y Sir i barhau i ddefnyddio staff â sgiliau y maent wedi eu cronni dros y blynyddoedd o fasnachu.
- 8.24 Mae Llywodraeth Cymru'n nodi bod gan Sir Ddinbych safle strategol yng Ngogledd Cymru, yn ganolog ar Goridor yr A55 a hanner ffordd rhwng Caerdybi a Manceinion. Mae'n gartref i ystod eang o gyfleusterau o werth uchel, gan gynnwys Canolfan yr OpTIC yn Llanelwy, ac maent o'r farn y gellir gwneud mwy i hyrwyddo'r cryfderau hyn.
- 8.25 Mae'r prif ofynion eiddo lleol ar gyfer gofod o faint canolig at bwrpasau gweithgynhyrchu a phrosesu ysgafn. Mae Llywodraeth Cymru wedi cael ymholiadau gan sawl cwmni yn eisiau'r math hwn o ofod, gan gynnwys cwmnïau Gwyddelig sydd eisiau lleoliad yng Ngogledd Cymru yn agos i Gaerdybi, a Gogledd-Orllewin Lloegr, yn ogystal â chwmnïau gyda gofynion twf brys. Mae gofyn am unedau lesddaliadol a rhydd-ddaliadol. Mae Swyddogion Llywodraeth Cymru yn teimlo bod Safle 1 – Safle Strategol Allweddol Bodolwyddan yn enwedig wedi'i leoli'n dda i fodloni anghenion cwmnïau sy'n gofyn am unedau gweithgynhyrchu ysgafn o'r radd flaenaf ar gyfer cydosod a chynhyrchu.

- 8.26 Mae Llanelwy a Bodelwyddan yn parhau i fod yn safleoedd strategol allweddol ar gyfer atynnu sectorau twf uchel i Sir Ddinbych. Fodd bynnag, tra bo tir ar gael ar gyfer busnesau technolegol iawn, mae gan Sir Ddinbych ddiffyg tir i fodloni BBaChau yn y sectorau diwydiannol traddodiadol. Efallai y bydd diffyg cyflenwad yn Sir Ddinbych yn arwain at golli busnesau lleol a chyfleoedd mewnfuddsoddi i Wrecsam a Sir y Fflint gerllaw, ond mae gan y ddau awdurdod lleol hyn brinder tir hefyd.
- 8.27 Mae'r Bwrdd yn teimlo y byddai darpariaeth Safle 1- Safle Strategol Bodelwyddan yn syml o'i gymharu â phrosiectau eraill yn y Weledigaeth Dwf. Mae'r caniatâd cynllunio presennol yn nodi cynllun o bron i 88,000 metr sgwâr o ofod llawr ar 26 hectar o dir. Mae'r Achos Busnes Amlinellol drafft a gyflwynwyd gan BUEGC yn cynnig targed lleiaf o 2.44 hectar o dir cyflogaeth i'w ddarparu yn y tymor byr. Rhoddwyd caniatâd i 26 hectar o dir a bydd ar gael i'w ddatblygu unwaith y bydd isadeiledd dechreuol ar waith o ganlyniad i gyllid y Weledigaeth Dwf / preifat.
- 8.28 Yn nhermau ardaloedd cyffiniol. Y prif bwyntiau yw:
- Mae gan Gonwy gysylltiadau cryf i Goridor A55 Sir Ddinbych, ond mae awydd i leihau allgymudo a gwella hunangynhaliath Conwy gyda chynlluniau datblygu lleol yn cael eu canolbwyntio yn ardal Conwy/Cyffordd Llandudno/Llandudno/Bae Colwyn.
 - Mae gan Sir y Fflint gynlluniau twf mawr, i ddarparu 223 hectar o dir cyflogaeth erbyn 2030, gan gymryd mantais o'i safle strategol fel porth Cymru a chefnogaeth dwf o amgylch Glannau Dyfrdwy a Brychdyn, er y bydd prif safleoedd yn cymryd amser i agor a chyflawni.
 - Roedd ffocws ar gysylltiadau gyda Sir Ddinbych ar Goridor yr A55/A5 sy'n cysylltu â Gogledd Ddwyrain Cymru a Phorthladd allweddol Caergybi. Mae tua 60 hectar o dir cyflogaeth ar gael, yn agos at yr A55 ym Mangor, gan gynnwys safleoedd Ystâd Bryn Cegin, Llandygai, ac Ystâd Ddiwydiannol Llandygai. Fodd bynnag, mae'r tir hwn wedi bod ar gael ers tua 15 mlynedd ond nid oes diddordeb, felly mae unrhyw gynllun yma a allai gystadlu gyda Llanelwy/Bodelwyddan yn annhebygol yn y tymor byr/canolog.
 - Ar Ynys Môn, bydd Prosiect Wylfa Newydd a Rhaglen Ynys Ynni Môn yn cynnig cryfder yn y sectorau creu ynni, er nad yw'n ardal lle byddai'n debygol bod cystadleuaeth gan Sir Ddinbych.
 - Mae Ardal Fenter Eryri o fewn Parc Cenedlaethol Eryri o arwyddocâd strategol ac yn berthnasol i Sir Ddinbych wedi'i ddyrannu ar safle hen bwerdy niwclear

Trawsfynydd. Mae cyn maes awyr Asiantaeth Dadansoddi gwaith Ymchwil Amddiffyn yn Llanbedr yn berthnasol i hyn, sef Canolfan Awyrfod Eryri. Eto, mae'n aneglur faint o orgyffwrdd a chystadleuaeth byddai'r cyfleusterau arbenigol hyn yn ei ddarparu i Sir Ddinbych

- Ystâd Ddiwydiannol Wrecsam yw Ardal Allweddol Sector Busnes y Fwrdeistref Sirol a bydd yn ganolbwynt ar gyfer datblygiadau cyflogaeth Dosbarth-B, gan adeiladu ar ei gynnig sefydledig fawr.

Anghenion o Ran Tir yn y Dyfodol

8.29 Nid oes model pendant ar gyfer rhagweld anghenion o ran tir cyflogaeth yn y dyfodol. Gan adlewyrchu Nodyn 'Adeiladu Sail Dystiolaeth Datblygu Economaidd i Gefnogi CDLI Newydd' Canllaw Ymarfer Cynllunio Cymru, mae dau fodel oddi ar y polisi wedi cael eu defnyddio i asesu darpariaeth tir cyflogaeth y dyfodol. Dyma'r amcanestyniad a roddwyd ymlaen o ddefnydd tir hanesyddol a rhagolygon yn seiliedig ar newid yn y sector cyflogaeth. Er mwyn adlewyrchu rhagolygon datblygu strategol ar Safle 1 – Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan (amcangyfrif o 625 o swyddi dan BUEGC (OBC Drafft)) llunnir dau fodel arall sy'n dilyn y polisi dan Ddull 2 y Canllaw Ymarfer: Rhagolygon o'r Galw am Waith. Mae amrywiaeth ar y ddau fodel yn dibynnu ar dybiaeth bod pob swydd newydd sy'n cael ei chreu ym Modelwyddan yn newydd i'r Sir (Dewis 1), neu os mai cyfran yn unig fydd (Dewis 2). Yn yr achos hwn, mae Dewis B yn tybio y bydd 70 y cant yn swyddi newydd.

Modelau Oddi ar y Polisi

Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau y Cwblhawyd yn y Gorffennol

8.30 Yn nhermau defnydd, cwblhaodd y Cyngor asesiad yn seiliedig ar ddata a gasglwyd o gyfnod 1996-2017. Cafodd y data ei archwilio a unrhyw anghysondebau, ac mae'n rhaid trin data defnydd cyn 2007 yn ofalus oherwydd:

- Nid oes modd dadansoddi ffigyrau ar gyfer 1996-2003 fesul blwyddyn a'i adolygu
- Nid yw ffigyrau (ar gyfer blynyddoedd 2003-2010) yr Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2010 yn cyd-fynd gyda'r rheini yn yr Adolygiad o Dir Cyflogaeth Sir Ddinbych 2016 (ar gyfer cyfnod 2007-2015)
- Mae'r ffigwr cwblhau a nodwyd ar gyfer 2004, 29.10 hectar, yn llawer uwch na hynny y cyflawnwyd mewn unrhyw flwyddyn arall yn Sir Ddinbych.

8.31 I ganiatáu graddfa o ansicrwydd yn y data hŷn hwn, mae ffigyrau'r tymor byr (yr 11 mlynedd diwethaf) a'r tymor hir (o 1996 ymlaen) yn cael eu darparu. Cyfradd defnydd cyfartalog y tymor hir yw 4.52 hectar y flwyddyn, a'r tymor byr yw 2.38 hectar y flwyddyn.

8.32 Dan y ddau senario hwn, dros y 15 mlynedd nesaf hyd 2033, nodir yr angen canlynol:
Senario Defnydd Tymor Hir 4.52 hectar/flwyddyn x 15 (blwyddyn) = **67.80 hectar**
Senario Defnydd Tymor Byr: 2.38 hectar/blwyddyn x 15 (blwyddyn) = **35.70 hectar**

8.33 Mae cynnwys byffer defnydd o bum mlynedd yn darparu dewis ac ystod o safleoedd a pharhad o gyflenwad tu hwnt i gyfnod 2033, ac i ganiatáu ar gyfer colledion tir cyflogaeth Dosbarth-B, yn cynyddu'r angen i:

Patrwm Defnydd Tymor Hir: 67.80 hectar + 22.60 hectar = **90.40 hectar**

Patrwm Defnydd Tymor Byr: 35.70 hectar + 11.90 hectar = **47.60 hectar**

8.34 Yn Adran 6.0 mae Grŵp BE yn nodi cyflenwad o dir cyflogaeth realistig o 68.62 hectar. Mae hyn yn ddigonol i fodloni anghenion dan y patrwm tymor byr, er ei fod yn arwain at 21.78 hectar o ddiffyg dan y patrwm tymor hir.

Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (A): Rhagolygon o'r Galw am Waith

8.35 Mae'r rhagolygon s'yn seiliedig ar gyflogaeth yn awgrymu'r canlynol yn nhermau darpariaeth tir cyflogaeth y dyfodol hyd 2033, er nad ydynt yn argymhellion:

- Swyddfeydd B1 – 952 o swyddi ychwanegol ar gyfradd o 16 metr sgwâr bob metr a chymhareb blotiau o 40 y cant = 3.81 hectar
- Diwydiannol B2/B8 – 326 o swyddi yn llai ar gyfradd o 67 metr sgwâr bob metr a chymhareb blotiau o 40 y cant = (5.46 hectar)
- Cyfanswm net o'r angen = **(1.65 hectar)**.

8.36 Mae trawsnewid swyddi yn ofod llawr yn tybio lefelau dwysedd cyflogaeth canolig, sy'n adlewyrchu Canllaw Ymarfer Cynllunio Cymru. I drosi gofod llawr i dir, defnyddir cymhareb blotiau o 40 y cant, oherwydd bod hyn yn adlewyrchu dwyseddau datblygu presennol Ardaloedd Cyflogaeth Sir Ddinbych yn well, a dwyseddau tebygol y dyfodol tu allan i ardaloedd trefol.

Modelau sy'n Dilyn y Polisi

Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (B): Rhagweld y Galw am Waith – Adolygwyd i Gyfrif Safle Strategol Bodelwyddan

- 8.37 Mae senarios sy'n dilyn y polisi yn cael eu llunio sy'n caniatáu ar gyfer 625 o weithiwr ychwanegol ym Modelwyddan, fel y nodir yn yr Achos Busnes Amlinellol ar gyfer y Safle hwn:

Dewis 1 – Tyb bod pob Swydd Bodelwyddan yn Newydd i'r Sir

- Swyddfeydd B1 – 1,209 o swyddi ychwanegol ar gyfradd o 16 metr sgwâr bob metr a chymhareb blotiau o 40 y cant = 4.84 hecтар
- Diwydiannol B2/B8 – 120 o swyddi yn *llai* ar gyfradd o 67 metr sgwâr bob metr a chymhareb blotiau o 40 y cant = (2.01 hecтар)
- Cyfanswm net o'r angen = **2.83**.

Dewis 2 – Tyb bod 70 y cant o Swyddi Bodelwyddan yn Newydd i'r Sir

- 8.38 Mae'r dadansoddiad uchod yn tybio y byddai pob swydd ar Safle Strategol Bodelwyddan yn gyflogaeth newydd i'r ardal. Fodd bynnag nid yw hyn yn cyfri busnesau lleol presennol yn adleoli i'r cynllun newydd neu'r twf ym Modelwyddan yn bod yn rhan o batrwm y twf disgwylidig dros y cyfnod rhagweld. O ganlyniad, mae Dewis 2 yn ystyried y dyblygiad posib hwnnw, gan leihau cyfanswm swyddi Bodelwyddan o 30 y cant i 438:

- Swyddfeydd B1 – 1,132 o swyddi ychwanegol ar gyfradd o 16 metr sgwâr bob metr a chymhareb blotiau o 40 y cant = 4.53 hecтар
- B2/B8 Diwydiannol – 182 yn *llai* o swyddi ar gyfradd o 67 metr sgwâr a chymhareb blotiau o 40 y cant = (3.05 hecтар)
- Cyfanswm net yr angen – **1.48**.

- 8.39 Fodd bynnag, nid yw'r dulliau rhagweld cyflogaeth yn cymryd y farchnad byd go iawn i ystyriaeth nac ychwaith amodau preswylwyr. E.e. gall anghenion defnydd tir/eiddo fod am wahanol resymau megis moderneiddio neu adleoli daearyddol neu y gall estyniad fod o fewn safle presennol neu ar dir ehangu sydd heb ystyried dyraniadau tir. Mae profiad yn awgrymu hefyd, hyd yn oed pan mae busnesau yn contractio, byddant yn parhau i gadw safleoedd yn y disgwyl y bydd gwelliannau yn y dyfodol. Mae swyddi'n cael eu colli i awtomatiaeth hefyd; byddai'r prosesau awtomatig hynny angen tir i weithredu o hyd, a gallai cynhyrchiant gwell arwain at mwy o angen.

- 8.40 O ganlyniad, ystyrir y gall y cyfrifiadau o'r angen o ran tir cyflogaeth gynrychioli safle ffug. Er mwyn profi pa mor agos mae swyddi'n golygu defnydd tir, cymharwyd patrymau hanesyddol. Gan ddefnyddio'r un fethodoleg, mae'r angen o ran tir yn seiliedig ar newid mewn cyflogaeth wedi cael ei gyfrifo ar gyfer y cyfnod 2003-2017, a'i gymharu â'r gwir defnydd tir yn ystod y cyfnod hwnnw (gweler Tabl 30).

Tabl 30 - Cymhariaeth Defnydd Tir Cyflogaeth/newid mewn Cyflogaeth

Swyddfeydd (B1)	Yn seiliedig ar 6,800 o weithwyr ychwanegol, metr sgwâr	Cymhareb blotiau ar gwmpas o 40 y cant, hectar
16 metr sgwâr bob gweithiwr	108,800	27.20
Diwydiannol (B2/B8)	Yn seiliedig ar 1,400 yn llai o weithwyr, metr sgwâr	Cymhareb blotiau ar gwmpas o 40 y cant, hectar
67 metr sgwâr bob gweithiwr	(93,800)	(23.45)
Twf Net	15,000	3.75
Defnydd 2003-2017	-	69.94

Ffynhonnell: CSDd/Gr p BE, 2019

- 8.41 Mae'r patrwm yn dangos nad yw'r twf swyddi net yn ddull manwl cywir o gyfrifo tir. Er enghraifft, mae rhagolygon yn awgrymu, dros 2003-2017, y dylai Sir Ddinbych fod wedi ennill 27.20 hectar o dir swyddfa B1, ond fe gollodd 23.45 hectar o dir B2/b8, gan arwain at ennill net o 3.75 hectar yn unig. Mewn gwirionedd, cofnodwyd defnydd tir sylweddol o 69.94 hectar.

- 8.42 Mae crynodeb o amryw o senarios rhagweld yn cael eu nodi yn Nhabl 31. Maent yn berthnasol i'r cyfnod 2018-2033.

Tabl 31 - Modelau Rhagweld Tir - Crynodeb

Model	Stoc Dir 2018, hectar	Yr Angen o ran Tir 2018-2033. hectar	Byffer Hyblygrwydd (cyfradd defnydd pum mlynedd) hectar	Yr Angen o ran Tir gan gynnwys byffer hyblygrwydd	Tir Dros Ben (Diffyg), hectar	Tybiaethau
Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau y Cwblhawyd yn y Gorffennol – Defnydd Tir Tymor Hir	68.62	67.80	22.60	90.40	(21.78)	Yn seiliedig ar ddefnydd hanesyddol (22 mlynedd) o 4.52 hectar/y flwyddyn.
Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau y Cwblhawyd yn y Gorffennol – Defnydd Tir	68.62	35.70	11.90	47.60	21.02	Yn seiliedig ar ddefnydd yr 11 mlynedd diwethaf o 2.38

Model	Stoc Dir 2018, hectar	Yr Angen o ran Tir 2018-2033. hectar	Byffer Hyblygrwydd (cyfradd defnydd pum mlynedd) hectar	Yr Angen o ran Tir gan gynnwys byffer hyblygrwydd	Tir Dros Ben (Diffyg), hectar	Tybiaethau
Tymor Byr						hectar/y flwyddyn.
Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (A): Rhagolygon o'r Galw am Waith	68.62	<i>Newid Net</i> B1: 3.81 B2/B8: (5.46) Cyfanswm: (1.65) <i>Twf yn Unig</i> B1: 3.81 B2/B8: 2.91 Cyfanswm: 6.72	<i>Newid Net</i> B1: 1.27 B2/B8: Amh Cyfanswm: Amh. <i>Twf yn Unig</i> B1: 1.27 B2/B8: 0.97 Cyfanswm: 2.24	<i>Newid Net</i> B1: 5.08 B2/B8: (5.46) Cyfanswm: (0.38) <i>Twf yn Unig</i> B1: 5.08 B2/B8: 3.88 Cyfanswm: 8.96	<i>Newid Net</i> 69.00 <i>Twf yn Unig</i> 59.66	Yn seiliedig ar <i>Newid Net</i> : Rhagolwg o'r newid mewn cyflogaeth ar draws sectorau <i>Twf yn Unig</i> : Rhagolygon o'r sectorau twf
Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (B): Rhagolygon o'r Galw am Waith – Adolygwyd i gymryd Safle Strategol Bodelwyddan i ystyriaeth <i>Dewis 1 – Tyb bod pob Swydd Bodelwyddan yn Newydd i'r Sir</i>	68.62	<i>Newid Net</i> B1: 4.84 B2/B8: (2.01) Cyfanswm: 2.83 <i>Twf yn Unig</i> B1: 4.84 B2/B8: 3.99 Cyfanswm: 8.83	<i>Newid Net</i> B1: 1.61 B2/B8: Amh Cyfanswm: 0.94 <i>Twf yn Unig</i> B1: 1.61 B2/B8: 1.33 Cyfanswm: 2.94	<i>Newid Net</i> B1: 6.45 B2/B8: (2.01) Cyfanswm: 3.77 <i>Twf yn Unig</i> B1: 6.45 B2/B8: 5.32 Cyfanswm: 11.77	<i>Newid Net</i> 64.85 <i>Twf yn Unig</i> 56.85	Yn seiliedig ar <i>Newid Net</i> : Rhagolwg o'r newid mewn cyflogaeth ar draws sectorau <i>Twf yn Unig</i> : Rhagolygon o'r sectorau twf Yn cynnwys 625 o swyddi ychwanegol ar gyfer Bodelwyddan
Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (B): Rhagolygon o'r Galw am Waith – Adolygwyd i gymryd Safle Strategol Bodelwyddan i ystyriaeth <i>Dewis 2 – Tyb bod 70 y cant o swyddi Bodelwyddan yn Newydd i'r Sir</i>	68.62	<i>Newid Net</i> B1: 4.53 B2/B8: (3.05) Cyfanswm: 1.48 <i>Twf yn Unig</i> B1: 4.53 B2/B8: 3.62 Cyfanswm: 8.15	<i>Newid Net</i> B1: 1.51 B2/B8: Amh Cyfanswm: 0.49 <i>Twf yn Unig</i> B1: 1.51 B2/B8: 1.21 Cyfanswm: 2.72	<i>Newid Net</i> B1: 6.04 B2/B8: (3.05) Cyfanswm: 1.97 <i>Twf yn Unig</i> B1: 6.04 B2/B8: 4.83 Cyfanswm: 10.87	<i>Newid Net</i> 66.65 <i>Twf yn Unig</i> 57.75	Yn seiliedig ar <i>Newid Net</i> : Rhagolwg o'r newid mewn cyflogaeth ar draws sectorau <i>Twf yn Unig</i> : Rhagolygon o'r sectorau twf Yn cynnwys 438 o swyddi ychwanegol ar gyfer Bodelwyddan

Ffynhonnell: CSDd/Gr p BE, 2018

*Cyflenwad tir realistig

8.43 Mae'r amrywiaeth yn y ffigyrau deilliant yn dangos ansicrwydd y rhagolygon. Mae allbynnau rhagolygon yn amrywio o ddiffyg o 21.78 hectar, i dir dros ben o 69.00 hectar. Fodd bynnag, o asesu'r farchnad ac adolygu'r patrymau hanesyddol mewn

newid cyflogaeth a defnydd tir, mae'r casgliadau yn nodi bod rhagolygon yn seiliedig ar dir yn amcangyfrif yr angen o ran tir yn rhy isel o lawer.

- 8.44 I gloi, ystyrir mai'r rhagolwg mwyaf addas yw'r cyfradd defnydd hanesyddol tymor byr, sy'n seiliedig ar y data cwblhau mwyaf dibynadwy ar gael. Yn erbyn cyfanswm angen o 47.60 hectar, mae gan Sir Ddinbych ddigon o dir i fodloni anghenion, yn amodol ar y meini prawf y trafodir isod.

Cyflenwad o Dir Cyflogaeth

- 8.45 Mae'r astudiaeth hon wedi adolygu saith safle yn Sir Ddinbych, sydd ar gael yn realistig i fodloni anghenion B1/B2/B8. Mae chwech ohonynt yn ddyraniadau cyflogaeth nas datblygwyd, wedi'u nodi'n flaenorol ar gyfer defnyddiau Dosbarth-B dan Bolisi PSE2 a BSC 5 y CDLI (Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan). Mae'r seithfed, Safle 7 – Ty'n Llidiart, Corwen yn cynnwys 3.10 hectar o dir, i'w ddefnyddio at ddefnyddiau preswyl dan Bolisi BSC1, ond a fernir i gael potensial ar gyfer datblygiad cyflogaeth, oherwydd ei safle gyferbyn â safle Ystâd Ddiwydiannol Tŷ'n Llidiart.
- 8.46 Y cyflenwad mwyaf posib o'r saith safle yw 81.22 hectar. Fodd bynnag, mae asesiad o'r amodau safle a bwriad y perchennog, a gwblhawyd yn Adran 6.0, yn awgrymu cyflenwad mwy realistig o 68.62 hectar ar draws chwe safle.
- 8.47 Mae Tabl 32 yn darparu sylwadau adolygu ar safleoedd unigol ac yn nodi'r cyfnodau cyflwyno mwyaf tebygol. Mae Tabl 34 yn yr adran ganlynol yn darparu argymhellion safle cyflogaeth i'w hystyried ym mhroses y CDLI.

Tabl 32 – Cyflenwad Tir Cyflogaeth Posib

Cyfeirnod Safle.	Enw	Galw'r Farchnad am Dir Yma	Statws	Materion Allweddol	Maint y Safle, hectar – Ar Gael yn Realistig ar gyfer Defnydd B1/B2/B8 (Defnydd Disgwyliedig - B1/B2/B8)
1	Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan (SSA)	<p>Mae Bodelwyddan yn cael ei farchnata'n weithredol gan dri asiant, mae sylwadau perthnasol a ddarparwyd yn cynnwys:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mae'r lleoliad yn derbyn llawer o ymholiadau, sy'n cynnwys cymysgedd o ddiddordeb mewnfuddsoddi ac ymholiadau gan gwmnïau mawr lleol ar draws ardal Sir Ddinbych/Conwy/Sir y Fflint yn chwilio am safleoedd ymestyn mawr. Mae gofynion yn bennaf ar gyfer defnyddiau B2, gyda B8 ategol, y rhan fwyaf o 5,000 metr sgwâr neu fwy. Nid oes galw am leoliad ar gyfer defnyddiau logisteg a fyddai'n anelu at leoli ar Lannau Dyfrdwy/Gogledd Orllewin Lloegr ar gyfer mynediad uniongyrchol at rhwydwaith y Priffyrdd Fodd bynnag, nid yw'r un ohonynt yn barod i ymrwymo nes bod darpariaeth y safle yn y dyfodol yn fwy diogel. Mae'r safle yn cynrychioli'r unig leoliad yn Sir Ddinbych sy'n gallu bodloni'r gofynion eiddo mwyaf gan fusnesau lleol yn y tymor hir, gall hyn gynnwys Ifor Williams sydd wedi gofyn am 20 hectar i gydgrynhoi ei weithredoedd Ni fydd busnesau llai yn dangos diddordeb yn y safle nes bod y cynnig eiddo wedi'i ddatblygu'n fwy. Mae cystadleuaeth rhwng Bodelwyddan a Llanelwy yn ymddangos i fod yn anochel, yn enwedig ar gyfer gofynion bach/canolig o ran maint ac ar gyfer sectorau B1 allweddol. Ond gellid gostwng y gystadleuaeth hon trwy ganolbwyntio mwy ar ofynion B2 mawr a llai ar fusnesau micro-bach ym Modelwyddan. 	<p>Mae'r safle yn ddewis i'r datblygwr Barwood, sydd wedi diogelu cysyniad Amlinellol ar gyfer cynllun strategol amlddefnydd, gan gynnwys 26 hectar o dir cyflogaeth wedi'i wasanaethu ac unedau (B1, B2 a B8)</p> <p>Mae Bodelwyddan yn rhan o gynnydd nawdd Gweledigaeth Dwf ehangach Gogledd Cymru i Lywodraeth y DU/Llywodraeth Cymru. Mae angen cyllid i dalu costau isadeiledd ymlaen llaw, ar gyfer y Safle Strategol Allweddol ehangach. Mae'r cyllid hwn yn darparu 'ffordd ymlaen' i ddarparu'r safle, datblygiad menter ar y cyd â Barwood a fyddai'n cyfrannu buddsoddiad sector preifat uniongyrchol gwerth £4 miliwn i'r Prosiect.</p> <p>Ar adeg ysgrifennu hwn, roedd potyn arian cyffredinol y Weledigaeth Dwf (£240 miliwn) wedi'i ddyrannu gan Lywodraeth y DU a Llywodraeth Cymru. Mae Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru (BUEGC) bellach yn paratoi Achos Busnes Amlinellol ar gyfer y cronfeydd penodol i brosiectau, ac i ddangos sut y gellir darparu'r safle yn y dyfodol agos. O ystyried bod datblygwr yn barod i weithio mewn partneriaeth a bod arian ar gael, nid oes disgwyl problemau wrth ddarparu'r Safle Strategol Allweddol ehangach o'i gymharu â rhai o brosiectau eraill y Weledigaeth Dwf.</p> <p>Y ffordd ymlaen fyddai Menter ar y Cyd (manylion i'w cytuno) â datblygwr partner, a tybir mai Barwood fyddai hwnnw. Yn ei Achos Busnes Amlinellol Drafft mae BUEGC yn dweud y gellid darparu targed lleiaf o ryw 9,500 metr sgwâr o arwynebedd llawr, sy'n cyfateb i 2.44 hectar o dir ar gyfradd o 3,900 metr sgwâr / hectar, yn y tymor byr. Byddai'r gofod cyflogaeth hwn yn darparu 625 o swyddi fte, a byddai gwaith o ddatblygu'r Safle Strategol Allweddol yn darparu 2,000 o swyddi adeiladu dros dro. Fodd bynnag, nid yw'r Achos Busnes Amlinellol wedi cael ei gadarnhau na'i gymeradwyo gan Awdurdod y Weledigaeth Dwf a dangosol yn unig yw'r ffigyrau hyn ar hyn o bryd. Rhoddwyd caniatâd i 26 hectar o dir B1/B2/B8 a bydd ar gael i'w ddatblygu unwaith y bydd isadeiledd dechreuol mewn lle o ganlyniad i gyllid y Weledigaeth Dwf / preifat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Safle o Amlberchnogaeth Datblygiad cyflogaeth yn ddibynnol ar gynllun mawr amlddefnydd a buddsoddiad isadeiledd mawr. Mae'r Achos Busnes Amlinellol drafft a gyflwynwyd gan BUEGC yn cynnig targed lleiaf o 2.44 hectar o dir cyflogaeth i'w ddarparu yn y tymor byr. Fodd bynnag, rhoddwyd caniatâd i 26 hectar o dir a bydd ar gael i'w ddatblygu unwaith y bydd isadeiledd dechreuol ar waith o ganlyniad i gyllid y Weledigaeth Dwf / preifat. 	<p>26.00</p> <p>(B1/B2/B8, gan gynnwys datblygiadau strategol a lleol)</p>
2	Parc Busnes Llanelwy	<p>Gwnaethpwyd y sylwadau canlynol gan asiantwyr masnachol y cysylltwyd â nhw ar gyfer yr astudiaeth hon:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mae Parc Busnes Llanelwy yn barc busnes uwch-dechnoleg allweddol yng ngogledd Cymru, lle mae rhyw 3,500 o weithwyr Deiliaid allweddol yn y sector opto-electroneg. Er bod y meddianwyr mwyaf yn y sector cyhoeddus, mae'r sector preifat yn cael ei gynrychioli'n well gan gwmnïau llai ac mae cyfradd meddiannaeth cyhoeddus / preifat y parc oddeutu 50/50, er hynny mae'n bosibl bod rhai o'r cwmnïau preifat llai yn Llanelwy er mwyn darparu gwasanaethau i gwmnïau cyhoeddus mwy Nid yw Llanelwy wedi profi datblygiad damcaniaethol yn y 5 mlynedd diwethaf. Mae datblygiad hapfasnachol yn dal i fod annhebygol wrth symud ymlaen, ac mae'n debyg mai cynlluniau aml-osod a gefnogir fydd yn cael eu gwireddu. Mae cyfleoedd dylunio ac adeiladu wedi cael eu marchnata ar hen safle Pilkington's / Vista ers rhai blynyddoedd, ond mae wedi bod yn amhosibl cael cynlluniau hyfyw sydd hefyd yn darparu gwerth i dirfeddianwyr. Lle mae'r galw ar ei uchaf, disgwylir mewnfuddsoddiad cyfyngedig yn y dyfodol agos am sawl rheswm: Ansicrwydd yn yr economi ehangach oherwydd Brexit Cystadleuaeth gan amryw o barciau busnes modern ar draws y DU. <p>Cystadleuaeth Gogledd Cymru yn dod o Ardaloedd Menter yn Sir y Fflint ac Ynys Môn, Ystâd Ddiwydiannol Glannau Dyfrdwy a Wrecsam yn benodol, a Chaer yn fwy cyffredinol.</p> <ul style="list-style-type: none"> Diffyg gwasanaethau a chyfleusterau yn y Parc a'r ardal leol Er mai ymgynghoriad yn unig ydyw, pwysleisiodd asiantwyr yr effeithiau negyddol a ragwelir ar gyfer Safle Sipsiwn a Theithwyr i'r dwyrain, gyda dau ddatblygwr yn gohirio cynlluniau ar gyfer buddsoddi a dau ddeiliad posib yn tynnu allan. 	<p>Tir i gyfeiriad y de o Ganolfan yr OpTIC – Yn Perthyn i Lywodraeth Cymru, gyda thrwydded i CSDd</p> <p>Mae CSDd am ddarparu gofod tyfu, a fydd yn caniatáu i BBaChau ar y Parc Busnes, yn enwedig o Ganolfan OpTIC, ehangu yn lleol. Mae CSDd yn chwilio am gyllid gan yr UE ar hyn o bryd, gyda chyllid cyfatebol gan CSDd, ond byddai angen gwireddu hyn cyn i gytundeb terfynol Brexit ddod i rym. Mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi'r prosiect hwn, yn enwedig o ystyried pwysigrwydd Llanelwy yn economi Cymru, a deallir ei fod yn barod i dderbyn risg ar raddfa uwch ar unrhyw brosiect yma, cyn belled ag y byddai 50% o'r cynllun yn gallu cael ei osod yn gyflym ac y byddai'r enillion yn mantoli'r gyllideb o leiaf. O ystyried cryfder y galw gan gwmnïau presennol sydd am dyfu, ymddengys bod hyn yn gyraeddadwy iawn.</p> <p>Tir Fferm Green Gates – Eiddo CSDd</p> <ul style="list-style-type: none"> Diddordeb gan sawl buddsoddwr, un o leiaf â phrofiad mewn darparu cyfleusterau parc busnes modern Diddordeb hanesyddol gan Snowdonia Cheese am gyfleuster cynhyrchu/cyfanwerthu/manwerthu gyda mynediad at yr A55 Diddordeb hanesyddol gan gwmni potelu dŵr mwynol, wedi'i leoli yn Ewrop ar hyn o bryd, gyda chyfleusterau drilio tyllau turio i Ddyfrhawn Bodelwyddan (er bod y cwmni hwn nawr yn defnyddio cyfleusterau yn Swydd Bedford) <p>Hen Safle Pilkington/Vista – Perchnogion - Ystadau Stretton/Anne Walls</p> <p>Tir ar y farchnad ar werth, gyda Legat Owen. Wedi derbyn diddordeb gan feddianwyr posibl o sectorau sy'n cynnwys cynhyrchu bwyd, cyflenwadau plymio ac adeiladu. Deallir, fodd bynnag, bod dyheadau'r perchnogion o ran ei werth yn eu hatal rhag gwerthu.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Peilonau ar draws y safle Is-orsaf Trydan i'r dwyrain Sawl cronfa ddŵr ar y safle Halogiad tebygol ar hen Safle Pilkington's / Vista. Angen diogelu nawdd ar gyfer datblygu ar Dir i gyfeiriad y De o Ganolfan yr OpTIC Mae cyfyngiadau hyfywedd ar dir wedi gwneud diogelu datblygiad yn anodd, er y dangoswyd diddordeb. Mae croes nawdd defnyddiau o werth uwch neu gefnogaeth gyhoeddus yn parhau i fod yn angenrheidiol ar gyfer darpariaeth. 	<p>23.87</p> <p>(B1/B2/B8 Argymhellir caniatáu'r ystod lawn o ddefnyddiau yma o wybod natur y galw ar farchnad)</p>

Cyfeirnod Safle.	Enw	Galw'r Farchnad am Dir Yma	Statws	Materion Allweddol	Maint y Safle, hectar – Ar Gael yn Realistig ar gyfer Defnydd B1/B2/B8 (Defnydd Disgwyliedig - B1/B2/B8)
		<ul style="list-style-type: none"> Mae'r galw ar raddfa leol yn uwch, gyda dyheadau twf ymysg busnesau lleol yn gadarn. Mae gofynion lleol yn amrywio hyd at 200 metr sgwâr. Yr ystod rhent arferol, ar gyfer gofod heb ei wasanaethu yw £8-10/troedfedd sgwâr Mae'r galw mwyaf am weithdai o safon uchel a gofod diwydiannol cyffredinol, ynghyd ag opsiynau B8 llai i storio nwyddau a rhannau. Mae angen lle bach o safon uchel ar gyfer swyddfeydd a labordai a wasanaethir er mwyn galluogi tenantiaid canolfan OpTIC i dyfu ac, yn ei dro, i wneud lle yn y Ganolfan ar gyfer busnesau newydd / cwmnïau micro. 			
3	Colomendy, Dinbych	Mae tystiolaeth o'r galw am y safle hwn yn dod gan chwe busnes sy'n chwilio am le i ehangu i'r gogledd ar y safle hwn. Mae'r galw gan fusnesau diwydiannol sy'n dymuno tyfu yn Ninbych yn gryf yn gyffredinol.	Mae pedwar busnes ar Ystâd Ddiwydiannol Colomendy, sy'n cefnu ar y safle hwn, wedi mynegi diddordeb mewn ehangu tua'r gogledd ar y safle hwn, gan gymryd hyd at 2-4 hectar. Maent wedi ffurfio consortiwm i negodi ar y mater hwn gyda'r trefeddiannwr. Mae un o'r busnesau wedi mynegi diddordeb mewn prynu'r tir sy'n weddill i'w ddatblygu. Mae dau fusnes, sydd mewn mannau eraill ar Ystâd Ddiwydiannol Colomendy ar hyn o bryd, hefyd yn gofyn am dir i ehangu / symud yma.	<ul style="list-style-type: none"> Deallir bod trafod cynnig terfynol i ddatblygu'r safle hwn yn heriol o hyd Mae angen cytuno ar drefniadau mynediad 	8.00 (B1/B2/B8)
4	Glasdir, Rhuthun	Mae ymgynghoriadau busnes yn dangos bod galw heb ei fodloni gan nifer o fusnesau lleol sefydledig yn Rhuthun, tra bod asesiad y farchnad yn awgrymu bod galw mawr am le ar gyfer ehangu diwydiannol ledled y Sir.	Nodir yn gyntaf bod y Farchnad Anifeiliaid yn llwyddiannus ac yn gwasanaethu dalgylch gwledig eang yn nyffryn Clwyd a thu hwnt. Nid oes unrhyw gynlluniau i symud y cyfleuster hwn. Bydd angen i'r Farchnad hefyd gadw'r tri cae i'r dwyrain o'r farchnad fel tir pori ar gyfer anifeiliaid a gedwir ar y safle am gyfnodau estynedig. Tybir nad oes modd datblygu'r tir hwn, 4.10 hectar (os caiff y coetir cyfagos ei gynnwys hefyd), sy'n gostwng arwynebedd net y safle i 4.85 hectar. Mae trafodaethau ar y gweill gyda datblygwyr galluogi sydd â diddordeb mewn datblygu storfa fwyd ar y A525 tua'r gorllewin. Er mai manwerthu a gwasanaethau ac agor y safle yw ei flaenoriaeth, mae disgwyl iddo gefnogi datblygu safleoedd cyflogaeth.	<ul style="list-style-type: none"> Gogwydd mewn mannau Ardal o goetir yn y dwyrain ac yn ymestyn i'r gogledd Moch daear ar y safle Cwrs dŵr yn croesi'r safle Marchnad da byw gweithredol ac isadeiledd yn y de Mae ardal ynghanol y safle, yn rhedeg o'r gogledd i'r de ym Mharth Llifogydd B. Mae cornel Gogledd Dwyreiniol y safle ym mharth Llifogydd C2. Mae'n debyg mai cael mynediad fydd y brif gost anarferol i'r safle, ac mae opsiynau o ran mynediad gan gynnwys lledu ffordd sydd heb ei mabwysiadu i'r gogledd. Mae opsiynau datblygu yn cael eu hystyried a fyddai'n mynd i'r afael â'r mater hwn er nad oes unrhyw un wedi'i gytuno'n ffurfiol ar hyn o bryd. Mae agor y safle'n ddibynol ar alluogi datblygwyr, ond heb sicrwydd y bydd ymrwymiad i gefnogi datblygiad Dosbarth-B 	4.85 hectar – Colli tir ar gyfer y Farchnad Da Byw (B1/B2/B8)
5	Lon Parcwr, Rhuthun	Mae safon Ystâd Ddiwydiannol Lôn Parcwr yn rhesymol ac mae'r lefelau meddiannaeth yn dda, a dim ond un uned ddiwydiannol hunangynhwysol sydd ar gael. Mae ymgynghoriadau busnes yn dangos bod galw heb ei fodloni gan nifer o fusnesau lleol sefydledig yn Rhuthun, tra bod asesiad y farchnad yn awgrymu bod galw mawr am le ar gyfer ehangu diwydiannol ledled y Sir. Fodd bynnag, nid yw'r safle sydd ar dir cefn yn denu diddordeb oherwydd y diffyg mynediad ac nid yw'n cael ei ystyried gan gwmnïau sy'n ceisio tyfu yn Rhuthun.	Dim cynlluniau datblygu yma.	<ul style="list-style-type: none"> Hawl dramwy gyhoeddus yn croesi'r safle Mae amryw o fannau storio agored a meysydd parcio yn rhwystro'r mynediad mwyaf uniongyrchol o'r safle i Ystâd Ddiwydiannol Lôn Parcwr, trwy ffordd fynediad Ffordd Helyg. Mae mynediad i'r de ar gael ar hyd strydoedd preswyl. 	0.00 – ystyrir nad yw'n ddanfônadwy oherwydd cyfyngiadau mynediad.

Cyfeirnod Safle.	Enw	Galw'r Farchnad am Dir Yma	Statws	Materion Allweddol	Maint y Safle, hectar – Ar Gael yn Realistig ar gyfer Defnydd B1/B2/B8 (Defnydd Disgwyliedig - B1/B2/B8)
				Felly, mae'n ymddangos nad oes ffordd danfonadwy i gael mynediad at y tir hwn.	
6	Cilmedw, Llangollen	<p>Fel yr unig dir cyflogaeth yn Llangollen, mae llawer o fusnesau lleol sy'n dymuno tyfu wedi dangos diddordeb yn y safle. Mewn ymgynghoriad, cadarnhaodd y meddiannydd presennol, Mail Solutions, nad oes ganddo unrhyw gynlluniau i ehangu ar hyn o bryd. Fodd bynnag, pe bai'n dymuno tyfu'n lleol byddai'n ceisio tir ar y safle hwn.</p> <p>Nododd yr Astudiaeth o Alw Busnes yn 2015 bod asiantwyr sy'n marchnata lle yn Llangollen yn derbyn ymholiadau rheolaidd ynglŷn â gweithdai hyd at 500 metr sgwâr a hwnnw yn lle storio gan amlaf. Mae'r galw yn dod bron yn gyfan gwbl gan fusnesau lleol sy'n dymuno tyfu, uwchraddio eu hadeiladau neu gaffael lle i storio er mwyn cefnogi gweithgareddau masnachu mewn mannau eraill. Ar adeg yr astudiaeth roedd bron i 20 o ofynion heb eu bodloni am le. Mae marchnad swyddfeydd gymharol fach yn Llangollen sy'n cael ei harwain yn bennaf gan fusnesau newydd lleol a busnesau sy'n ehangu ac yn symud. Yn ôl asiantwyr sy'n marchnata swyddfeydd, mae'r ymholiadau a dderbynnir ynglŷn â swyddfeydd yn araf ond yn sefydlog ar raddfa o 1-2 bob ryw ddeufis, yn bennaf ar gyfer ystafelloedd oddeutu 20 metr sgwâr. Ym marn un budd-ddeiliad o leiaf, nid yw lefel y galw hwn wedi newid ers degawd. Ymddengys nad yw'r darlun hwn o'r farchnad wedi newid llawer yn 2018.</p>	Cafodd y safle ei ystyried yn y gorffennol ar gyfer cynllun byw â chymorth. Adroddir bod gan ddatblygwr/meddiannwr ddi-ddordeb mewn datblygu eiddo diwydiannol o faint sydd heb ei ddatgelu, i'w ddefnydd ei hun. Mae trafodaethau yn parhau â'r tirlfeddiannwyr.	<ul style="list-style-type: none"> Mae'r safle'n anwastad gyda goleddf mewn mannau, yn enwedig ar blot gogleddol y datblygiad Mae'r safle wedi'i rannu'n dda gan adeilad Mail Solutions nawr Safle o amlberchnogaeth Gwahaniaeth lefel rhwng plotiau datblygu gogleddol a deheuol Cyfyngiadau ar rai gwasanaethau, e.e. diffyg prif systemau draenio dŵr budur Nid yw'r safle mewn ardal perygl llifogydd ond mae graddfa fawr yn rhedeg oddi ar y bryniau i'r gorllewin yn broblem Efallai y byddai cyfyngiadau ar y cyflenwad pŵer yn gwneud y safle'n anaddas ar gyfer rhai defnyddwyr ag anghenion pŵer uchel Tai preifat yn wynebu'r A5 i de'r safle, gwesty yn y de sydd wedi codi pryderon yn y gorffennol am ddatblygu diwydiannol yma Mae'r ffordd fynediad oddi ar yr A5 wedi'i datblygu ond dim ond i'r llain ogleddol y mae'r ffordd hon yn mynd. Mae'r llain ddeheuol wedi'i thorri i ffwrdd oddi ar y mynediad hwn gan adeilad Mail Solutions. Byddai creu ail fynediad i'r de yn anoddach fyth ac yn fwy costus oherwydd y gwahaniaeth lefel rhwng y llain ddeheuol a'r A5. Bydd darparu mynediad i brif lôn gerbydau yr A5 hefyd yn golygu y byddai angen creu cyffordd fawr 	2.80 (B1/B2/B8)
7	Ty'n Llidiart, Corwen	<p>Fel y nodir, mae galw gan feddiannwyr mawr am dir i ehangu yma, er bod graddfa'r gofynion penodol a nodwyd yn yr astudiaeth hon o bosibl y tu hwnt i'r hyn y gellir ei ddarparu yn lleol. Yn ôl asiantwyr mae rhywfaint o alw ar raddfa lai ond mae'r galw yn bennaf am safleoedd llai wedi'u datblygu yn hytrach na thir. Mae llwyddiant Canolfan Fusnes Llys Edeyrnion yn profi'r galw gan fusnesau micro yn nhref Corwen ac mae'r Ganolfan Fusnes wedi bod yn llawn neu bron yn llawn dros y pedair blynedd diwethaf. Gallai unedau busnes micro berfformio'n dda yng Nghorwen, a denu rhenti o £5-6 y droedfedd</p>	<p>Mae'r tirlfeddiannwr yn dal i dymuno cael tai yma yn bennaf ond nid yw wedi gwneud unrhyw ymdrech i geisio caniatâd preswyl. Mae tystiolaeth yn dangos bod angen tir i ateb gofynion twf busnesau lleol mawr yn yr ardal, er bod y llain a nodwyd yn ymddangos yn rhy fach i ddiwallu anghenion dynodedig. Cysylltwyd â'r meddiannydd cyfagos, Ifor Williams, ar gyfer yr astudiaeth hon. Mae ei ymateb manwl yn gyfrinachol; ond mae gan y cwmni ofynion hirdymor ar raddfa fawr i dyfu ac atgyfnerthu ei weithrediadau yng Nglannau Dyfrdwy a Sir y Fflint. Mae'r cwmni yn dymuno aros yng Nghorwen ond bydd angen dyraniad tir mawr gerllaw i gefnogi'r twf hwn. Fodd bynnag mae gofynion y cwmni yn llawer uwch na 3.10 hectar.</p> <p>Pe bai'r holl dir sy'n ymestyn i'r de-orllewin o'r B5437 i Ffordd Tŷ Cerrig ar gael, byddai'n darparu rhyw 8.5 hectar o gyflenwad a fyddai o bosibl yn ateb gofynion y cwmni yn well.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Depo Cyngor gweithredol ar y safle Angen brys am dir yng Nghorwen, i fodloni anghenion busnesau mawr, ond mae'r safle a ragwelwyd rhy fach i fodloni'r gofynion a nodwyd 	3.10 – Nid yw'n safle Dosbarth-B wedi'i fabwysiadu eto, ond mae angen o ran tir yma, er ar raddfa fwy na hynny a gynigiwyd (B1/B2/B8)

Cyfeirnod Safle.	Enw	Galw'r Farchnad am Dir Yma	Statws	Materion Allweddol	Maint y Safle, hectar – Ar Gael yn Realistig ar gyfer Defnydd B1/B2/B8 (Defnydd Disgwyliedig - B1/B2/B8)
		<p>sgwâr, ond ar hyn o bryd ychydig o alw sydd gan y sector preifat i ddarparu cynllun hapfasnachol a teimlir bod hyfywedd yn dal i fod yn rhwystr.</p> <p>Mae'r safle wedi'i ddyrannu ar gyfer tai ar hyn o bryd. Mae dadansoddiad manwl o'r farchnad dai y tu hwnt i gwmpas yr astudiaeth hwn. Fodd bynnag, mae'n werth nodi bod prisiau tai yn yr ystadau i'r de o Tŷ'n Llidiart oddeutu £108,000 ar gyfartaledd ar hyn o bryd, sy'n llawer is na chyfartaledd Sir Ddinbych o £170,000. Mae safle tai arall wedi'i ddynodi yn y de, sydd heb ei gymryd ymlaen, awgrymir mai prin yw'r galw am ddatblygiad preswyl mawr yn lleol.</p>	O ran depo CSDd, deallir y gallai hwn gael ei symud ond byddai angen ei symud i rywle arall.		
				Cyfanswm	68.62

Ffynhonnell: Gr p BE, 2019

9.0 ARGYMHELLION

Cyflwyniad

- 9.1 Mae'r adran hon yn nodi'r argymhellion sy'n codi o'r Asesiad o Dir Cyflogaeth a Thwf Economaidd. Mae'r argymhellion yn yr adroddiad hwn wedi ystyried gofynion polisi cynllunio Cymru'n llawn i annog ac i ddarparu twf drwy'r system gynllunio.

Yr Angen o Ran Tir Cyflogaeth

Argymhelliad 1 – Yr Angen o ran Tir Cyflogaeth yn y Dyfodol

- 9.2 Mae'r cyflenwad realistig o dir a nodwyd o 68.62 hectar, fel y trafodir isod yn bodloni anghenion pan fesurwyd yn erbyn defnydd tir cyflogaeth yn y tymor byr (11 mlynedd) dros gyfnod 2018-2033, ac yn cynnwys byffer 5 mlynedd, dan Ddull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau y Cwblhawyd yn y Gorffennol. Mae defnyddio'r model defnydd yn y tymor hirach (22 mlynedd) ac eto'n cynnwys byffer pum mlynedd, yn cynhyrchu diffyg o 21.78 hectar. Fodd bynnag, fel y nodwyd, mae'r cyfnod defnydd tymor hir yn cynnwys defnydd 10 mlynedd (1996-2006) lle nad yw'n bosib cadarnhau cywirdeb ffigyrau penodol. Mae'r cyfnod tymor byr hwn felly'n fwy cywir.
- 9.3 Mae rhagolygon gweithgareddau'r sector diwydiant, yn awgrymu anghenion o finws 0.38 hectar i blws 8.96 hectar (Oddi ar y Polisi) ac 1.97 hectar hyd ar 11.68 hectar (gan ddilyn y Polisi). Fodd bynnag, nid yw'r Grŵp BE yn argymhell bod rhagolygon economaidd yn sail i ddiffinio'r angen o ran tir cyflogaeth. Mae hyn oherwydd bod y rhagolygon yn cynrychioli'r lleiafswm o dir sydd ei angen i lety gweithgareddau gwahanol sectorau diwydiannol. Mae materion eraill yn cynnwys:
- O fewn sectorau a fydd yn gostwng (yn enwedig gweithgynhyrchu) bydd busnesau o hyd a fydd yn tyfu ac yn ehangu
 - Ni fydd gostyngiadau mewn lefelau swyddi'n golygu gostyngiadau cyfwerth i'r angen o ran gofod llawr o reidwydd. Er enghraifft, gall busnes gweithgynhyrchu ddisodli gweithwyr gyda phrosesau awtomatig sy'n fwy effeithlon ond a fydd yn defnyddio'r un faint o ofod llawr mewn ffatri. Efallai y gall y gofod dros ben ei gadw ar gyfer storfa B8, ac mae logisteg cadwyn gyflenwi cymhleth diwydiant modern yn cynyddu yn hytrach na gostwng ei anghenion o ran gofod llawr.
 - Bydd newid yn y farchnad leol.

- Bydd angen i gynnal dewis o gyflenwad fesul maint, math, lleoliad ac ansawdd y safleoedd ac eiddo ar gyfer busnesau ar wahanol lefelau aeddfedrwydd.
- Dylid cael cyflenwad blaen parhaus i letya datblygiad y safle tu hwnt i 2033.
- Lefel a natur cyflenwad tir cyflogaeth presennol.

9.4 Mae rhagolygon Econometreg Caergrawnt yn ymddangos yn negyddol o ran ei fod yn awgrymu y bydd twf cyffredinol yn y Sir, dros y 15 mlynedd nesaf yn llai na'r twf sydd wedi ei gyflawni ers 2003. Yn sicr, mae ymgynghoriadau â budd-ddeiliaid a data o'r farchnad eiddo yn dangos dyheadau twf cadarn yn y sector gweithgynhyrchu lleol, ac mae Parc Busnes Llanelwy yn enwedig yn parhau i fod yn gyfleuster deniadol, o werth uchel. Dylai'r Sir felly anelu at gyd-fynd â'r (a rhagori) twf economaidd y cyflawnwyd yn y gorffennol diweddar.

9.5 **Argymhellir felly bod Cyngor Sir Ddinbych yn defnyddio'r defnydd hanesyddol fel prif fesur anghenion tir dyfodol yr ardal ar gyfer y cyfnod hyd at 2033 (gweler Tabl 33). Dylai ddefnyddio Dull Un y Canllaw Ymarfer yn benodol: Adeiladau y Cwblhawyd yn y Gorffennol – Defnydd Tir Tymor Byr. Mae hyn yn nodi angen meintiol o 47.60 hectar o leiaf, dros y cyfnod 2018-2033. Mae'r ffigur yn cynnwys byffer hyblygrwydd pum mlynedd o 11.90 hectar. Os yw'r Sir yn cadw ei prif safleoedd strategol ym Modelwyddan a Pharc Busnes Llanelwy, mae digon o dir i fodloni'r anghenion hyn.**

Tabl 33 – Modelau Rhagolygon Tir - Crynodeb

Model	Stoc Tir 2018, hectar	Yr Angen o Ran Tir 2018-2033, hectar	Byffer Hyblygrwydd (cyfradd defnydd pum mlynedd) hectar	Yr Angen o ran Tir gan gynnwys y byffer hyblygrwydd	Tir dros Ben (Diffyg), hectar	Tybiaethau
Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau y Cwblhawyd yn y Gorffennol – Defnydd Tir Tymor Hir	68.62	67.80	22.60	90.40	(21.78)	Yn seiliedig ar ddefnydd hanesyddol (22 mlynedd) o 4.53 hectar/ y flwyddyn.
Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau y Cwblhawyd yn y Gorffennol – Defnydd Tir Tymor Byr	68.62	35.70	11.90	47.60	21.02	Yn seiliedig ar ddefnydd hanesyddol (22 mlynedd) o 4.53 hectar/ y flwyddyn.

Model	Stoc Tir 2018, hectar	Yr Angen o Ran Tir 2018-2033, hectar	Byffer Hyblygrwydd (cyfradd defnydd pum mlynedd) hectar	Yr Angen o ran Tir gan gynnwys y byffer hyblygrwydd	Tir dros Ben (Diffyg), hectar	Tybiaethau
Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (A): Rhagolygon o'r Galw am Waith	68.62	<i>Newid Net</i> B1: 3.81 B2/B8: (5.46) Cyfanswm: (1.65) <i>Twf yn Unig</i> B1: 3.81 B2/B8: 2.91 Cyfanswm: 6.72	<i>Newid Net</i> B1: 1.27 B2/B8: Amh Cyfanswm: Amh <i>Twf yn Unig</i> B1: 1.27 B2/B8: 0.97 Cyfanswm: 2.24	<i>Newid Net</i> B1: 5.08 B2/B8: (5.46) Cyfanswm: (0.38) <i>Twf yn Unig</i> B1: 5.08 B2/B8: 3.88 Cyfanswm: 8.96	<i>Newid Net</i> 69.00 <i>Twf yn Unig</i> 59.66	Yn seiliedig ar <i>Newid Net</i> : Rhagolygon o'r newid cyflogaeth ar draws sectorau <i>Twf yn Unig</i> : Rhagolygon o'r sectorau twf
Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (B): Rhagolygon o'r Galw am Waith – Adolygwyd i Ystyried Safle Strategol Bodelwyddan <i>Dewis 1 – Tyb bod pob Swydd Bodelwyddan yn Newydd i'r Sir</i>	68.62	<i>Newid Net</i> B1: 4.84 B2/B8: (2.01) Cyfanswm: 2.83 <i>Twf yn Unig</i> B1: 4.84 B2/B8: 3.99 Cyfanswm: 8.83	<i>Newid Net</i> B1: 1.61 B2/B8: Amh Cyfanswm: 0.94 <i>Twf yn Unig</i> B1: 1.61 B2/B8: 1.33 Cyfanswm: 2.94	<i>Newid Net</i> B1: 6.45 B2/B8: (2.01) Cyfanswm: 3.77 <i>Twf yn Unig</i> B1: 6.45 B2/B8: 5.32 Cyfanswm: 11.77	<i>Newid Net</i> 64.85 <i>Twf yn Unig</i> 56.85	Yn seiliedig ar <i>Newid Net</i> : Rhagolygon o'r newid cyflogaeth ar draws sectorau <i>Twf yn Unig</i> : Rhagolygon o'r sectorau twf Gan gynnwys 625 o swyddi ychwanegol ar gyfer Bodelwyddan
Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (B): Rhagolygon o'r Galw am Waith – Adolygwyd i Gyfrif Safle Strategol Bodelwyddan <i>Dewis 2 – Tyb bod 70 y cant o Swyddi Bodelwyddan yn Newydd i'r Sir</i>	68.62	<i>Newid Net</i> B1: 4.53 B2/B8: (3.05) Cyfanswm: 1.48 <i>Twf yn Unig</i> B1: 4.53 B2/B8: 3.62 Cyfanswm: 8.15	<i>Newid Net</i> B1: 1.51 B2/B8: Amh Cyfanswm: 0.49 <i>Twf yn Unig</i> B1: 1.51 B2/B8: 1.21 Cyfanswm: 2.72	<i>Newid Net</i> B1: 6.04 B2/B8: (3.05) Cyfanswm: 1.97 <i>Twf yn Unig</i> B1: 6.04 B2/B8: 4.83 Cyfanswm: 10.87	<i>Newid Net</i> 66.65 <i>Twf yn Unig</i> 57.75	Yn seiliedig ar <i>Newid Net</i> : Rhagolygon o'r newid cyflogaeth ar draws sectorau <i>Twf yn Unig</i> : Rhagolygon o'r sectorau twf Gan gynnwys 438 o swyddi ychwanegol ar gyfer Bodelwyddan

Ffynhonnell: CSDd/Gr p BE, 2018

*Cyflenwad realistig o dir

Cyflenwad o Dir Cyflogaeth

Argymhelliad 2 – Diffiniad o Ddarpariaeth Tir Cyflogaeth

- 9.6 Ym mharagraff 7.1.1, mae Polisi Cynllunio Cymru yn diffinio datblygiad economaidd fel “*datblygiad tir ac adeiladau ar gyfer gweithgareddau a fydd yn cynhyrchu cyfoeth, swyddi ac incymau. Mae defnyddiau Tir Economaidd yn cynnwys y defnyddiau cyflogaeth traddodiadol (swyddfeydd, ymchwil a datblygiad, diwydiant a storffeydd), yn ogystal â defnyddiau megis manwerthu, twristiaeth a gwasanaethau cyhoeddus.*”
- 9.7 Er pwrpas yr astudiaeth hon, diffinnir y cyflenwad tir sydd ar gael yn Sir Ddinbych fel y chwe safle a ddyrannir yn y CDLI, yn ogystal â 3.10 hectar o dir gyda photensial Dosbarth-B yn Nhy'n Llidiart, Corwen, ond wedi'i nodi ar gyfer tai yn y polisi cyfredol. Cyfanswm y cyflenwad yw 81.22 hectar. Mae dadansoddiad o'r cyflenwad hwn yn awgrymu bod 12.60 hectar yn cael ei gadw ar gyfer defnyddiau eraill neu fel arall, ddim ar gael. Mae'r cyflenwad realistig o dir felly'n cael ei farnu i fod yn 68.62 hectar, er bod y ffigwr hwn yn awgrymu y bydd tir na ddyrannwyd ar gyfer defnyddiau B1, B2, B8 yn cael eu mabwysiadu at y pwrpasau hynny.

Argymhelliad 3 – Diogelu Safleoedd Cyflogaeth a Darpariaeth Tir Cyflogaeth

- 9.8 Gydag anghenion tir meintiol o 47.60 hectar yn erbyn amcangyfrif o 68.62 hectar o gyflenwad, mae digon o dir ar gael i fodloni anghenion, er bod hyn yn tybio bod safleoedd allweddol Bodelwyddan a Llanelwy yn cael eu cadw ac ar gael. Mae'n tybio hefyd bod ychydig o dir wedi'i ddyrannu yng Nghorwen.
- 9.9 Felly, argymhellir dyraniadau cyflogaeth sydd uwchben yr angen meintiol fel dyraniadau cyflogaeth penodol o fewn y CDLI Newydd. Yn unol â hynny, mae Tabl 34 yn darparu argymhellion ar y saith safle cyflogaeth tebygol yn Sir Ddinbych.

Tabl 34 – Argymhellion Tir Cyflogaeth

Cyf. Safle	Enw	Cyflenwad Realistig o Dir, hectar	Dyrannu/Diogelu yn y CDLI Newydd?	Argymhellion
1	Safle Strategol Allweddol (SSA) Bodelwyddan	26.00	Dyrannu/diogelu	Safle strategol allweddol i Sir Ddinbych. Ynghyd â Llanelwy, mae'n darparu prif 'gynnig' strategol y Sir ar gyfer mewnfuddsoddiad. Oherwydd hynny, dylid gwarchod y safle cyflogaeth yn y CDLI ar gyfer dosbarthiadau defnydd B1/B2/B8. Un o fanteision Bodelwyddan yw maint ei safle cyflogaeth, sy'n cynnig 26 hectar mewn un ardal safle. Mae'r Achos Busnes Amlinellol drafft a gyflwynwyd gan BUEGC yn cynnig targed lleiaf o 2.44 hectar o dir cyflogaeth i'w ddarparu yn y tymor byr. Fodd bynnag, mae caniatâd wedi'i roi i'r 26 hectar llawn, a bydd ar gael i'w ddatblygu unwaith y bydd yr isadeiledd cychwynnol mewn lle. O ystyried ystod y gofynion o ran eiddo mawr a nodwyd yn yr astudiaeth hon, ynghyd â rhagolygon mewnfuddsoddi, dylai Cyngor Sir Ddinbych a phartneriaid eraill weithio i sicrhau bod y tir hwn yn cael ei farchnata a'i ddarparu i feddianwyr posibl.
2	Parc Busnes Llanelwy	23.87	Dyrannu/diogelu	Yn gyffredinol mae Llanelwy yn dal i fod yn ased strategol gwerth uchel i'r Sir ac i Gymru gyfan. Dylai gael ei warchod yn gryf yn y CDLI ar gyfer dosbarthiadau defnydd perthnasol. Mae cymysgedd o gynlluniau a buddsoddiad disgwylidiedig ar draws y

Cyf. Safle	Enw	Cyflenwad Realistig o Dir, hectar	Dyrannu/Diogelu yn y CDLI Newydd?	Argymhellion
				<p>tair llain, gyda disgwyladau darparu amrywiol. Byddai'r cynigion gwahanol yn elwa o gynlluniau darparu cyffredin a dylai CSDd ystyried creu Strategaeth Gyflenwi gyfun ar gyfer Llanelwy, gan ddod â budd-ddeiliaid amrywiol ynghyd, gan gynnwys Llywodraeth Cymru a thirfeddianwyr preifat i greu cynllun cydlynol ar gyfer newid o ystyried y cyfyngiadau realistig a'r cyfleoedd sydd ar gael yn y lleoliad. Dylai hyn ystyried yn arbennig anghenion gorgyffyrddol isadeiled a gwasanaethau a sut y gellir ymdrin â chyfyngiadau cyffredin fel Peilonau.</p> <p>Mae dau safle, tir i'r de o Ganolfan OPTIC a Thir Fferm Green Gates, wedi'u dyrannu fel dosbarth defnydd B1 yn unig ar hyn o bryd. Yn ôl tystiolaeth y farchnad mae galw am ystod lawn o ddsosbarthiadau defnydd B1 a B2, yn ogystal â B8 ategol ar gyfer storio nwyddau / darnau. Mae'r galw hwn yn dod yn arbennig gan gwmnïau lleol sy'n dymuno tyfu yn ogystal â disgwyladau ar gyfer buddsoddiadau mwy yn y tymor hirach. Bydd hyblygrwydd o ran y dosbarthiadau defnydd y gellir darparu ar eu cyfer yma yn arwain at ateb y nifer fwyaf o ofynion a gwella rhagolygon cyflawnadwyedd. Argymhellir bod unrhyw ddyraniad yn caniatáu dosbarthiadau defnydd B1, B2, B8 ar y safle. Nid yw Llanelwy yn addas ar gyfer dosbarthiadau defnydd storfeydd B8 mwy, oherwydd cymeriad y Parc Busnes a natur y ffyrdd lleol a fyddai'n methu â chefnogi traffig HGV mawr. Fod bynnag, nid oes tystiolaeth i ddangos bod galw am y defnydd hwn yn Llanelwy a byddai unrhyw geisiadau sy'n codi am Goridor yr A55, nad ydynt yn chwilio am le yng Nglannau Dyfrdwy, yn mynd yn fwy rhesymegol i Fodelwyddan, lle gellid sicrhau bod ardaloedd mwy o dir agored ar gael ar gyfer datblygiadau 'siediau mawr' unigol. Gan hynny, ni fyddai unrhyw gyfyngiad ar ddefnyddiau B8 mwy yn Llanelwy yn broblem yn nhermau'r farchnad.</p> <p>Dengys tystiolaeth bod hyfywedd yn dal i gyfyngu ar ddatblygiad yma, yn arbennig ar gyfer cynlluniau nad ydynt yn cael cefnogaeth y cyhoedd. Er mwyn sicrhau datblygiad hyfyw, yn arbennig ar lain Green Gates nad yw'n cael ei wasanaethu, mae'n bosibl y bydd angen ystod ehangach o ddsosbarthiadau defnydd, gan gynnwys rhai opsiynau gwerth uwch. Yn y gorfennol mae Llanelwy wedi denu diddordeb gan y sector bwyd, ar gyfer cynhyrchu bwyd a gwerthu bwyd a fyddai'n manteisio ar y ffaith bod y lleoliad yn wynebu'r A55. Yn fwy cyffredinol, mae diffyg gwasanaethau manwerthu bach, caffï, tafarn/bwyty, campfa a'u tebyg sydd i'w gweld mwy a mwy ar barciau busnes mawr. Gellid darparu gwasanaethau fel hyn o flaen yr A55 er mwyn gwasanaethu'r Parc a masnach trwodd, fel sy'n briodol. Gallai dosbarthiadau defnydd fel hyn wella atyniad y Parc Busnes i fusnesau, diwallu anghenion meddianwyr presennol a gwella hyfywedd unrhyw gynllun ehangach i gyd ar yr un pryd. Mae cafeat yn dweud nad oes unrhyw gynlluniau presennol wedi'u nodi i ddarparu dosbarthiadau defnydd felly yma, a byddai unrhyw ddatblygiad yn ategol i'r defnyddiau B1/B2/B8 ehangach a ddarperir yn gyffredinol. Fodd bynnag, argymhellir y dylid cynnal hyblygrwydd mewn unrhyw ddyraniad er mwyn caniatáu gobaith i opsiynau felly, pe bai eu hangen.</p>
3	Colomendy, Dinbych	8.00	Dyrannu/diogelu	<p>Safle cyflogaeth mawr, yr unig dir sydd ar gael yn Ninbych a fyddai'n gallu diwallu'r gofynion busnes amrywiol a nodwyd. Er nad oes unrhyw gytundeb ffurfiol wedi'i gadarnhau rhwng y tirfeddianwyr a'r meddianwyr posibl, mae 'ffordd ymlaen' ar gyfer darparu'r safle hwn yn glir wrth i ddatblygiad gael ei arwain gan nifer o fusnesau sydd eisoes yn bresennol ar Ystâd Ddiwydiannol Colomendy. Dylai CSDd barhau i fonitro'r safle hwn i sicrhau bod cynnydd yn dal i gael ei wneud a bod yn barod i roi cefnogaeth os oes oedi yn y datblygiad ar unrhyw bwynt. Tybir bod cynnydd parhaus yn cael ei wneud i'w ddarparu, fodd bynnag, dylai'r tir hwn gael ei fabwysiadu yn y CDLI ar gyfer dosbarthiadau defnydd B1/B2/B8.</p>
4	Glasdir, Rhuthun	4.85	Dyrannu/diogelu, yr ochr orllewinol yn unig	<p>Oherwydd bod angen cadw'r Farchnad Anifeiliaid a'r tir pori cysylltiedig, mae'r arwynebedd datblygu net yn gostwng i 4.85 hectar. Oherwydd y gostyngiad mewn cyflenwad tir a'r tebygolrwydd na fydd modd darparu Safle 5 – Lôn Parcwr Rhuthun, mae'n dod yn fwyfwy pwysig bod y tir sy'n weddill yma yn cael ei warchod ar gyfer dosbarthiadau defnydd B1/B2/B8, yn enwedig oherwydd bod yr astudiaeth wedi nodi bod galw heb ei fodloni am eiddo gan fusnesau lleol. Mae 'ffordd ymlaen' ddechreuol yn ymddangos gyda'r rhagolwg</p>

Cyf. Safle	Enw	Cyflenwad Realistig o Dir, hectar	Dyrannu/Diogelu yn y CDLI Newydd?	Argymhellion
				o agor ffordd bresennol sydd heb ei mabwysiadu i'r gogledd gan fusnesau lleol a/neu ddarparu mynediad newydd i ddatblygiad galluogi yn y gorllewin, a allai hefyd gefnogi datblygiad dosbarthiadau defnydd-B yma. Mae angen i CSDd barhau i fonitro ac ymgysylltu â'r budd-ddeiliaid perthnasol yma i sicrhau bod cynnydd yn cael ei wneud yn y tymor byr, o ystyried natur frys gofynion tir ac eiddo nifer o fusnesau lleol, ac er mwyn mynd i'r afael ag unrhyw faterion sy'n codi.
5	Lon Parcwr, Rhuthun	0.00	Nid yw'n safle cyflogaeth danfonadwy, nid yw'n dyrannu/diogelu ar gyfer B1/B2/B8. Yn debygol o fetu ei ddatblygu ar gyfer unrhyw ddefnydd	Er bod galw clir am dir yn Rhuthun yn gyffredinol ac ar Ystâd Ddiwydiannol Lon Parcwr yn arbennig, oni bai bod modd datblygu opsiwn realistig ar gyfer cael mynediad at y safle hwn, ymddengys nad oes modd ei ddarparu. Gan hynny argymhellir na ddylid cyflwyno'r safle hwn yn y CDLI ar gyfer datblygiad cyflogaeth Dosbarth-B.
6	Cilmedw, Llangollen	2.80	Dyrannu/diogelu	Yn gyffredinol safle cyflogaeth gwerthfawr sy'n gwasanaethu Llangollen ac ardal ddeheuol wledig y Sir. Mae tystiolaeth resymol o alw am dir yn Llangollen yn gyffredinol ac ar y safle hwn yn benodol. Ar y sail hwn dylid gwarchod tir yn y CDLI ar gyfer dosbarthiadau defnydd B. Fodd bynnag, bydd costau mynediad anarferol ar gyfer y llain ddeheuol yn rhwystr i ddatblygiad hyfyw yma. Argymhellir y dylai CSDd gynnal profion hyfywedd pellach i bennu maint a graddfa unrhyw fwch hyfywedd a achosir gan y mater hwn. Gan dybio bod bwllch yn bodoli, mae'n bosibl y bydd angen ystyried opsiynau i roi hwb i werth, gan gynnwys o bosibl darparu defnyddiau galluogi o werth uwch ar ran o'r safle, prif brydles y Cyngor neu fuddsoddi mewn isadeiledd y sector cyhoeddus. Ffefirir ystyried yr opsiynau hyn cyn dad-ddyrannu y llain ddeheuol a fyddai ond yn gadael rhyw 1.6 hectar o dir ar ôl yn y llain ogleddol i wasanaethu dalgylch gwledig mawr iawn.
7	Ty'n Llidiart, Corwen	3.10 (hyd at 8.50 gyda thir gyferbyn)	Dyrannu	Trafodir hyn ymhellach isod

Ffynhonnell: Gr p BE, 2019

Argymhelliad 4 – Dyrannu Tir yng Nghorwen

9.10 Argymhellir bod y Cyngor yn ceisio dyrannu tir cyflogaeth o amgylch Ty'n Llidiart, Corwen, a allai gynnwys y safle dynodedig 3.10 hectar. Fodd bynnag, oherwydd maint a chwmpas y galw am dir yma, argymhellir y dylai unrhyw ddynodiad fod yn uwch na'r lefel honno. Fel mesur mynegol yn unig, pe bai'r holl dir sy'n ymestyn i'r de-orllewin o'r B5437 i Ffordd Tŷ Cerrig ar gael, byddai hyn yn cyflenwi rhyw 8.50 hectar. Byddai'r tir ychwanegol hwn ar ben y cyflenwad a nodwyd uchod sydd, fel y nodwyd, yn diwallu'r anghenion a ragwelir. Fodd bynnag, gellir cyfiawnhau dyraniad mawr yng Nghorwen ar sawl sail:

- *Darparu dewis / osgoi gorddibyniaeth ar Goridor yr A55 / darparu cyfleoedd gwaith* - Mae tystiolaeth yn dangos, yn amodol ar gytundebau amrywiol rhwng perchnogion / meddianwyr / datblygwyr, y bydd tir yn Ninbych a Rhuthun yn cael ei gymryd ymlaen yn gynnar yng nghyfnod y CDLI. Os bydd hynny'n

digwydd, dim ond un safle fydd ar gael ar gyfer y Sir gyfan i'r de o'r A55 i ateb ei ofynion - Cilmedw, Llangollen (2.80 hectar) – a bydd Sir Ddinbych bron yn gwbl ddibynnol ar Bodelwyddan (a fydd yn cymryd rhai blynyddoedd i'w agor) a Llanelwy er mwyn diwallu ei anghenion yn y dyfodol. Yn amlwg byddai hyn yn gadael busnesau lleol heb lawer o leoedd i ehangu, a byddai'r hyn a gynigir i fewnfuddsoddwyr yn gyfyngedig a byddai darparu cyfleoedd gwaith newydd i dde y Sir yn fwy heriol.

- *Galw gan Fusnesau Mawr* – Mae galw wedi'i nodi gan fusnesau mawr lleol i gael tir i ymestyn ac atgyfnerthu yng Nghorwen. Er bod rhai o'r gofynion y tu hwnt i'r hyn y gellir ei ddarparu o fewn rheswm yn yr ardal, dylid gwneud ymdrech i ddarparu lle i gyflogwyr mawr yn lleol, er mwyn eu hannog i beidio â gadael y Sir, yn enwedig gan fod nifer o'r busnesau hyn, yn yr Astudiaeth hon, wedi nodi eu bod yn dymuno aros yn yr ardal a chadw eu staff hyfforddedig arbennig.
- *Galw gan Fusnesau Eraill* – Mae tystiolaeth yn dangos bod ystod eang o fusnesau, ledled Sir Ddinbych, yn cael eu cyfyngu yn eu lleoliadau ac yn dymuno ehangu, a bod gwir angen tir yn gyffredinol yn y Sir
- *Gofod Busnesau Micro* - Mae angen hefyd am ofod i fusnesau micro yn ardal Corwen/Sir Ddinbych Gwledig. Mae llwyddiant Canolfan Fusnes Llys Edeyrnion yn profi'r galw gan fusnesau micro yn nhref Corwen ac mae'r Ganolfan Fusnes wedi bod yn llawn neu bron yn llawn dros y pedair blynedd diwethaf. Mae ardal Corwen/Rhuthun hefyd yn ffocws i weithio gartref yn y Sir, sy'n codi'r posibilrwydd y gallai amrywiaeth o gwmnïau micro geisio symud i le gwag pe bai ar gael. Mae'n annhebygol o hyd y gellir darparu hyn fel cynllun sector preifat yn unig a bydd angen archwilio yn fanylach 'ffyrdd ymlaen' i ddarparu.
- *Cyfrif am golledion safleoedd cyflogaeth lleol mawr*: Byddai darparu tir cyflogaeth ychwanegol yn cyfrif am y posibilrwydd o golli tir cyflogaeth ym Modelwyddan a Rhuthun i ddefnyddiau eraill.

Argymhelliad 5 – Dilyn Strategaethau Darparu ar gyfer Safleoedd Allweddol

- 9.11 Mae tystiolaeth o'r astudiaeth hon yn dangos bod y galw am fusnes, yn enwedig ar gyfer eiddo diwydiannol yn gadarn. Fodd bynnag, mae Sir Ddinbych yn cynnwys safleoedd mawr, cymhleth, lle gallai darpariaeth fod yn heriol, o bosib. O ganlyniad, dylai'r Cyngor gydweithio gyda thirfeddianwyr/datblygwyr, a phartion eraill, ar bob un o'i safleoedd cyflogaeth posib:

- *Safle 1 – Safle Strategol Allweddol Bodelwyddan (SSA)* – Mae cynllunio darpariaeth yn cael ei gynnal yma ar hyn o bryd a dylai'r Cyngor weithio i sicrhau bod hyn yn darparu ffordd ymlaen realistig i ddiogelu argaeledd y safle cyflogaeth 26 hectar, o fewn terfynau amser sy'n realistig i anghenion sail fusnes Sir Ddinbych
- *Safle 2 - Parc Busnes Llanelwy* - Mae ystod o ddewisiadau datblygu posib ar gyfer pob un o'r tri phlot, ond dim cynllun cydlynol ar sut y gellir dod â'r safle cyfan ymlaen. Yn ogystal â hynny, sut y gall datblygiad ar un safle gefnogi datblygiad ar eraill, e.e. sut y gall unrhyw ddarpariaeth ar dir i'r de o Ganolfan yr OpTIC, sy'n debygol o fod y plot cyntaf i'w ddatblygu, agor Fferm Green Gates o'r dwyrain? A sut gellir darparu mynediad ar draws y tri phlot (a phwy fyddai'n atebol yn ariannol, ac am beth yn y broses?)? Yn olaf, oherwydd materion hyfywedd tebygol y safle, a all elfen o ddefnydd gwerth uwch (manwerthu, gwasanaethau yn debygol) ei ddarparu'n debygol yn y cynllun a sut y gall unrhyw welliannau o werth ei rannu ymysg amryw bartneriaid?
- *Safle 3 - Colomendy, Dinbych* - Gydag ystod eang o bartïon â diddordeb, mae datblygiad yma'n debygol yn y tymor byr-canolog. Fodd bynnag, Mae goruchwyliaeth y Cyngor yn parhau i fod yn ddymuno i sicrhau trafodaethau rhwng tiffeddianwyr a chynnydd sawl parti â diddordeb. Yn gyffredinol, mae uwchgynllunio, i ddangos sut y gellir cael mynediad at y safle (a sut y bydd costau ar gyfer hyn yn cael ei ddsbarthu) a'i rannu rhwng deiliaid, yn bwysig hefyd
- *Safle 4 – Glasdir, Rhuthun* – Eto, mae lefel uchel o ffordd ymlaen ar y gweill, ond mae materion megis mynediad safle, swm y defnydd Dosbarth-B sydd ar gael, a chyfanswm y defnydd nad yw'n Ddosbarth-B sydd ei angen, a rhaniad y nawdd (ac unrhyw fylchau nawdd) angen cytundeb o hyd
- *Safle 6 – Cilmedw, Llangollen* – Fel y nodwyd, mae rhwystrau hyfywedd/danfonadwyedd yn bodoli ar y llain deheuol sydd angen eu harchwilio a mynd i'r afael â nhw os caiff datblygiad ei wireddu yma
- *Safle 7 - Ty'n Llidiart, Corwen* - Os dyrennir tir yma, yna byddai'n gryfach o lawer os yw cynllun i'w ddarparu yn cael ei ddangos, un ai sut y gellir bodloni anghenion busnesau mawr yn yr ardal, neu sut y gall cynllun o ofod B1, B2, B8 llai ei wireddu'n hyfyw, gan bwy ac i fodloni pa anghenion.

9.12 Mae TAN 23 yn gofyn bod pob safle yn addas i'r diben ac mae hyn yn golygu bod angen iddynt fod yn ddanfonadwy. Argymhellir bod y Cyngor, Llywodraeth Cymru a

phartneriaid perthnasol eraill yn archwilio strategaethau danfon, y gellir symud safleoedd ymlaen, mewn trafodaethau gyda pherchnogion a datblygwyr, gan edrych ar ffyrdd i ddod dros rhwystrau.

- 9.13 Ni ofynnwyd i'r astudiaeth hon ddilyn y fath strategaethau danfon yn uniongyrchol, fodd bynnag, nodir mecanweithiau darparu cyffredin, sydd wedi eu defnyddio'n llwyddiannus gan gyrff cyhoeddus eraill yn y gorffennol, ac sydd wedi cynnwys amryw lefelau o ymyrraeth cyhoeddus, yn Nhabl 35.

Tabl 35 - Mecanweithiau Darparu

Mecanwaith	Disgrifiad
Arweinig/Noddi r gan y Sector Preifat	Tybio bod datblygiad yn ariannol hyfyw gyda datblygwr sy'n awyddus. Bydd mewnbyn y sector cyhoeddus wedi'i gyfyngu i ymgysylltiad cadarnhaol cynllunio a swyddogion datblygu economaidd, i sicrhau darpariaeth llyfn o gymysgedd o eiddo perthnasol.
Cymysgedd o Ddatblygiad Diwygiedig	Tybio bod bwlch hyfywedd datblygiad yn bodoli, ond heb ymyrraeth sector cyhoeddus uniongyrchol. Ffaffrio swyddogion y cyngor a'r datblygwr yn trafod datblygiad cymysg diwygiedig sy'n cynnwys elfen cryfach o ddefnyddiau o werth uwch i osod yn erbyn y bwlch. Nid yw hyn yn golygu tai yn awtomatig, ond gall gynnwys defnyddwyr manwerthu neu hamdden, yn addas i'r lleoliad, a all wella gwerthoedd hefyd. Mae tafarndai/bwytai, campfa neu westy yn enghreifftiau o ddefnyddiau sy'n cynhyrchu elw rhesymol i ddatblygwyr a gall wella'r cynnig ac atyniad cynllun parc busnes.
Cymorth Cyhoeddus Lefel Isel	Nid yw cefnogaeth sector cyhoeddus yn golygu buddsoddiad o raddfa fawr o hyd. Weithiau, gall trefeddiannwr fod yn anymwybodol o lawn botensial ei safle, lefel galw'r farchnad neu sut y gellir dod dros cyfyngiadau'r safle. Dull fwyfwy cyffredin felly yw bod awdurdodau lleol yn tybio'r costau ymchwilio cychwynnol, gan lunio briff cynllunio neu uwchgynllun i ddangos y perchennog/datblygwr beth sy'n bosib a datblygiad cyflym. Bydd croeso cynnes i gefnogi marchnata ar y safle/ardal.
Caffael	Y Cyngor yn prynu'r tir i gynnal datblygiad uniongyrchol neu bartneriaeth.
Cytundeb Menter ar y Cyd	Cytundeb diffiniedig rhwng asiantaethau sector cyhoeddus a phartneriaid datblygwyr preifat. Caiff ei ddefnyddio'n bennaf lle mae tir, neu rhan ohono, yn perthyn i'r sector cyhoeddus. Gall y sector cyhoeddus gefnogi datblygiad drwy fewnbynnu'r tir ar werth isel neu ddim, neu drwy wneud cais am nawdd isadeiledd. Gall partneriaeth Menter ar y Cyd fod ar sawl ffurf: <ul style="list-style-type: none"> Partneriaeth dan Gontract – Trefniant tymor byr fel arfer, lle mae partion yn mynd i gytundeb dan gontract, lle bydd un parti, y datblygwr fel arfer, yn darparu. Byddai'n perthyn i'r datblygiadau mwyaf uniongyrchol. Menter ar y Cyd drwy ffurfio cwmni cyfyngedig a sefydlwyd drwy faterion cyfrannau – Trefniant cyffredin lle bydd pob parti'n nodi elfen o gost a risg, ac mae'r elw'n adlewyrchu'r gyfran. Efallai bydd y cyngor yn cyflwyno tir a/neu gyfalaf, a bydd y datblygwr yn aml yn bodloni costau datblygu. Efallai bydd y trefniant yn gweld elw yn cael ei ddyrannu mewn amryw ffyrdd. Gall hyn fod yn gyfran referniw, neu'n gyfran ar werthiant y buddsoddiad. Bydd y

Mecanwaith	Disgrifiad
	<p>parti sy'n cymryd y lefel risg fwyaf yn cael dewis cyntaf ar yr elw.</p> <ul style="list-style-type: none"> Cwmni Cyfyngedig drwy Warant - Tuedd i fod yn drefniant nid er elw, a gall gyflwyno nifer o bartneriaid i'r cwmni. <p>Mae'r trefniant hwn yn fwy tebygol o fod yn addas ar gyfer marchnata a hyrwyddo cynlluniau adfywio yn hytrach na Menter ar y Cyd i ddarparu datblygiad.</p>
Cefnogaeth Gyhoeddus Uniongyrchol	Efallai y byddai hyn ar ffurf cyllid datblygu uniongyrchol neu nawdd isadeiledd. Gall fod drwy warant rhent neu ffurfiau eraill o ddiogelwch.
Rhent Blwydd-dal	Caiff hyn ei ddefnyddio fwyfwy i gefnogi buddsoddiadau gan gronfeydd pensiwn a sefydliadau ariannol mawr arall i ddatblygiadau. Bydd y sefydliad yn noddi'r datblygiad mewn cyfnewid ar gyfer les yn para oddeutu 35 mlynedd a rhent blwydd-dal yn cael ei dalu gan gyfamod diogel megis y cyngor yn gweithredu fel datblygwr. Byddai hyn yn rhent isel ond diogel dros y cyfnod gyda chytundebau ar ymgodiadau tir. Gall y datblygwr isosod ar werth y farchnad i dderbyn rhent sy'n dwyn elw. Ar ddiwedd y 35 mlynedd, bydd yr eiddo yn trosglwyddo'n ôl i'r datblygwr am £1 a bydd y datblygwr yn cynnal gwerth tymor hir yr ased.
Cronfa Isadeiledd sy'n Cylchdroi	Dull i dalu am ddatblygiad isadeiledd cynorthwyol ar safleoedd gyda photensial datblygu da, fel arall. Gall y sector cyhoeddus ddefnyddio ystod o nawdd megis benthycia darbodus i ddarparu nawdd mewn cyfnewid am ad-daliad tymor hir o Gyfraddau Busnes, derbynebaw tir neu ymgodiad incwm cysylltiol. Pan mae datblygiad yn BREEAM Rhagorol, gall 100% o'r gyfradd fusnes a godwyd ei gadw gan yr asiantaeth fenthycia.

Ffynhonnell: Gr p BE, 2018

Argymhellion Eraill

Argymhelliad 6 – Adolygiadau'r Dyfodol

- 9.14 Mae paragraff 7.10 Canllaw Ymarfer Llywodraeth Cymru - Adeiladu Sail Tystiolaeth ar gyfer Datblygu Economaidd er mwyn Cefnogi Cynlluniau Datblygu Lleol yn nodi: *“Mae adolygiadau o'r holl sail dystiolaeth, y ddau'n fwy nag astudiaethau lleol, yn debygol o adlewyrchi'r cylch cynllun datblygu 4 mlynedd; fodd bynnag, gellir ystyried adolygiad cynharach os nad yw targedau perthnasol tir cyflogaeth penodol yn cael eu cyflawni ac yn cael eu nodi drwy Adroddiad Monitro Blynyddol y CDLI.*
- 9.15 Yn lleol, mae'r adroddiad hwn wedi dangos sut mae amodau'r farchnad yn Sir Ddinbych yn tyfu, gyda diffyg eiddo diwydiannol, busnesau lleol sy'n dymuno ehangu, angen cytundeb ar gynlluniau manwl ar gyfer Safle 1 Safle Strategol Allweddol Bodolwyddan, cytuno ar gyflenwad tir yng Nghorwen a mynd i'r afael â materion ar safleoedd cyflogaeth eraill. O wybod y ffactorau hyn, dylai CSDd barhau i adolygu ei bortffolio tir cyflogaeth ar gylch o bedair blynedd, neu lle mae newidiadau sylweddol yn lleol yn cael eu nodi fel rhan o fonitro'r Cynllun.

Argymhelliad 7 – Cynnal Ymwybyddiaeth o Ddylanwadau Allanol

- 9.16 Mae polisi cynllunio Cymru yn amlygu pwysigrwydd cydweithio a chynllunio 'mwy na lleol' i ddeall cydgysylltiadau ardaloedd awdurdod lleol.
- 9.17 Mae gan Sir Ddinbych gysylltiadau clir gyda gweddill Gogledd Cymru mewn amryw o ffyrdd. Mae ganddo gysylltiadau cymudo cryf gyda Chonwy, Sir y Fflint a Wrecsam (ynghyd â Chaer), gyda chysylltiadau yn debygol o dyfu drwy fuddsoddiad parhaus mewn safleoedd strategol o amgylch Glannau Dyfrdwy, Brychdyn, Ystâd Ddiwydiannol Wrecsam a lleoliadau ym Mharc Cenedlaethol Eryri. I'r gwrthwyneb, mae darpariaeth y dyfodol ym Modelwyddan a Llanelwy'n debygol o gryfhau cysylltiadau Sir Ddinbych â'i gymdogion.