

Aseiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021)

Crynodeb gweithredol

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

Cynnwys

Cynnwys	2
Cyflwyniad	3
Methodoleg	4
Casgliadau	4
Cyflenwad a'r Galw am Dir Cyflogaeth	7
Argymhellion	14

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

Cyflwyniad

- i. Mae'r adroddiad hwn yn darparu Asesiad o Dir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (diweddariad 2021) a fydd yn hysbysu Cynllun Datblygu Lleol nesaf Sir Ddinbych (CDLI). Mae'r adroddiad yn adolygiad ac yn ddiweddariad o Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd 2019 a gwblhawyd gan BE Group ac yn ystyried materion macro-economaidd megis y Pandemig Covid-19 a Brexit a'u heffaith ar yr economi lleol. Mae'n ymateb i'r cwestiynau canlynol a godwyd gan y Cyngor am yr astudiaeth flaenorol yn 2019 ac economi Sir Ddinbych yn 2021:
 - “Faint o wybodaeth a data o ansawdd sydd ar gael ar hyn o bryd sy'n cyfrifo effaith y pandemig Covid-19 ar economi Cymru a pherthynas fasnachu'r DU â'r Undeb Ewropeaidd yn y dyfodol?”
 - A oes yna unrhyw ystadegau diweddaredig ar dwf swyddi'r dyfodol a'r gofynion gofod llawr, yn enwedig mewn perthynas â gofod B1/gofod swyddfa. Mae tabl 21 Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd CSDd 2018 – 2033 yn nodi y rhagwelir y bydd y twf mwyaf mewn swyddi yn lleol yn y grŵp B1 (defnydd swyddfa yn bennaf).
 - Pa mor gryf yw'r galw presennol (hirdymor) am eiddo storio a dosbarthu yng Ngogledd Cymru? A oes yna sectorau yn y diwydiant sy'n ystyried cynyddu'r galw am dir cyflogaeth yng ngoleuni'r amgylchiadau sy'n newid?
 - Mae Strategaeth a Ffeirir Drafft CDLI CSDd (Mai 2019) yn amlinellu'r lefel arfaethedig ganlynol o dwf: “Bydd y Strategaeth a Ffeirir yn gwneud darpariaeth ar gyfer lefel o dwf sy'n cynnwys 68 hectar o dir cyflogaeth ar gyfer gofyniad tir a ragwelir o 47.7 hectar.” Mae'r ffigyrau hyn yn seiliedig ar Argymhelliad 1, paragraff 9.5, Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (2019), gan ddefnyddio 'Adeiladau a Gwblhawyd yn y Gorffennol - Byrdymor, Defnydd o Dir'. Pa mor realistig yw'r senario hwn yng ngoleuni'r sefyllfa economaidd bresennol? A oes unrhyw fantais mewn defnyddio unrhyw rai o'r tri dull rhagolygu arall sydd wedi eu nodi yn nhabl 33 “Modelau Rhagolygon Tir?”

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

Methodoleg

- ii. Defnyddiwyd nifer o ddulliau ymchwil, yn cynnwys dadansoddi data'r farchnad eiddo a chyfweliadau gyda rhanddeiliaid megis datblygwyr, buddsoddwyr a'u hasiantau. Ymgynghorwyd â phrif gyflogwyr y Sir yn unigol. Yn olaf, aseswyd y cyflenwad tir yn erbyn data rhagolygon i ddeall anghenion tir y dyfodol. Mae'r fethodoleg yn dilyn 'Canllaw Ymarferol - Adeiladu Sail Dystiolaeth Datblygu Economaidd i Gefnogi 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. Roedd cyfanswm o 95,700 o breswylwyr yn Sir Ddinbych yn 2019, er bod cyfran y preswylwyr o oedran gwaith, 16-64, yn is na chyfartaledd Cymru ar 57.6 y cant. Mae amddifadedd yn broblem yn y Rhyl lle ceir y ddwy ardal cynnyrch ehangach haen is waethaf (LSOA - safle 1 a 2) yng Nghymru i gyd yn ôl Mynegeion Amddifadedd Lluosog Cymru 2019.
- iv. Roedd 3,250 o weithwyr yn gweithio ym maes cynhyrchu, 7.7 y cant o'r cyfanswm a 3.0 y cant yn is na Chymru. Roedd y sectorau swyddfa'n cyfrif am lai yn Sir Ddinbych na'i gymharydd yng Nghymru, cyfanswm ar gyfer y sir o 11.8 o weithwyr (4,950). O'r sectorau swyddfa, y sector Gweinyddu Busnes a Chymorth Busnes oedd yn dominyddu, gyda 2,375 wedi'u cyflogi yn 2019.
- v. Dros y cyfnod 2015 – 2019 gwelodd y rhan fwyaf o sectorau swyddfa enillion mewn cyflogaeth gyda Gweinyddu Busnes yn gweld twf da mewn swyddi a busnesau. Fodd bynnag profodd y sector Cynhyrchu golled o 500 o swyddi. Gwelwyd gostyngiad mewn cyflogaeth ym maes cynhyrchu ym mhob rhan o'r DU ac mae hyn yn dueddol o fod yn adlewyrchiad o golledion swyddi mewn cwmnïau mwy oherwydd ffactorau fel awtomatiaeth gynyddol prosesau cynhyrchu. Nid yw hyn fel

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

arfer yn awgrymu dirywiad yn y sylfaen fusnes yn fwy cyffredinol ac mae tystiolaeth o hyn yn Sir Ddinbych oherwydd bod nifer y busnesau cynhyrchu wedi tyfu 11.1 y cant yn y cyfnod 2015 – 19.

- vi. Mae effeithiau'r Pandemig Covid-19 ar Sir Ddinbych yn cynnwys dyblu o'r bron lefelau diweithdra dros y cyfnod Mawrth-Awst 2020 - o 1,970 i 3,790. Ers hynny mae nifer yr hawlwr wedi disgyn fymryn i 3,615 ym mis Ionawr 2021 ond mae'r ffigwr yn uwch na chyfartaledd Cymru a'r DU o hyd. O 31 Rhagfyr 2020 cafodd tua 4,600 o swyddi eu rhoi ar ffyrlo yn Sir Ddinbych, sef oddeutu 11.9 y cant o swyddi cymwys, gyda'r rhan fwyaf o'r rhain yn y sectorau Celfyddydau, Lletygarwch a Manwerthu, sydd yn sectorau nad ydynt angen gofod llawr B1/B2/8.
- vii. Yn genedlaethol mae'r Pandemig Covid-19 wedi creu ymchwydd yn y farchnad logisteg B8 wrth i rannau mawr o economi'r DU fynd ar-lein yn wyneb sawl cyfnod clo yn y DU a Chymru. Mae galw am lety diwydiannol B2 hefyd yn parhau i fod yn gryf. Nid amlygodd yr un o'r rhanddeiliaid yr anawsterau presennol gyda masnach trawsffiniol ag Iwerddon a'r UE drwy Gaergybi fel rhywbeth sy'n cyfyngu ar alw logisteg. Mae'r gofyn am eiddo i'w weld yn ffocysu fwy ar y sir neu Ogledd Cymru yn hytrach na'u bod yn arbennig o ddibynnol ar yr agwedd hon o fasnach ryngwladol ar ôl Brexit.
- viii. Mae Sir Ddinbych yn manteisio ar y galw cryf hwn, yn enwedig ar begwn llai'r farchnad am unedau o lai na 2,500 metr sgwâr. Mae trafodion diweddar wedi bod am unedau o lai na 500 metr sgwâr yn bennaf. Mae unedau bach yn denu'r rhenti gorau o £8-9/troedfedd sgwâr (£86-97/metr sgwâr) tra bo unedau mwy yn cael eu gosod am £6.50/ troedfedd sgwâr (£70/metr sgwâr). Mae galw'n arbennig o gryf o amgylch ardaloedd cyflogaeth sefydledig Dinbych a Llanelwy/Bodelwyddan.
- ix. Mae angen seilwaith tir sylweddol yn y safle strategol ym Modelwyddan o hyd er mwyn helpu i ddod â'r safle ymlaen a denu buddsoddiad datblygwyr. Mae teimlad pe bai modd dod o hyd i bartneriaid datblygu/buddsoddi ar gyfer y safle, bod galw am le yn yr ardal hon yn gryf ac y gallai datblygiad yma ysgogi meddianwyr eiddo

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

mewn trefi cyfagos i adleoli i Sir Ddinbych oherwydd y rhenti is y byddai modd eu cynnig.

- x. Mae'r rhan fwyaf o'r galw yn Sir Ddinbych gan fusnesau sydd eisoes yn bodoli sydd eisiau adleoli/symud i eiddo mwy, ac sy'n chwilio am gyfleoedd rhydd-ddaliadol a lesddaliadol. Roedd hyn wedi'i adlewyrchu mewn ymgynghoriadau gyda busnesau, gyda llawer o gwmnïau mawr lleol yn dymuno ehangu, sef yr un sefyllfa ag yn 2019. Mae yna hefyd rywfaint o ddiddordeb mewn buddsoddi yn y sir o'r tu allan er bod y diddordeb hyn yn gryfach ar gyfer eiddo B8 na B2.
- xi. Mae'r Pandemig Covid-19 wedi cael effaith ddifrifol ar y farchnad swyddfeydd gyda llawer o swyddfeydd ar gau yn ystod rhan o, neu drwy gydol y flwyddyn ddiwethaf a gweithwyr yn gweithio o gartref ar sail rhan neu lawn amser. Nid yw eto'n glir sut y bydd hyn yn newid ar ôl y Pandemig Covid-19 ond mae rhanddeiliaid yn awgrymu y bydd swyddfeydd yn parhau i weithredu ar tua 70 y cant o'u capasiti yn 2019. Gallai hyn olygu y bydd rhai busnesau'n chwilio am lety llai ar draul opsiynau mwy.
- xii. Mae'r rhan fwyaf o farchnad swyddfeydd Sir Ddinbych ym Mharc Busnes Llanelwy. Yn 2021 fodd bynnag mae galw'n wannach yma nac mewn lleoliadau cyfwerth mewn rhannau eraill o Ogledd Cymru. Mae'n ymddangos fod hyn yn rhannol yn adlewyrchu'r enw sydd gan Barc Busnes Llanelwy fel rhywle sy'n lletya dim ond sefydliadau sector cyhoeddus. Efallai hefyd ei fod yn adlewyrchiad o ddiffyg eiddo modern o safon uchel o gymharu a lleoliadau tebyg. Argymhellwyd yn fras y dylai marchnata ganolbwyntio ar hyrwyddo Llanelwy fel lleoliad at ddefnydd B2/B8, gan fanteisio ar ei safle strategol a'r farchnad gref a gan gymryd bod safle tebyg ym Modelwyddan yn dal i fod yn annhebygol yn y tymor byr/canolig.

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

Cyflenwad a'r Galw am Dir Cyflogaeth

- xiii. Uchafswm y cyflenwad tir cyflogaeth, o'r safleoedd a ddefnyddiwyd ar gyfer dadansoddiad yn yr astudiaeth hon, yw 80.80 hectar ar draws saith safle. Fodd bynnag, mae adolygiad o amodau safleoedd a bwriadau perchnogion yn awgrymu cyflenwad realistig o 40.51 hectar ar draws chwe safle. Mae sylwadau ar safleoedd unigol i'w gweld yn Nhabl ES1.

Tabl ES1 – Cyflenwad Tir Cyflogaeth Posib

Rhif Adnabod y Safle Ymgeisiol	Enw	Statws	Maint y Safle, hectar - ar gael yn realistig at ddefnydd B1/B2/B8 (Defnydd Tir Disgwyliedig B1/B2/B8)
1	Safle Strategol Allweddol (SSA) Bodelwyddan	Roedd gan y safle ganiatâd amlinellol am ddatblygiad defnydd cymysg, ond mae hwn bellach wedi darford a deallir nad oes gan y datblygwr arfaethedig (Barwood) ddiddordeb yn y safle mwyach. Mae'r SSA yn un o'r prosiectau y rhoddwyd cymorth ariannol iddo drwy Fargen Twf Gogledd Cymru Y bwriad oedd y byddai hyn yn darparu'r seilwaith galluogi a fyddai'n datgloi'r safle at ddefnydd tai a chyflogaeth. Mae cefnogaeth ranbarthol felly ar gyfer darpariaeth y safle fel SSA.	0.00 – argymhellir isod fodd bynnag y gellid clustnodi rhan o'r safle hwn o hyd yn y CDLI nesaf B2/B8:
2	Parc Busnes Llanelwy	Tir i'r de o Ganolfan OptIC Mae CSDd am ddarparu gofod tyfu, a fydd yn caniatáu i BBaChau ar y Parc Busnes, yn enwedig o'r Ganolfan OptIC, ehangu yn lleol. Fodd	23.87 (B1/B2/B8 Argymhellir caniatáu'r ystod lawn o ddefnyddiau yma

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

Rhif Adnabod y Safle Ymgeisiol	Enw	Statws	Maint y Safle, hectar - ar gael yn realistig at ddefnydd B1/B2/B8 (Defnydd Tir Disgwyliedig B1/B2/B8)
		bynnag mae ar CSDd angen arian cyfatebol ar gyfer hyn. Tir Fferm Green Gates Llawer o ddiddordeb gan fuddsoddwyr a deiliaid Cyn safle Pilkington/Vista Tir ar y farchnad, ar werth. Wedi derbyn diddordeb gan ddeiliaid posib. Deellir, fodd bynnag, bod dyheadau'r perchnogion o ran ei werth yn eu hatal rhag gwerthu.	o wybod natur y galw ar y farchnad)
3	Colomendy, Dinbych	Mae busnesau lleol wedi ffurfio consortiwm i ddatblygu'r safle gyda diddordeb mewn defnydd storio a diwydiannol. Mae'r gwaith uwchgynllunio wedi'i gwblhau a sawl caniatâd wedi'i gadarnhau, a'r amserlen debygol ar hyn o bryd ar gyfer datblygu'r safle yw 2025.	8.00 (B1/B2/B8)
4	Glasdir, Rhuthun	Bydd angen i'r Farchnad Da Byw gadw'r tri chae i'r dwyrain fel tir pori ar gyfer anifeiliaid sy'n cael eu cadw ar y safle am gyfnodau estynedig. Mae rhan o'r safle hefyd erbyn hyn wedi'i ddatblygu fel siop fwydydd. Mae trafodaethau ar y gweill gyda datblygwr galluogi sydd â diddordeb mewn datblygu'r tir sy'n wynebu'r A525 tua'r gorllewin. Er mai manwerthu a gwasanaethau ac agor y safle yw ei flaenoriaeth, mae	2.42 hectar –yn caniatáu ar gyfer colled tir sydd yn angenrheidiol ar gyfer y Farchnad Da Byw a siop fwydydd. (B1/B2/B8)

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

Rhif Adnabod y Safle Ymgeisiol	Enw	Statws	Maint y Safle, hectar - ar gael yn realistig at ddefnydd B1/B2/B8 (Defnydd Tir Disgwyliedig B1/B2/B8)
		disgwyl iddo gefnogi datblygu safleoedd cyflogaeth.	
5	Lon Parcwr, Rhuthun	Dim cynlluniau datblygu yma.	0.00 - ystyrir na fyddai'n bosib datblygu yma oherwydd cyfyngiadau mynediad.
6	Cilmedw, Llangollen	Adroddir ar hyn o bryd bod gan ddatblygwr/meddiannwr ddiddordeb mewn datblygu eiddo diwydiannol o faint heb ei ddatgelu, at ei ddefnydd ei hun. Mae trafodaethau'n mynd rhagddynt..	2.50 (B1/B2/B8)
7	Ty'n Llidiart, Corwen	Byddai cyfleoedd datblygu at ddefnydd diwydiannol ac er mwyn ehangu cyfleusterau Wholebake Ltd, sef perchennog rhan o'r safle. Mae Wholebake Ltd wedi dweud eu bod wedi prynu'r safle er mwyn ehangu ond oherwydd cost y datblygiad nid ydynt wedi symud ymlaen eto, er eu bod yn dal i ddweud eu bod angen lle i ehangu.	3.72 – Nid yw'n safle Dosbarth-B mabwysiedig eto, ond mae angen tir yma. (B1/B2/B8)
Cyfanswm			40.51

Ffynhonnell: Grŵp BE, 2021

*Gweler hefyd baragraffau 6. 14-6.19 (tudalennau 118-119), paragraffau 8.89-8.67
(tudalennau 152-154) y prif adroddiad.

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

xiv. I asesu'r angen, defnyddiwyd dau ddull cydnabyddedig o ragweld, gan adlewyrchu Canllaw Ymarfer Cymru:

- Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau a gwblhawyd yn y Gorffennol – defnyddio defnydd dros y 25 mlynedd diwethaf (Defnydd Tir Tymor Hir) ac 14 mlynedd (Defnydd Tir Tymor Byr). Mae'r gwahaniaeth yn adlewyrchu ansicrwydd yn nibynadwyedd y data defnydd cyn 2007.
- Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (A): Rhagolygon o'r Galw am Lafur – twf mewn swyddi, fel y nodwyd ym model Rhagolygon Econometreg Caergrawnt (2021), yn adlewyrchu materion macro-economaidd cyfoes sy'n cyd-fynd â dwysedd swyddi a'r cymhareb blotiau fel y diffinnir yng Nghanllaw Ymarfer Cymru.
- Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (B): Rhagolygon o'r Galw am Lafur – Adolygwyd i ystyried Safle Strategol Bodelwyddan – fel uchod, ond yn dilyn model y polisi sy'n caniatáu ar gyfer 625 gweithiwr ychwanegol ym Modelwyddan, dros y degawd nesaf, fel y nodir yn yr Achos Busnes Amlinellol ar gyfer y safle hwn.

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

xv. Mae'r allbynnau o'r modelau i gyd yn cael eu hamlinellu yn Nhabl ES2.

Tabl ES2 – Modelau Rhagolygon Tir - Crynodeb

Model	Stoc Tir 2021, hectar	Yr Angen am Dir 2018- 2033, hectar	Byffer Hyblygrwyd d (cyfradd defnydd pum mlynedd) hectar	Yr Angen am Dir gan gynnwys y byffer hyblygrwyd d	Gwarg ed (Diffyg) , hectar	Tybiaethau
Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau a Gwblhawyd yn y Gorffennol – Defnydd Tir Tymor Hir	40.51	60.15	20.05	80.20	(39.69)	Yn seiliedig ar ddefnydd hanesyddol (25 mlynedd) o 4.01 hectar/ y flwyddyn.
Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau a Gwblhawyd yn y Gorffennol – Defnydd Tir Tymor Byr	40.51	28.80	9.60	38.40	2.11	Yn seiliedig ar ddefnydd yr 14 mlynedd diwethaf o 1.92 hectar/ y flwyddyn.
Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (A): Rhagolygon o'r Galw am Lafur	40.51	<i>Newid Net B1: 0.53 B2/B8: - 14.0 Cyfansw m: -13.47</i>	<i>Newid Net B1: 0.18 B2/B8: Amh Cyfanswm: Amh</i>	<i>Newid Net B1: 0.71 B2/B8: - 14.0 Cyfanswm: -13.29</i>	<i>Newid Net 53.80</i>	Yn seiliedig ar Newid Net: Newid cyflogaeth rhagamcanol ar draws sectorau
		<i>Twf yn Unig B1: 1.54 B2/B8: 3.22 Cyfansw m: 4.76</i>	<i>Twf yn Unig B1: 0.51 B2/B8: 1.07 Cyfanswm: 1.58</i>	<i>Twf yn Unig B1: 2.05 B2/B8: 4.31 Cyfanswm: 6.36</i>	<i>Twf yn Unig 34.15</i>	Twf yn Unig: Sectorau twf rhagamcanol

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

Model	Stoc Tir 2021, hectar	Yr Angen am Dir 2018- 2033, hectar	Byffer Hyblygrwyd d (cyfradd defnydd pum mlynedd) hectar	Yr Angen am Dir gan gynnwys y byffer hyblygrwyd d	Gwarg ed (Diffyg) , hectar	Tybiaethau
Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (B): Rhagolygon o'r Galw am Lafur, wedi'u diwygio i ystyried Safle Strategol Bodelwyddan	40.51	<i>Newid Net B1: 1.80 B2/B8:- 10.52 Cyfansw m: -8.72</i>	<i>Newid Net B1: 0.60 B2/B8: Amh Cyfanswm: 0.60</i>	<i>Newid Net B1:2.40 B2/B8: - 10.52 Cyfanswm: -8.12</i>	<i>Newid Net 48.63</i>	Yn seiliedig ar Newid Net: Newid cyflogaeth rhagamcanol ar draws sectorau
Dewis 1 – yn cymryd bod yr holl swyddi ym Modelwyddan yn Newydd i'r Sir		<i>Twf yn Unig B1: 2.58 B2/B8: 3.22 Cyfansw m: 5.80</i>	<i>Twf yn Unig B1: 0.86 B2/B8: 1.07 Cyfanswm: 1.93</i>	<i>Twf yn Unig B1: 3.44 B2/B8: 4.29 Cyfanswm: 7.73</i>	<i>Twf yn Unig 32.78</i>	Twf yn Unig: Sectorau twf rhagamcanol Gan gynnwys 625 o swyddi ychwanegol ar gyfer Bodelwyddan
Dull Dau'r Canllaw Ymarfer (B): Rhagolygon o'r Galw am Lafur, wedi'u diwygio i ystyried Safle Strategol Bodelwyddan	40.51	<i>Newid Net B1: 1.50 B2/B8- 11.73 Cyfansw m: -10.23</i>	<i>Newid Net B1: 0.50 B2/B8: Amh Cyfanswm: 0.50</i>	<i>Newid Net B1: 2.00 B2/B8: - 11.73 Cyfanswm: -9.73</i>	<i>Newid Net 50.24</i>	Yn seiliedig ar Newid Net: Newid cyflogaeth rhagamcanol ar draws sectorau
Dewis 2 – Yn cymryd bod 70 y cant o Swyddi Bodelwyddan yn Newydd i'r Sir		<i>Twf yn Unig B1: 2.31 B2/B8: 3.22 Cyfansw m: 5.53</i>	<i>Twf yn Unig B1: 0.77 B2/B8: 1.07 Cyfanswm: 1.84</i>	<i>Twf yn Unig B1: 3.08 B2/B8: 4.29 Cyfanswm: 7.37</i>	<i>Twf yn Unig 33.14</i>	Twf yn Unig: Sectorau twf rhagamcanol Gan gynnwys 438 o swyddi ychwanegol ar gyfer Bodelwyddan

Ffynhonnell: CSDd/Grŵp BE, 2021 *Cyflenwad realistig o dir

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

- xvi. Mae'r ffigyrau hyn yn caniatáu ar gyfer byffer hyblygrwydd gyda'r lleiafswm o bum mlynedd ar gyfer dewis a newid posib mewn anghenion yn ystod cyfnod y CDLI yn ogystal â darparu ystyriaeth ar gyfer colledion pellach posib i'r cyflenwad.
- xvii. Dan bob model defnydd tir, ac eithrio Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau a Gwblhawyd 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 ynghylch dibynadwyedd y data defnydd tir tymor hir.
- xviii. Mae modelau'r rhagolygon sy'n seiliedig ar swyddi, sy'n dilyn, ac oddi ar y polisi yn awgrymu bod gan y sir orgyflenwad o dir cyflogaeth. Mae hyn yn arwydd bod y cyflenwad tir presennol i gyd yn dir dros yr hyn sydd ei angen. Fodd bynnag, mae'r 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 tanamcangyfrif y arwyddocaol y defnydd o dir.
- xix. Felly, mae tystiolaeth yn ffafrio Dull Un y Canllaw Ymarfer: Adeiladau a Gwblhawyd yn y Gorffennol – Defnydd Tir Tymor Byr sy'n cynhyrchu lleiafswm o 47.60 hectar o'r gofyn hyd at 2033.

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

Argymhellion

- xx. Mae'r adroddiad hwn wedi rhoi ystyriaeth lawn i ofynion TAN 23 a Pholisi Cynllunio Cymru'n llawn i annog ac i ddarparu twf drwy'r system gynllunio. Y prif argymhelliad yw:

Y dylai'r Cyngor ddefnyddio Dull 1 y Canllaw Ymarfer : Adeiladau a Gwblhawyd yn y Gorffennol – Defnydd Tir Byrdymor a'r prif ddull o asesu aghenion. Mae hyn yn awgrymu mai isafswm gofyniad tir cyflogaeth y Sir yw 38.40 hecтар hyd 2033 (yn cynnwys byffer o 5 mlynedd).

- xxi. Mae argymhellion ar gyfer safleoedd cyflogaeth unigol wedi'u crynhoi yn Nhabl ES3 (Argymhellion Tir Cyflogaeth) isod. Mae'n nodi pum safle, cyfanswm o 40.51 hecтар, a fyddai'n addas fel dyraniadau tir cyflogaeth yn y CDLI newydd. Gallai hyn gynyddu i 45.51 hecтар pe bai'r argymhelliad am ddyraniad safle llai ym Modelwyddan yn cael ei weithredu - 5 hecтар ar hyn o bryd, gyda 21 hecтар wedi'i ddiogelu ar gyfer y cyfnod ar ol 2033.
- xxii. Dylai'r Cyngor gydweithio gydag awdurdodau lleol cyfagos ar faterion lle bydd diddordebau'n gorgyffwrdd. Adolygu a monitro'r sefyllfa o ran tir ac eiddo cyflogaeth a chynnal yr astudiaeth hon eto mewn tua pedair blynedd, oherwydd bod 2033 yn bell yn y dyfodol, a bydd llawer yn digwydd cyn hynny.

Table ES3 – Employment Land Recommendations

Cyf. Safle	Enw	Dyrannu/Diogelu yn y CDLI Newydd?	Argymhellion
1	Safle Strategol Allweddol I (SSA) Bodolwyddan	Dyrannu/diogelu yn rhannol*	<p>Mae'r safle'n ymgeisydd cryf ar gyfer cyflogaeth o hyd, gan ei fod yn agos at ac yn weladwy o'r A55, y prif goridor strategol drwy'r Sir. Mae'r SSA ehangach yn gymharol wastad gyda thiroedd blaen hir ar hyd yr A55, a thra byddai angen gwneud cryn waith cynllunio i bennu lleoliad defnydd cyflogaeth ar y safle, byddai cyfle i fusnesau gael eu lleoli mewn lleoliadau proffil uchel o fewn y safle.</p> <p>Mae gan y SSA gefnogaeth ar lefel ranbarthol drwy Fargen Twf Gogledd Cymru sy'n ymrwymo arian i alluogi'r seilwaith a fydd yn helpu i ddatgloi'r SSA. Mae hon yn elfen hanfodol o ran darpariaeth y safle hwn, gyda chydabyddiaeth o fewn y farchnad bod angen buddsoddiad sylweddol i wneud y cynllun SSA yn gynllun hyfyw i'r sector preifat.</p> <p>Mae trafodaethau gydag asiantau masnachol fel rhan o'r astudiaeth hon wedi dangos y bu ymholiadau a diddordeb o du'r farchnad yn safle Bodolwyddan, Mae hyn yn adlewyrchu'r cynnydd mewn galw am B2 mwy ac yn enwedig defnydd B8 yn genedlaethol, yn deillio o ffactorau megis cryfder parhaus manwerthu ar-lein. Mae coridor yr A55 yn dal i fod yn goridor strategol ar gyfer traffig logisteg a thra bo'r datblygiadau B2/B8 yng Ngogledd Cymru yn debygol o ganolbwyntio ar Lannau Dyfrdwy mae cyfleoedd o hyd i ddatblygu mewn mannau eraill.</p> <p>Er gwaethaf nerth y farchnad, mae'n anodd bod yn hyderus y bydd datblygiad ar raddfa fawr yn dod i Fodelwyddan am nifer o resymau.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diffyg partneriaid datblygu a buddsoddi – yn 2019 roedd partïon â diddordeb yn y safle. Roedd gan y SSA ganiatâd cynllunio eisoes a oedd yn cynnwys opsiwn cyflogaeth bach. Ers 2021 mae'n ymddangos bod y partïon hyn wedi colli diddordeb yn y safle ac mae'r caniatâd wedi darfod. • Mae diddordeb gan feddianwyr posibl nad oes ganddynt y capasiti i ddatblygu'r safle eu hunain - felly tra bo gan y farchnad ddiddordeb ac elfen o gyllid seilwaith ar gael, nid oes unrhyw un mewn rôl arweinyddiaeth/datblygwr i symud y safle hwn yn ei flaen.

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

Cyf. Safle	Enw	Dyrannu/Di ogelu yn y CDLI Newydd?	Argymhellion
			<ul style="list-style-type: none"> Yr anhawster o ran denu partneriaid datblygu/buddsoddi newydd – byddai darparu safle mawr cymysg yn gofyn am fewnbwn o leiaf un datblygwr profiadol ar lefel ranbarthol/genedlaethol. Nid oes arwyddion o ddiddordeb gan y fath bartion a byddai angen ymarfer marchnata safle sylweddol i weld pa ddiddordeb sy'n bodoli. Natur hirdymor y dyraniad – mae safle SSA Bodelwyddan wedi bod yn ddyraniad cyflogaeth a defnydd cymysg yn sir Ddinbych ers dros 20 mlynedd. Mae polisi Llywodraeth Cymru yn dweud na ddylid cadw safleoedd datblygu yn yr hirdymor os oes amheuaeth ynghylch y rhagolygon datblygu. <p>Felly, tra bo diddordeb y farchnad mewn SSA yn parhau, nid oes ffordd ymlaen o hyd ar gyfer darparu'r safle, a dim tystiolaeth, hyd yma yn 2021 beth bynnag, y bydd y fath ffordd ymlaen hyd at 2033 yn amlygu ei hun.</p> <p>Mewn egwyddor gellid tynnu'r safle SSA 26 hectar cyfan o'r CDLI nesaf gan adael cyflenwad bach o dir dros ben o hyd. Fodd bynnag a chymryd diddordeb y farchnad a'r arian sydd wedi'i glustnodi ar gyfer seilwaith yma, mae'n bosibl mae dewis arall mwy dymunol fyddai cadw dyraniad cyflogaeth llai yn SSA Bodelwyddan, oddeutu 5 hectar, yn y CDLI fel swm y gellid yn ymarferol ei ddwyn ymlaen hyd 2033. Gallai safle llai o'r fath fod yn haws i ddatblygwyr a busnesau lleol ei ddarparu, yn enwedig os oes cefnogaeth ariannol ar gael ar gyfer seilwaith a bod elfen o dai ar ôl ar gyfer traws gyllido.</p> <p>Gellid dynodi safle llai o'r fath fel cam un o safle mwy, hirdymor iawn gyda'r 21 hectar syn weddill wedi'i ddiogelu ar gyfer datblygiad cyflogaeth ar ôl 2033, ar y rhagdybiaeth y bydd efallai wedi bod yn bosibl erbyn hynny dod o hyd i bartneriaid datblygu strategol. Os, erbyn 2033, nad oes ffordd glir ymlaen o hyd ar gyfer y SSA ehangach, yna byddai'n amser ystyried cael gwared ar y safle strategol, neu o leiaf yr elfen gyflogaeth, fel opsiwn datblygu yn y CDLI.</p>
2	Parc Busnes Llanelwy	Dyrannu/diogelu	Yn gyffredinol mae Llanelwy yn dal i fod yn ased strategol gwerth uchel i'r Sir ac i Gymru gyfan. Dylid ei warchod yn gryf yn y CDLI ar gyfer dosbarthiadau defnydd perthnasol.

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

Cyf. Safle	Enw	Dyrannu/Diogelu yn y CDLI Newydd?	Argymhellion
			<p>Mae cymysgedd o gynlluniau a rhagolygon buddsoddi ar draws y tair llain, gyda disgwyliadau darparu amrywiol. Byddai'r gwahanol gynigion 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 isadeiledd a gwasanaethau sy'n gorgyffwrdd 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. Tystiolaeth y farchnad yw bod mwy o alw am ddefnydd B2/B8 ar hyn o bryd, sydd yn adlewyrchu marchnad logisteg gryf. 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 cyflawni. Ni fyddai'r rhwydwaith ffyrdd yn addas ar gyfer y cyfleusterau B2/B8 mwyaf, sy'n cynhyrchu traffig HGV trwm. Fodd bynnag nid yw'r plotiau sydd ar gael yn ddigon mawr ar gyfer cyfleusterau depo rhanbarthol neu genedlaethol mawr.</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 ddosbarthiadau defnydd, gan gynnwys rhai opsiynau gwerth uwch.</p>
3	Colomen dy, Dinbych	Dyrannu/diogelu	<p>Safle cyflogaeth mawr, yr unig dir sydd ar gael yn Ninbych a fyddai'n gallu diwallu'r gofynion busnes amrywiol a ddynodwyd. 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. Mae cynnydd hyd yma yn cynnwys uwchgynllunio a chytundeb ar y defnyddiau ar gyfer y safle cyfan, ynghyd â chaniatad cynllunio ar ddau o'r 5 plot datblygu at ddefnydd dosbarth B-. A chymryd bod cynnydd parhaus yn cael ei wneud i'w ddarparu, dylai'r tir hwn gael ei fabwysiadu yn y CDLI ar gyfer dosbarthiadau defnydd B1/B2/B8.</p>

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

Cyf. Safle	Enw	Dyrannu/Di ogelu yn y CDLI Newydd?	Argymhellion
4	Glasdir, Rhuthun	Dyrannu/ diogelu, yr hanner gorllewinol yn unig	Oherwydd bod angen cadw'r Farchnad Anifeiliaid a'r tir pori cysylltiedig, ynghyd â datblygiad y siop fwydydd, mae'r arwynebedd datblygu net yn gostwng i 2.42 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 angen i CSDd barhau i fonitro ac ymgysylltu gyda'r rhanddeiliaid perthnasol yma i sicrhau bod cynnydd yn cael eu wneud yn y tymor byr.
5	Lon Parcwr, Rhuthun	Nid yw'n safle cyflogaeth y gellir ei ddarparu, peidio ei ddyrannu/ diogelu ar gyfer B1/B2/B8. Yn debygol o fethu ei ddatblygu ar gyfer unrhyw ddefnydd	Os nad oes modd datblygu opsiwn realistig ar gyfer y safle hwn, nid yw'n ymddangos ei fod yn safle y gellir ei ddarparu

Asesiad Tir Cyflogaeth a Thwf Economaidd (Diweddariad 2021) Crynodeb gweithredol

Cyf. Safle	Enw	Dyrannu/Diogelu yn y CDLI Newydd?	Argymhellion
6	Cilmedw , Llangollen	Dyrannu/diogelu	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 bwlch yn bodoli, yna efallai y bydd angen ystyried dewisiadau i hybu gwerth. Ffefrir 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	Dyrannu/diogelu	Argymhellir bod y Cyngor yn ceisio dyrannu tir cyflogaeth o amgylch Ty'n Llidiart, Corwen, a allai gynnwys y safle dynodedig 3.72 hectar i ddiwallu anghenion ehangu Wholebake a chaniatáu datblygiad rhywfaint o le ar gyfer busnesau micro pan fydd y farchnad yn galw am hynny.

Ffynhonnell: Grŵp BE, 2021

*Gweler hefyd baragraffau 6. 14-6.19 (tudalennau 118-119), paragraffau 8.89-8.67 (tudalennau 152-154) ac Argymhelliad 2 (para 9.5-9.6, Tud 158) o'r Prif adroddiad.