

URS

**Scott
Wilson**

Williams & Goodwin
property people™

ESYS
Consulting Ltd

Astudiaeth Adolygiad Economaidd a Thir Cyflogaeth ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Ynys Môn a Gwynedd **Crynodeb Gweithredol**

Gorffennaf 2012



Paratowyd ar gyfer

Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd

Rhestr Ddiwygiadau

Adroddiad Drafft Terfynol
Gorffennaf 2012

Diwygiad	Dyddiad	Manylion	Paratowyd gan	Diwygiwyd gan	Cymeradwywyd gan
01	03/05/12 25/06/12	Crynodeb Gweithredol	Sam Rosillo Cynllunydd (URS) Mark Phillips Prif Ymgynghorydd Cynllunio ac Adfywio (URS)	Mark Phillips Prif Ymgynghorydd Cynllunio ac Adfywio (URS)	Alan Houghton Pennaeth Cynllunio ac Adfywio (URS)

URS Scott Wilson
Brunel House
54 Princess Street
Manchester
M1 6HS

Ffôn 0161 907 3500
Ffacs 0161 907 3501

E: mark.phillips@scottwilson.com
www.urs-scottwilson.com

Cyfyngiadau

Mae URS Scott Wilson Ltd ("URS Scott Wilson") wedi paratoi'r Adroddiad hwn at ddefnydd Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd yn unig yn unol â'r Cytundeb y perfformiwyd ein gwasanaethau oddi tano. Ni wneir unrhyw warant arall, datganedig neu oblygedig, o ran y cyngor proffesiynol a gynhwysir yn yr Adroddiad hwn neu unrhyw wasanaethau eraill a ddarperir gan URS Scott Wilson. Mae'r Adroddiad hwn yn gyfrinachol ac ni ellir ei ddatgelu gan y Cleient ac ni all unrhyw barti arall ddibynnu arno heb gytundeb ysgrifenedig datganedig URS Scott Wilson.

Mae'r casgliadau a'r argymhellion a gynhwysir yn yr Adroddiad hwn yn seiliedig ar wybodaeth a ddarparwyd gan eraill ac ar y dybiaeth y ddarparwyd yr holl wybodaeth berthnasol gan y partïon hynny y gofynnwyd iddynt amdani a bod gwybodaeth o'r fath yn gywir. Nid yw gwybodaeth a gafwyd gan URS Scott Wilson wedi'i dilysu'n annibynnol gan URS Scott Wilson, oni ddatganwyd fel arall yn yr Adroddiad.

Mae'r fethodoleg a fabwysiadwyd a'r ffynonellau gwybodaeth a ddefnyddiwyd gan URS Scott Wilson wrth ddarparu ei wasanaethau wedi cael eu hamlinellu yn yr Adroddiad hwn. Ymgwymerwyd â'r gwaith a ddisgrifiwyd yn yr Adroddiad hwn rhwng Gorffennaf 2011 a Mai 2012 ac mae'n seiliedig ar yr amodau oedd yn bodoli a'r wybodaeth oedd ar gael yn ystod y cyfnod dan sylw. Yn unol â hynny, o ran ffeithiau, mae cwmpas yr Adroddiad hwn a'r gwasanaethau wedi'u cyfyngu'n gan yr amgylchiadau hyn.

Lle gwneir asesiadau o waith neu gostau a nodir yn yr Adroddiad hwn, mae asesiadau o'r fath yn seiliedig ar yr wybodaeth oedd ar gael ar y pryd a, lle y bo'n briodol, maent yn destun ymchwiliadau neu wybodaeth bellach all fod ar gael.

Mae URS Scott Wilson yn ymwadu unrhyw ymgwymeriad neu ymrwymiad i roi gwybod i unrhyw unigolyn am unrhyw newid yng nghyswllt unrhyw fater sy'n effeithio'r Adroddiad, all ddod neu y gellir ei ddwyn i sylw URS Scott Wilson ar ôl dyddiad yr Adroddiad hwn.

O ran rhai datganiadau a wneir yn yr Adroddiad nad ydynt yn ffeithiau hanesyddol, gallant gynnwys amcanestyniadau, rhagolygon neu ddatganiadau blaengar eraill ac er eu bod yn seiliedig ar dybiaethau rhesymol ar adeg dyddiad yr Adroddiad, gall datganiadau blaengar o'r fath ymwneud â risgiau a phethau ansicr all olygu bod y gwir ganlyniadau yn gwahaniaethu'n sylweddol o'r canlyniadau a ragwelwyd. Nid yw URS Scott Wilson yn benodol yn gwarantu neu'n cyfiawnhau unrhyw amcangyfrif neu amcanestyniadau a gynhwysir yn yr Adroddiad hwn.

Hawlfraint

© Mae'r Adroddiad hwn yn hawlfraint URS Scott Wilson Ltd. Gwaherddir unrhyw atgynhyrchu neu ei ddefnyddio heb ganiatâd gan unrhyw un ac eithrio'r derbynnnydd.

Tabl Cynnwys

Cyflwyniad.....	5
Deall y Cyd-destun Strategol.....	5
Deall y Cyd-destun Economaidd.....	8
Ymgynghoriadau â Rhanddeiliaid... ..	9
Pwysu a Mesur y Sefyllfa Bresennol - Cam 1	11
Creu Darlun o Anghenion i'r Dyfodol - Cam 2.....	12
Cam 3 - Gwerthusiad Manwl o Safleoedd a'r Portffolio Tir Cyflogaeth Newydd	12
Ystyriaethau polisi ac argymhellion.....	14

Cyflwyniad

Comisiynwyd URS ynghyd ag ESYS Consulting a Williams and Goodwin i baratoi Adolygiad Economaidd a Thir Cyflogaeth ar ran Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd. Mae'r adroddiad yn darparu asesiad o'r disgwyliadau economaidd lleol ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Ynys Môn a Gwynedd ar y Cyd (nad yw'n cynnwys Parc Cenedlaethol Eryri) ynghyd â'r ddarpariaeth bresennol ac i'r dyfodol o dir cyflogaeth i ddiwallu anghenion yr ardal hyd at 2026.

Y ddogfen hon yw'r Crynodeb Gweithredol o ganfyddiadau'r Adolygiad Economaidd a Thir Cyflogaeth.

Deall y Cyd-destun Strategol

Cenedlaethol

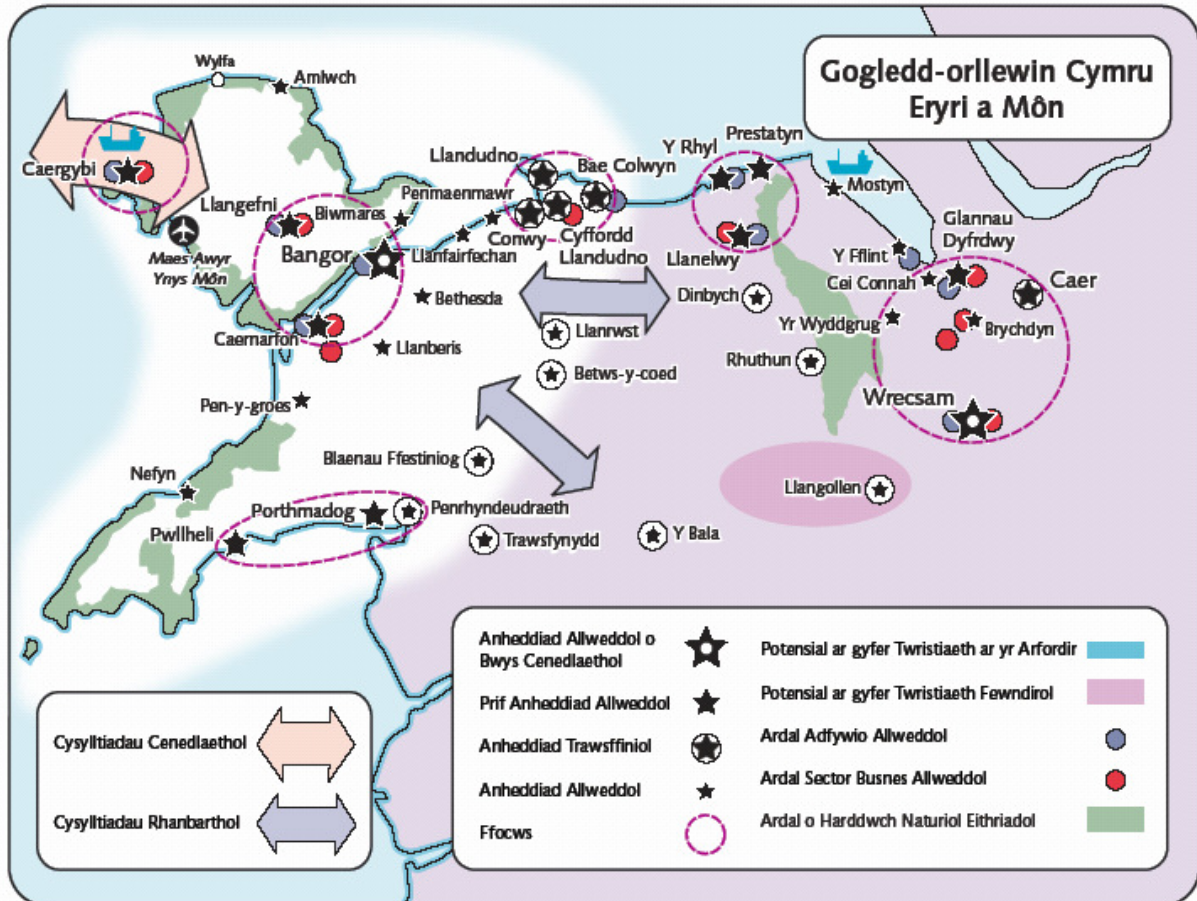
Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (Rhifyn 4, a gyhoeddwyd yn 2011) yn nodi polisiâu cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru.

Wrth ddynodi safleoedd at ddibenion economaidd a chyflogaeth, mae PCC yn amlygu'r angen i Awdurdodau Cynllunio Lleol (ACLI) ddewis lleoliadau cyflogaeth allweddol yn unol ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Rhwir ffafriaeth i leoli safleoedd cyflogaeth ar dir a ddatblygwyd o'r blaen, yn agos i ddatblygiadau trefol presennol, gyda mynediad hwylus i gludiant cyhoeddus a'r rhwydwaith o brif ffyrdd a chyda thelathrebu o safon dda.

Mae Cynllun Gofodol Cymru (CGC) (a ddiweddarwyd yn 2008) yn darparu gweledigaeth a fframwaith cenedlaethol ar gyfer datblygu polisi rhanbarthol a lleol trwy nodi polisiâu cynllunio troswaol, hyrwyddo a hwyluso ymgysylltiad, a sicrhau bod buddsoddiad yn cyd-fynd â blaenoriaethau gofodol.

Mae CGC hefyd yn nodi cyfres o strategaethau ardal ar gyfer chwe ardal o Gymru. Mae Ynys Môn a rhan ogleddol Gwynedd yn gorwedd o fewn strategaeth ardal Gogledd-orllewin Cymru. Mae Ffigur 1 isod yn dangos y rhan o Ogledd Orllewin Cymru a gynhwysir yn y strategaeth. Nodweddir ardal y Gogledd-orllewin (Eryri a Môn) gan amgylchedd naturiol a ffisegol o ansawdd uchel sy'n cynnal economi ddiwylliannol ac sy'n seiliedig ar wybodaeth. Mae ardal ffocws Menai yn cynnwys canolfannau poblogaeth y rhanbarth (Bangor a Chaernarfon yng Ngwynedd a Llangefni ym Môn) ac mae'r strategaeth yn amlygu pwysigrwydd yr ardal hon o ran gyrru twf yn ei flaen yng Ngogledd-orllewin Cymru. Nodir Caergybi a Phorthmadog-Pwllheli yn ardaloedd ffocws eilaidd yn y strategaeth a fydd yn sail i ledaeniad ffyniant a thwf cynaliadwy o'r prif ardaloedd ffocws.

Ffigur 1 – Map yn dangos ardal Gogledd-orllewin Cymru a gynhwysir yng Nghynllun Gofodol Cymru



Mae CGC yn amlygu fod yna nifer o wendidau sylfaenol strwythurol, ynghyd â rhai sy'n ymwneud â'r isadeiledd a rhai swyddogaethol o fewn yr economi lleol. Ymhlith yr rhain y mae lefelau cyffredinol isel o weithgaredd economaidd a bwlc ffyniant sydd wedi codi yn yr ardal o ganlyniad i ddibyniaeth ar nifer fechan o gyflogwyr mawr, sector cyhoeddus yn bennaf. Bygythiad arall i werth yr economi lleol yn y dyfodol agos yw datgomisiynu gorsafoedd pŵer niwclear Wylfa a Thrawsfynydd.

Mae Llywodraeth Cymru wedi cynhyrchu cyfres o strategaethau, rhaglenni a datganiadau sydd:

- yn bwriadu cryfhau'r amodau a fydd yn galluogi busnesau i greu swyddi a thwf economaidd cynaliadwy
- yn cynnwys dynodiad Parth Menter ar gyfer Ynys Môn i helpu i gydbwysu a thyfu economi Ynys Môn ac i gyfrannu at yr Economi Carbon Isel yng Nghymru
- yn cydnabod yr angen i sicrhau bod y newid i garbon isel yn cynyddu cymaint â phosibl ar y cyfleoedd i gael adnewyddiad economaidd ar gyfer swyddi a sgiliau ymarferol

- yn bwriadu sicrhau y bydd gan bob eiddo preswyl a busnes yng Nghymru fynediad i fand-eang cyflym erbyn 2015

Rhanbarthol

Paratowyd **Strategaeth Datblygu Gofodol Gogledd-orllewin Cymru (Mehefin 2008)** gan Gynghorau Ynys Môn, Conwy a Gwynedd mewn partneriaeth â Llywodraeth Cynulliad Cymru ac fe'i mabwysiadwyd gan Gynghorau Gwynedd a Chonwy. Pwrpas y strategaeth yw adeiladu ar a datblygu cynnwys Cynllun Gofodol Cymru sydd wedi'i ddiweddarau drwy gyflwyno fframwaith lleol a gytunwyd ar gyfer datblygu yng Ngogledd-orllewin Cymru yn y dyfodol. Mae'r strategaeth yn ffurfio rhan o gyfres o gynlluniau a strategaethau sydd gyda'i gilydd yn gwasanaethu fel strategaeth economaidd ar gyfer Gwynedd.

Mae Rhaglen Strategaeth Môn a Menai 2011 - 2014 (Medi 2010) yn nodi prif themâu a blaenoriaethau Ardal Adfywio Môn a Menai (sy'n ymgorffori Ynys Môn a rhan ogleddol Gwynedd) o Ebrill 2011 i Fawrth 2014. Mae'r strategaeth yn nodi'r bwriad i ailddiffinio natur yr economi yng Ngogledd-orllewin Cymru drwy goleddu economi marchnad gymdeithasol gynaliadwy, economi doethach, mwy gwyrdd, lle bo ffyniant yn deillio o arloesi, defnyddio adnoddau'n fwy effeithlon a lle mai gwybodaeth fydd y mewnbwn allweddol.

Lleol

Y cynllun datblygu a fabwysiadwyd ar gyfer Cyngor Sir Ynys Môn yw **Cynllun Strwythur Gwynedd (1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (a fabwysiadwyd ym 1996)**. Mae Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (2005) a stopiwyd yn bwysig iawn fel ystyriaeth gynllunio berthnasol at ddibenion rheoli datblygu.

Y cynllun datblygu presennol ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd yw **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDU) 2001-2016**. Mae'r CDU yn sefydlu fframwaith polisi ar gyfer Gwynedd ac mae'n gwneud darpariaeth ar gyfer anghenion datblygu ar gyfer y cyfnod o 2001 i 2016. Cyfrifoldeb allweddol sydd gan y CDU o ran yr economi yw sicrhau bod digon o safleoedd ar gael at ddibenion economaidd yn yr ardal. Elfen allweddol o'r CDU mewn perthynas â datblygu safleoedd at ddefnydd economaidd a chyflogaeth yw datblygu cyfleoedd cyflogaeth ar raddfa sy'n addas i'r ardal, gyda'r nod o greu datblygu economaidd cynaliadwy.

Mae **Rhaglen Ynys Ynni Ynys Môn (Cyfleoedd ac Effeithiau Economaidd Posibl) (Mai 2010)** yn amlygu tri amcan mewn perthynas â chynhyrchu, arddangos a gwasanaethu cyfleoedd ynni carbon isel. Maent fel a ganlyn:

- Amcan 1: Cynhyrchu – Cynhyrchu ynni carbon isel newydd ar yr ynys.
- Amcan 2: Arddangos – Sefydlu cyfleusterau o safon fyd-eang i sefydlu Ynys Môn fel lleoliad blaenllaw ar gyfer arloesedd ac arddangos ynni carbon isel.
- Amcan 3: Gwasanaethu – Cwmnïau lleol yn manteisio ar gyfleoedd yn sgil buddsoddiad mewn ynni newydd, datgomisiynu a gweithredu.

Mae'r adroddiad yn nodi cyfres o argymhellion:

- Adeiladu Gorsaf Niwclear newydd sy'n cynrychioli'r cyfle canolog o fewn Ynys Ynni;

- Dylid rhoi cefnogaeth i ailhyfforddi a sgilio'r darpar weithlu ar gyfer gorsaf newydd a'r farchnad ynni ehangach;
- Bydd ymgynghori â chymunedau lleol yn hanfodol;
- Datblygu Porthladd Caergybi; a
- Gwella'r isadeiledd ynni.

Mae **Strategaeth Adfywio Gwynedd 2008 i 2013** (a Strategaeth Gymunedol Gwynedd) yn cefnogi'r defnydd o wyth Ardal Adfywio Gwynedd fel sail ofodol ar gyfer cynllunio ymyriadau allweddol, gan ganolbwyntio'n enwedig ar gymunedau o angen. Mae'r strategaeth yn hyrwyddo twf a buddsoddiad sylweddol yn Ardal Ffocws Môn-Menai ac ardal Porthmadog/Pwllheli/Penrhyndeudraeth. Mae hefyd yn bwriadu targedu cymunedau o gyfleoedd (fel dalgylch Pwllheli, Porthmadog a Phenrhyndeudraeth), safleoedd strategol, tir datblygu neu bosibiliadau eraill i helpu i wasgaru twf economaidd.

Mae **Cynllun Cyflogaeth Meirionnydd 2010** yn darparu rôl strategol ar gyfer Dolgellau fel prif ganolfan cyflogaeth a gwasanaethau ac mae'n ceisio cynyddu cymaint â phosibl ar argaeledd a chryfder isadeiledd TG. Nod polisi allweddol yng Ngwynedd yw targedu gofodol ac yn benodol i sianelu datblygu economaidd ym Meirionnydd, ond ceir awydd hefyd i gyflawni cymunedau cynaliadwy sy'n gytbwys yn economaidd ledled Gwynedd gyfan.

Yn y ddwy ardal awdurdod, mae realiti adnoddau prin yn debygol o olygu y bydd angen blaenoriaethu buddsoddiad mewn safleoedd. Bydd ffactorau allweddol y bydd angen eu hasesu fel rhan o'r astudiaeth hon yn cynnwys darparu ac addasrwydd economaidd a chynllunio strategol mewn perthynas â'r safleoedd hyn (isranbarthol neu strategol lleol) sydd ar y gweill.

Mae gwneud y defnydd mwyaf effeithiol o'r cyfuniad o adnoddau a phwerau sydd ar gael gan y sector cyhoeddus, gan gynnwys rhaglenni'r UE, statws Parth Menter, pwerau benthyca darbodus ochr yn ochr ag asedau tir ac eiddo, yn hanfodol i ysgogi buddsoddiad preifat, swyddi newydd a gwerth ychwanegol ar draws Ynys Môn a Gwynedd.

Er y prinder o adnoddau cyhoeddus a phreifat, mae'r adran hon wedi amlygu'r cyfleoedd a gynigir i ranbarth Gogledd Cymru gan yr orsaf niwclear newydd arfaethedig yn Wylfa a'r Rhaglen Ynys Ynni ehangach. Mae'r adran a ganlyn hefyd yn amlygu'r twf posibl o ystod o sectorau eraill o fewn yr economi a fydd yn creu galw am dir ac eiddo.

Yn y ddau awdurdod, ceir cynlluniau ac uchelgeisiau clir ar gyfer y dyfodol all helpu i lywio buddsoddiad o'r sector preifat a dad-risgio buddsoddiadau posibl. Mae hyn yn hanfodol mewn ardal sydd wedi dioddef gan ddiffyg hap-ddatblygu o'r sector preifat.

Deall y Cyd-destun Economaidd

Er cyfnod cymharol gadarnhaol o dwf mewn cyflogaeth a chynhyrchiant cyn 2008, mae effeithiau'r dirwasgiad wedi amharu'n ddifrifol ar Ogledd-orllewin Cymru. Gwelodd Ynys Môn yn enwedig golledion mawr o ran swyddi mewn gweithgynhyrchu; a thra bod Gwynedd wedi gwneud ychydig yn well, mae effeithiau torri cyllidebau a diswyddiadau yn y sector cyhoeddus yn debygol

o gael cryn effaith negyddol ar weithgaredd economaidd yn ardal yr awdurdod dros yr ychydig flynyddoedd nesaf.

Er gwaethaf goblygiadau negyddol eang y dirwasgiad a thwf isel wedi hynny, ceir rhai cyfleoedd cadarnhaol gan gynnwys y Rhaglen Ynys Ynni a fydd yn chwarae rôl bwysig ym mholisi Ynni Llywodraeth Cymru fel y mae'n mynd yn ei flaen. Yn yr un modd, mae buddsoddiad ym Mangor gan sefydliadau sy'n cynnwys y Brifysgol, ochr yn ochr â chynigion sector preifat eraill fel Land and Lakes a Lateral Power yn safle Aliwminiwm Môn, yn dystiolaeth o ddiddordeb preifat a chyhoeddus yn yr ardal.

Nodir isod nifer o sectorau sy'n allweddol i economi Gogledd-orllewin Cymru. Mae'r sectorau a adolygir yn seiliedig ar sampl o sectorau sydd naill ai'n bwysig yn nhermau eu bod yn dal cyfran fawr o gyflogaeth yn gyffredinol neu oherwydd posibilïadau o dwf yn y dyfodol. Ni fwriedir i'r rhestr fod yn gyflawn ond mae'n cynnwys y canlynol:

- Nwyddau a gwasanaethau amgylcheddol
- Technoleg forol
- Twristiaeth
- Y sector cyhoeddus
- Gweithgynhyrchu
- Ynni
- Niwclear

Ymgynghori â Rhanddeiliaid

Cynhaliwyd cyfres o drafodaethau gyda nifer o randdeiliaid i lunio darlun eang o:

- Wybodaeth economaidd am yr ardal a'i chystadleuwyr a'i strategaethau allweddol;
- Y cyfeiriad trosfwaol ar gyfer datblygu economaidd;
- Gwerth a chryfder sectorau;
- Prosiectau allweddol a gefnogwyd a'r sail resymegol y tu ôl i hyn; a
- Blaenoriaethau i'r dyfodol.

Ymhlith y rhanddeiliaid yr ymgynghorwyd â hwy yr oedd: Unedau Datblygu Economaidd Cyngor Sir Ynys Môn (CSYM) a Gwynedd; Llywodraeth Cymru; Prifysgol Bangor – yr Adran Ystadau a Chyfleusterau; Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri – yr Adran Polisi Cynllunio; y Ffederasiwn Busnesau Bach; Datblygwyr ac asiantiaid eiddo masnachol.

Nodir isod rhai o'r pwyntiau allweddol a gododd o ymgynghori â'r rhanddeiliaid:

- Cafwyd nifer gymharol fach o fuddsoddiadau newydd yn ardaloedd yr awdurdodau dros y 18 mis diwethaf. Daeth y rhan fwyaf o'r buddsoddiad arall trwy'r sector cyhoeddus (CSYM, arian Llywodraeth Cymru ac Ewrop).
- Y prif beth sy'n cyfyngu ar y gallu i gyflwyno datblygiadau newydd yw hyfywedd a methiant y farchnad – prinder galw a waethygir gan gostau datblygu sy'n llawer uwch na gwerth y datblygiad gorffenedig sy'n golygu bod ariannu datblygiadau newydd neu sicrhau ymrwymiad datblygwyr yn hynod o anodd.
- Dros y pum mlynedd nesaf, rhagwelir y bydd prif ffocws buddsoddiad ym Môn yn ymwneud â buddsoddiadau'r Ynys Ynni a gwelliannau cysylltiedig i isadeiledd gan gynnwys yr orsaf bŵer niwclear sydd wedi'i chynllunio yn Wylfa, safle pŵer biomas a buddsoddiadau perthnasol mewn ynni yn safle Aliwminiwm Môn.
- Ym Mawrth 2012, stopiwyd gwaith cyd-fenter PNH ar y cynlluniau i adeiladu gorsaf bŵer newydd gan feio'r argyfwng economaidd byd-eang, datblygiadau yn y diwydiant niwclear yn yr Almaen a'r hyn a elwid ganddynt yn "gostau parhaus sylweddol" i redeg cyd-fenter Horizon ar gyfer y penderfyniad. Mae ymdrechion yn parhau i ddiogelu cwmni arall i yrru'r prosiect yn ei flaen ac mae'r cyfle yn dal i fodoli a dylid parhau i gynllunio ar ei gyfer.
- Cafwyd ystod o fusnesau ag iddynt broffil uchel yn cau dros y tair blynedd diwethaf. Yr un mwyaf oedd gwaith mwyndoddi Aliwminiwm Môn a arweiniodd at golli 550 o swyddi o fewn y sector gweithgynhyrchu yn niwedd 2009. Mae torri cyllidebau a diswyddiadau yn y sector cyhoeddus hefyd wedi cael effaith andwyol ar y ddwy ardal awdurdod.
- Mae partneriaid allweddol yn ffyniant economaidd yr ardal yn cynnwys Coleg Menai a Phrifysgol Bangor sy'n cynrychioli cyfle i gynyddu nifer y swyddi ag iddynt werth ychwanegol uchel a rhai crefftus drwy'r sector electroneg er enghraifft.
- Un o amcanion Cyngor Gwynedd yw ail-gydbwyso twf economaidd o Ardal Ffocws Menai i Feirionnydd. I gyflawni hyn, teimlwyd y byddai darparu safleoedd maint canolig, defnydd cymysg B1, B2 a B3 ac ailddefnyddio adeiladau afraid yn briodol i gwrdd â diffyg cyflenwad a galw lleol mewn lleoliadau fel Porthmadog, Pwllheli, Penrhyndeudraeth, Bala, Tywyn, Bermo, Dolgellau, Blaenau Ffestiniog a Nefyn er mwyn ymyrryd yn weithredol a datblygu galw brodorol gan gefnogi amcanion polisi economaidd ac, os oes raid, croes-gymhorthdal ar gyfer datblygu drwy dderbyn cymysgedd o ddefnyddiau gan gynnwys defnyddiau gwerth uwch fel preswyl. Dylid cydnabod y gall fod yn anodd sefydlu galw mewn ardaloedd mwy anghysbell ond bod dynodi lleoliadau (a amlygwyd uchod) sy'n cyd-fynd â'r fframwaith cynllunio gofodol a'r hierarchaeth aneddiadau yn bwysig i sicrhau ymagwedd gydgyssylltiedig rhwng cynllunio a datblygu economaidd.
- Mae diffyg galw wedi creu gorgyflenwad o eiddo yn ardaloedd Menai a Bangor. Bu nifer gynyddol o unedau gweigion ar draws yr ardal ar safleoedd diwydiannol yn enwedig. Mae ymholiadau am dir ac eiddo wedi lleihau ym Môn a Gwynedd.
- Teimlwyd nad oes digon o unedau hybu bychain ar gael i fusnesau newydd sy'n cychwyn ar draws yr ardal a bod diffyg eiddo masnachol a diwydiannol sydd ar gael yn ardal dalgylch Pwllheli ac mae diddordeb yma (dim galw aruthrol o reidrwydd).

- Bydd band eang y genhedlaeth nesaf ar gael erbyn 2015 ar gyfer Cymru gyfan ac mae Llywodraeth Cymru wedi gwneud ymrwymiadau i gyflawni hyn.
- Roedd nifer o'r rheiny yr ymgynghorwyd â hwy yn teimlo fod gan ardal Menai ac arfordir gogleddol Gwynedd botensial.

Pwysu a Mesur y Sefyllfa Bresennol – Cam 1

Ymgwymerwyd ag asesiad o'r ddarpariaeth bresennol o dir cyflogaeth trwy fethodoleg gwerthuso safleoedd a gytunwyd sy'n seiliedig ar feini prawf sy'n pwysleisio atyniad y farchnad a darparu. Cynhaliwyd gwerthusiadau Cam 1 o safleoedd ar gyfanswm o 54 o safleoedd (20 ym Môn, 33 yng Ngwynedd a'r orsaf bŵer niwclear newydd arfaethedig yn Wylfa) a ddynodwyd gan gynrychiolwyr o CSYM a Chyngor Gwynedd. Trwy gwblhau gwerthusiadau cam 1, dynodwyd nifer o safleoedd yr aethpwyd â hwy ymlaen i'w dadansoddi'n fanylach.

Mae Tabl 1 yn crynhoi'r safleoedd a argymhellwyd i gael ystyriaeth bellach mewn gwerthusiad cam 3 a'r rheiny y dylid eu gwaredu ar ôl gwerthusiad cam 1.

Tabl 1: Crynodeb o werthusiad cam 1

Awdurdod Lleol	Safleoedd i'w gwaredu ar ôl gwerthusiad cam 1		Safleoedd yr argymhellir iddynt gael gwerthusiad cam 3	
	Cyfanswm nifer y safleoedd	Cyfanswm Hectarau	Cyfanswm nifer y safleoedd	Cyfanswm Hectarau
Ynys Môn	7	18	11	224.4
Gwynedd	12	17.5	21	108
Gorsaf niwclear newydd arfaethedig yn Wylfa sydd o bwys cenedlaethol (Safle A2)			1	233
Cyfanswm ar gyfer y ddau awdurdod	19	35.5	35	565.4

Nodir isod y safleoedd allweddol sy'n darparu tir cyflogaeth allweddol posibl a ddynodwyd yng ngham 1:

- Parc Cybi (Ynys Môn)
- Bryn Cefni a safleoedd yn Llangefni (Ynys Môn)
- Gorsaf niwclear newydd arfaethedig yn Wylfa (Ynys Môn)
- Tir a berchnogir gan Aliwminiwm Môn (Ynys Môn)
- Parc Bryn Cegin (Gwynedd)

- Parc Menai (Gwynedd)
- Stad Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon (Gwynedd)
- Safle Datgomisiynu Niwclear Trawsfynydd (Gwynedd)
- Maes Awyr Llanbedr (Gwynedd)

Creu Darlun o Anghenion i'r Dyfodol – Cam 2

Nodir isod gyfres o argymhellion mewn perthynas â'r ddarpariaeth o dir cyflogaeth hyd at 2026:

- Yn seiliedig ar ddefnydd hanesyddol, argymhellir y dylai bob awdurdod ddarparu ar gyfer o leiaf 4 ha o dir cyflogaeth y flwyddyn yn unol ag ymagwedd cynllunio gofodol a fabwysiadwyd dros gyfnod y cynllun sy'n cyfateb i 56 ha yr un neu 112 ha gyda'i gilydd.
- Argymhellir ymhellach y dylai bob awdurdod gynnal fel lleiafswm cyflenwad 5 mlynedd parhaus (h.y. trefniant treigl) (h.y. 20 hectar) y mae modd ei ddarparu mewn gwirionedd, sy'n barod i'w ddatblygu y gellir ei ddefnyddio ar draws yr ystod o ddisbarthiadau defnydd B yn unol ag ymagwedd cynllunio gofodol a fabwysiadwyd.
- Argymhellir y dylai'r awdurdod ar y cyd gynnal adolygiad monitro blynyddol i sicrhau bod y portffolio o dir fel y'i cyfrifir uchod yn briodol yn nhermau ansawdd a lleoliad i gwrdd â'r cyfeiriad polisi strategol ac yr ymgwymerir ag Adolygiad Tir Cyflogaeth llawn bob 5 mlynedd.
- Dylid rhoi ystyriaeth arbennig i'r orsaf niwclear newydd yn Wylfa o fewn cyflenwad Ynys Môn oherwydd natur unigryw y safle (yn nhermau isadeiledd ynni o bwys cenedlaethol).
- Gan gofio pwysigrwydd strategol y cynigion ar gyfer adeiladu gorsaf niwclear newydd, dylai CSYM geisio sicrhau y dynodir digon o safleoedd posibl i gefnogi hyn a'r cynigion Rhy ehangach er mwyn darparu cyflenwad hyblyg o safleoedd digonol gyda'r potensial i ddiwallu anghenion a chyfluoedd posibl. Er mwyn mynd i'r afael â'r sefyllfa hon, bwriedir mabwysiadu ymagwedd haenog tuag at gynnwys safleoedd y mae'n bosib y bydd eu hangen i gefnogi'r cynnig i adeiladu gorsaf niwclear newydd a RhYY.
- Mae Cyngor Gwynedd wedi nodi bod aildefnyddio a pheth gwaith ailddatblygu yn safleoedd Gorsaf Bŵer Niwclear Trawsfynydd a Maes Awyr Llanbedr yn strategol bwysig i les economaidd ei ardal.

Cam 3 – Gwerthusiad Manwl o Safleoedd a'r Portffolio Tir Cyflogaeth Newydd

Mae cam 3 yn adeiladu ar yr asesiad o safleoedd yr ymgwymerwyd ag ef fel rhan o broses gwerthuso safleoedd cam 1. Roedd yr asesiad hwn yn dynodi potensial datblygu safleoedd o fewn y portffolio presennol. Mae'r cam hwn yn cynrychioli cwblhau'r adolygiad o dir cyflogaeth a'r Portffolio Newydd o safleoedd fydd yn mynd yn eu blaenau fel sail ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n datblygu.

Mae Tabl 2 isod yn crynhoi canlyniadau gwerthusiadau safleoedd cam 3 Ynys Môn a Gwynedd. Mae'r tabl yn dangos y cyflenwad gros o gyflogaeth ar gyfer y ddwy ardal mewn cymhariaeth â'r galw a ddynodwyd.

Tabl 2: Ynys Môn: Cyflenwad gros o dir cyflogaeth yn erbyn y rhagolwg galw/angen

Defnydd	Ynys Môn			Gwynedd		
	Rhagolwg Galw/Angen (yn seiliedig ar 6 hecтар y flwyddyn)	Cyfanswm y Cyflenwad	Gor-gyflenwad neu tan-gyflenwad posibl	Rhagolwg Galw/Angen (yn seiliedig ar 6 hecтар y flwyddyn)	Cyfanswm y Cyflenwad	Gor-gyflenwad neu tan-gyflenwad posibl
B1 (swydd-feydd, ymchwil a datblygu a/neu ddiwydiannol ysgafn)	30	73.79	+43.8	30	52.6	+22.6
B2 (diwydiannol canolig a thrwm)	30	16	-14	30	15	-15
B8 (Logisteg)	30	134.6	+104.6	30	40.4	+10.4
Sui Generis (Gorsaf Bŵer Newydd arfaethedig yn Wylfa)	Amherth-nasol	233.14	Amherth-nasol	Amherth-nasol	Amherth-nasol	Amherth-nasol
Cyfanswm (ac eithrio'r Orsaf Bŵer Newydd arfaethedig yn Wylfa)	90	224.4	+134.4	90	108	+18

Dangosir y portffolio arfaethedig o safleoedd yn Atodiad 9 o'r prif adroddiad ac yn ffurf map yn ffigur 1. I helpu fel canllaw i ddatblygwyr a darpar fuddsoddwyr, mae'r map yn gwahaniaethu rhwng y prif safleoedd a'r safleoedd eilaidd.

Mae'r asesiad yn awgrymu darlun gweddol iach yn nhermau'r cyflenwad o dir cyflogaeth sy'n cwrdd â'r galw am dir cyflogaeth dros gyfnod 15 mlynedd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, ceir rhai cafeatau, sef:

O ystyried fod y cyflenwad o dir cyflogaeth ar gyfer cyfnod o 15 mlynedd, nid yw'n anarferol i safleoedd a ddynodwyd yn y tymor canolig a hir (5 i 15 mlynedd) i fod a chyfyngiadau arnynt ar hyn o bryd. Ond er mwyn i safleoedd â chyfyngiadau arnynt gael gobaith o gael eu cyflawni bydd yn bwysig mynd i'r afael â chyfyngiadau. Ceir rhagor o fanylion am hyn ym Mhennod 9 Strategaeth Gyflawni ac Ymyriad ar gyfer Portffolio Safleoedd Newydd y prif adroddiad.

Adroddir bod lefelau isel o eiddo gwag o fewn y stoc a berchnogir gan y Cyngor a cheir consensws eang, yn seiliedig ar ymgynghoriadau, ymholiadau a thystiolaeth anecdotaidd bod yna alw sydd heb ei fodloni am eiddo deori llai (swyddfeydd) ac i sefydlu eiddo gweithgynhyrchu.

Ystyriaethau polisi ac argymhellion

Nodir isod grynodedb o'r ystyriaethau polisi a'r argymhellion o fewn y prif adroddiad:

- **Cysondeb gyda Pholisïau Cenedlaethol a Rhanbarthol** - Argymhellir y dylid monitro newidiadau i bolisi cenedlaethol ac isranbarthol i sicrhau bod darganfyddiadau'r astudiaeth hon yn parhau i fod yn gyson gyda'r hyn sy'n cael ei gynnig ar lefel genedlaethol neu isranbarthol.
- **Cydweithrediad Trawsffiniol** – Mae gwerth mewn cyflwyno ymagwedd ardal economaidd sy'n cwmpasu Gwynedd ac Ynys Môn fyddai'n cynorthwyo gyda marchnata a diogelu buddsoddiad newydd. Yn ogystal, dylid mynd i'r afael â gweithio ar y cyd ym maes cynllunio, datblygu economaidd a mewnfuddsoddi gydag awdurdodau cyfagos yng Ngogledd Cymru.
- **Ymagwedd hierarchaidd tuag at ddarparu tir cyflogaeth** – Er mwyn darparu portffolio cytbwys o dir sy'n mynd i'r afael ag anghenion a chyfleoedd cyflogaeth yr ardal ac sy'n cyd-fynd â strategaeth economaidd, argymhellir cymryd ymagwedd hierarchaidd tuag at y ddarpariaeth o dir cyflogaeth.
- **Ailddefnyddio tir ac adeiladau gweigion presennol at ddefnyddiau cyflogaeth** - Mewn perthynas ag aneddiadau allweddol ac aneddiadau trawsffiniol fel y'u diffinnir yng nghynllun gofodol Gogledd-orllewin Cymru, mae'n briodol, yn gyntaf, i ystyried aildddefnyddio tir ac adeiladau presennol nas defnyddir ddigon, sy'n wag neu'n ddiffaith mewn aneddiadau at ddefnydd cyflogaeth, gan y gallant fod yn briodol ar gyfer anghenion busnes a byddent yn helpu i atal y dirywiad ym mywiogrwydd canol trefi.
- **Darpariaeth Newydd o Dir Cyflogaeth** – Er mwyn diogelu a gwella rôl prif aneddiadau Porthmadog a Phwllheli ac yn seiliedig ar ansawdd a darparu'r portffolio presennol yn y lleoliadau hyn, teimlir yn briodol i wneud darpariaeth ychwanegol yn nhermau safleoedd newydd ym mhrif aneddiadau Porthmadog a Phwllheli.
- **Cyflawni** - Lle bynnag y bo modd, dylai datblygiadau newydd gael eu cyfeirio tuag at safleoedd fu'n destun buddsoddiad cyhoeddus blaenorol (e.e. ar gyfer gwaith adfer, sicrhau mynediad, gwasanaethu). Gall bod angen rhagor o fuddsoddiad cyhoeddus i ddiogelu buddsoddiad sector preifat, a dylid rhoi ystyriaeth gadarnhaol i alluogi datblygu ar safleoedd nad yw ar gyfer cyflogaeth er mwyn diogelu mannau gweithio sydd wedi'u hadeiladu o'r newydd.

- **Safleoedd i'w hystyried ar gyfer eu rhyddhau ar gyfer defnyddiau eraill** – Yn seiliedig ar yr asesiadau oedd yn nodi cyflenwad cymharol iach o dir cyflogaeth dros gyfnod y cynllun, dylid ystyried y safleoedd a ganlyn ar gyfer defnyddiau eraill gan eu bod yn cynrychioli'r safleoedd cyflogaeth lleiaf deniadol a pharod i'w darparu o fewn y portffolio:
 - Caeau'r Ddôl, Blaenau Ffestiniog (Cyfeirnod Safle G26)
 - Cei y Gogledd, Pwllheli (Cyfeirnod Safle G31)
 - Ffordd Caerdydd, Pwllheli (Cyfeirnod Safle G32)
- **Ardoll Isadeiledd Cymunedol** – Nid yw'r astudiaeth hon wedi ceisio rhoi gwerth ar ddatblygu a'i botensial i ddenu Ardoll Isadeiledd Cymunedol. Fodd bynnag, dylid rhoi ystyriaeth i baratoi strategaeth i ddynodi a chipio buddion o Ardoll Isadeiledd Cymunedol.
- **Rheoli Datblygu** - Dylai polisïau rheoli datblygu adlewyrchu a chyd-fynd â'r cyfeiriad polisi fel y nodir yn yr astudiaeth hon.
- **Y Portffolio Newydd** – Dylai'r safleoedd a nodir yn Atodiad 9 o'r prif adroddiad ffurfio'r sail ar gyfer y portffolio newydd o dir cyflogaeth.