LLYWODRAETH CYMRU

Datganiad Gwrandawiad Archwiliad

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Gwynedd a Môn

Sesiwn Gwrandawiad 5: Yr Economi – Cyflogaeth, Manwerthu a Thwristiaeth

13th Medi 2016

<u>Cyflogaeth</u>

3. A yw'r ffigur cyffredinol o 638.7ha o dir cyflogaeth gwarchodedig, gyda 60ha ychwanegol o dir dyranedig a 144.1ha o Safleoedd Wrth Gefn (cyfanswm o 842.8ha) yn briodol i fodloni anghenion y Siroedd yn ystod cyfnod y Cynllun?

Mae'r Adolygiad Tir Cyflogaeth (Gorff 2012) yn argymell bod y ddau awdurdod yn neilltuo 6ha o dir cyflogaeth y flwyddyn hyd at 2026 (paragraff 6.10.1). Mae'r ffigur cyfun hwn yn golygu y bydd angen 180ha o dir cyflogaeth dros gyfnod y cynllun, sy'n cynnwys lwfans hyblygrwydd o 50%. Mae Polisi CFY1 (fel y'i diwygiwyd gan DA016) yn neilltuo (a) 650.01ha o safleoedd cyflogaeth gwarchodedig, gyda 293.57ha o hwnnw yn wag. (b) 55ha o ddyraniadau tir newydd ac (c) 144.1ha o safleoedd wrth gefn sy'n gysylltiedig â Rhaglen Ynys Ynni Môn. Mae hynny'n golygu bod 492.67ha o dir cyflogaeth y gellir ei ddatblygu wedi'i ddyrannu, sef 312.67ha yn fwy nag sydd ei angen. Dylai'r awdurdodau esbonio beth yw'r cysylltiad â Rhaglen Ynys Ynni Môn, datblygiad arfaethedig Wylfa Newydd a'r tir cyflogaeth sydd ei angen i ddiwallu anghenion lleol. Mae'n hanfodol bod y tir cyflogaeth hwn yn cael ei ddyrannu er mwyn cefnogi strategaeth y cynllun ar gyfer twf economaidd ac mae'n bwysig peidio â drysu'r farchnad, na chaniatáu i werthoedd tir ostwng yn sgil gorgyflenwi tir cyflogaeth.

a. A yw lefel y ddarpariaeth tir cyflogaeth wedi'i chyfiawnhau'n llawn a'i hategi gan dystiolaeth gadarn?

Mater i'r awdurdodau yw hwn. Gweler ein hymateb i Gwestiwn 3.

b. Sut mae'r lefel arfaethedig o ddarpariaeth tir cyflogaeth yn cymharu â chyfraddau defnydd hanesyddol, tueddiadau blaenorol o ran twf y boblogaeth a phoblogaeth sy'n heneiddio?

Mater i'r awdurdodau yw hwn.

Mae'r Adolygiad Tir Cyflogaeth (Gorff 2012) yn nodi mai rhyw 3.97ha o dir cyflogaeth sydd wedi bod yn cael ei ddefnyddio bob blwyddyn yn hanesyddol yng Ngwynedd ac ar Ynys Môn (paragraff 6.8). Mae'r Adolygiad yn argymell bod y ddau awdurdod yn sicrhau clustogfa o 50% er mwyn gwella'r cynnig, sy'n cynyddu swm y tir a gymerir bob blwyddyn o 4ha i 6ha. Mae hynny'n golygu bod angen 180ha o dir cyflogaeth dros gyfnod y cynllun. Nid yw Llywodraeth Cymru'n gwrthwynebu'r egwyddor, sy'n adlewyrchu'r hyn a wneir gan awdurdodau eraill ledled Cymru ac sy'n gyson â TAN 23 i roi hyblygrwydd a dewis a chynyddu eu gallu i gystadlu (paragraff 4.5.2)

Yn unol â'ch ymateb i Gwestiwn 1, mae ar Lywodraeth Cymru angen esboniad cliriach o'r 312.67ha sydd wedi'i orgyflenwi. Mae TAN 23 yn dweud y gallai cyflenwi gormodedd o dir cyflogaeth yn gyson beri niwed os cyflenwir mwy o dir na'r galw ac wrth i dir sydd wedi'i ddyrannu'n safleoedd cyflogaeth bara'n wag am amser hir a rhwystro ei ddatblygiad at ddefnyddiau tir eraill (paragraff 4.5.2).

4. A yw dosbarthiad gofodol tir cyflogaeth yn ystyried Cynllun Gofodol Cymru ac a yw'n gyson â'r strategaeth ddatblygu gyffredinol a gynigir trwy'r CDLl?

Mae Cynllun Gofodol Cymru (2008) yn datgan bod Ynys Môn a Gogledd Gwynedd yn rhan o ardal y Gogledd Orllewin. Mae De Gwynedd yn rhan o'r Canolbarth. Un o flaenoriaethau'r Gogledd Orllewin yw sicrhau fod Menai, prif ganolfan yr ardal sy'n cynnwys canolfannau poblogaeth mwyaf y rhanbarth ym Mangor, Caernarfon a Llangefni, yn gwireddu cymaint o'i botensial â phosib ac yn sbardun i dwf y rhanbarth. Mae'r ddau hyb eilaidd - Caergybi a Phorthmadog-Pwllheli-Penrhyndeudraeth - yn cael eu cydnabod fel dau anheddiad twf pwysig sy'n canolbwyntio ar ddarparu gwasanaethau a gwaith fydd yn dod â ffyniant i'r berfeddwlad wledig.

Yn unol â Chynllun Gofodol Cymru (2008), nid yw Llywodraeth Cymru'n gwrthwynebu dosbarthiad gofodol y dyraniadau cyflogaeth a geir ym Mholisi CYF1, gan eu bod yn gyson yn fras â'r blaenoriaethau ar gyfer ardal y Gogledd Orllewin.

a. A yw ymagwedd gyffredinol y Cynllun tuag at dwf cyflogaeth yn gydnaws â'r lefelau datblygiad preswyl a gynigir yn ystod cyfnod y Cynllun?

Mater i'r awdurdodau yw hwn.

Nid yw Llywodraeth Cymru'n gwrthwynebu'r ymagwedd hon at gynyddu cyflogaeth o'i chymharu â lefel y tai a ddarperir yn y cynllun. Mae'r angen am 180ha o dir cyflogaeth sy'n cynnwys lwfans hyblygrwydd o 50%, yn gysylltiedig â thwf tai'r cynllun, sydd hefyd yn uwch na rhagolygon aelwydydd Llywodraeth Cymru a wnaed yn 2011.

Mae'n hanfodol bod yr awdurdodau'n cael dangos y cysylltiad rhwng y gofyn am dai ac argoelion economaidd ehangach ar gyfer Wylfa Newydd. Ni fyddai'n briodol i'r cyflenwad o dir tai preswyl gyfyngu ar strategaeth twf economaidd y cynllun.

b. Sut mae'r strategaethau economaidd a phreswyl yn cydweddu?

Mater i'r awdurdodau yw hwn.

I benderfynu dosbarthiad gofodol tir cyflogaeth, dylai'r Cyngor gadarnhau ym mha haen anheddu y mae safle wrth gefn C37: Hen safle Shell, Rhosgoch, y mae 82.2ha o dir cyflogaeth wedi'i ddyrannu iddo. Yn ogystal, mae papur cyflogaeth DA016 o'i ddiweddaru yn clustnodi'r safle fel yr opsiwn a ffefrir ar gyfer darparu llety ar gyfer yr hyd at 1,500 o weithwyr adeiladu ychwanegol yn Wylfa Newydd (Adran 3). Dylai'r Cyngor gadarnhau a yw'r safle'n addas at ddibenion cyflogaeth ac ar gyfer ei ddyrannu ym Mholisi CFY1.

Yn amodol ar yr uchod, nid yw Llywodraeth Cymru'n gwrthwynebu dosbarthiad gofodol gweddill y tir cyflogaeth. Mae dosbarthiad y twf mewn tai a chyflogaeth yn cyd-fynd yn fras â strategaeth y cynllun i ganolbwyntio datblygu yng Nghanolfannau Is-ranbarthol, Gwasanaethau Trefol a Gwasanaethau Lleol. Er hwylustod cyfeirio ato, nid yw dyraniad C37: hen safle Shell, Rhosgoch wedi'i gynnwys yn y tabl isod.

Dosbarthiad Gofodol Safleoedd Tai a Chyflogaeth

Hierarchiaeth Aneddiadau	Tai (Unedau)	Canran	Cyflogaeth (Hectarau)	Canran
Is-ranbarth / Gwasanaethau Trefol	4,346	Hyd at 55%	316.37ha	77%
Gwasanaethau Lleol	1,580	O leiaf 20%	77.8ha	19%
Pentrefi	1,502		6ha	1%
Clystyrau	224	Dim mwy na 25%	-	
Cefn Gwlad Agored	250		10.3ha	3%

c. A yw'r hierarchaeth safleoedd cyflogaeth yn briodol? A yw ymagwedd y Cynllun at ddarparu tir cyflogaeth mewn ardaloedd gwledig yn gyson â Pholisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 6 a Nodyn Cyngor Technegol 23?

Gweler ein hymateb i Gwestiwn 4b ynghylch hierarchiaeth safleoedd cyflogaeth.

Yn unol â TAN 6, dylai awdurdodau cynllunio lleol mewn ardaloedd gwledig fynd ati mewn ffordd ddilyniannol i nodi defnyddiau economaidd tir mewn

cynlluniau datblygu (paragraff 3.1.2). Dylai awdurdodau, yn enwedig Ynys Môn, gadarnhau a ydyn nhw wedi gwneud hynny.

d. A yw strategaeth tir cyflogaeth y Cynllun yn gydnaws â'r strategaethau sy'n dod i'r amlwg gan awdurdodau cyfagos, er enghraifft, dylanwad posibl Trawsfynydd a Maes Awyr Llanbedr?

Mater i'r awdurdodau yw hwn.

Mae TAN 23 yn cydnabod nad yw grymoedd y farchnad yn parchu ffiniau awdurdodau lleol ac mae hynny'n golygu bod cynllunio strategol, ar raddfa fwy nag awdurdodau cynllunio lleol, yn hanfodol ar gyfer datblygu'r economi (paragraff 1.3.1). Dylai'r awdurdodau allu dangos sut maen nhw wedi ystyried strategaethau tir cyflogaeth awdurdodau cyffiniol.

5. A yw'r safleoedd gwarchodedig a'r safleoedd dyranedig yn bodloni gwahanol anghenion economaidd a chyflogaeth yr ardal a pha mor debygol ydynt o gael eu cyflenwi yn ystod cyfnod y Cynllun?

Mae'r Adolygiad Tir Cyflogaeth (2012) yn nodi bod gorgyflenwad o 152.4 o dir cyflogaeth (Tabl 8.1 a Thabl 8.2) ar gyfer defnyddiau Dosbarth B1 a B8. Dylai'r awdurdodau esbonio pam eu bod wedi dyrannu safleoedd newydd ac wedi ceisio gwarchod nifer fawr o safleoedd B1 a B8 sy'n bod eisoes, hynny er bod gorgyflenwad ohonynt a bod llawer ohonynt yn wag. Gallai gorgyflenwad cyson beri niwed os bydd y safleoedd dyranedig yn para'n wag am amser hir a rhwystro eu datblygu at ddefnyddiau tir eraill (TAN 23).

Caiff yr angen sydd wedi'i nodi am 180ha o dir cyflogaeth ei ddiwallu ym Mholisi CFY1 trwy ddyrannu 55ha a gwarchod safleoedd lle ceir 293.57ha o dir gwag (DAO16). Er eglurder ac er mwyn bod yn gyson â chynlluniau eraill sydd wedi'u mabwysiadu yng Nghymru, dylai'r awdurdod ystyried gwahanu Polisi CFY1 ar gyfer:

1. Polisi gwarchod newydd sy'n nodi ac sy'n gwarchod safleoedd cyflogaeth sy'n bod eisoes;
2. Polisi dyraniadau sy'n diwallu'r angen sydd wedi'i nodi am 180ha o dir cyflogaeth a,
3. Pholisi newydd ar gyfer y datblygiad yn Wylfa Newydd a'r safleoedd cyflogaeth wrth gefn.

Drwy hynny, sicrheir y caiff pob tir cyflogaeth ei ddatblygu yn unol â'r strategaeth ofodol.

Mae Adolygiad Tir Cyflogaeth 2012 (Tablau 9.1 a 9.2) yn cynnig sylwadau ar gyflenwi'r tir cyflogaeth sydd wedi'i warchod a'i ddyrannu, ac enwir llawer o safleoedd eraill y gellid cynnal gwaith pellach arnynt i weld a ydynt yn hyfyw ac a oes modd eu cyflenwi. Nid oes gwybodaeth am y gofynion o ran isadeiledd, costau na mecanweithiau ariannu i gyflenwi'r safleoedd hyn yn yr Adroddiad Dichonoldeb Datblygu Safleoedd (DAO15), yn arbennig dyraniadau cyflogaeth rhanbarthol strategol C14: Tir i'r gogledd o Fferm Lledwigan a C15: Tir yn yr Hufenfa. Nid oes isadeiledd yn y naill safle na'r llall ar hyn o bryd a byddai angen mynedfeydd newydd i wasanaethu'r safleoedd (Adolygiad Tir Cyflogaeth, 2012 Atodiad 9). Dylai'r Cynghorau sicrhau fod mecanweithiau ariannu'n cael eu nodi ar gyfer pob tir cyflogaeth a ddyrennir er mwyn gwireddu strategaeth y cynllun ar gyfer twf economaidd.

a. A yw'r safleoedd gwarchodedig a'r dyraniadau yn realistig ac yn economaidd hyfyw?

Gweler ein hymateb i Gwestiwn 5 am hyfywedd economaidd.

Mae Adolygiad Tir Cyflogaeth 2012 (Tablau 9.1 a 9.2) yn rhestru'r portffolio newydd o safleoedd cyflogaeth i'w cynnwys yn y cynllun. Mae angen rhagor o wybodaeth am ddyraniadau C39: Ystâd Ddiwydiannol Griffin, C29: Ystâd Ddiwydiannol Llwyn Onn ac C10: Ger y Garej Betrol – nid ydynt yn ymddangos yn y portffolio â thystiolaeth o safleoedd newydd ond eto, maent wedi'u rhestru yn CYF1.

Dylai'r Cynghorau sicrhau bod modd datblygu'r holl dir gwag yn y safleoedd gwarchodedig er mwyn diwallu'r angen a nodwyd. Mae angen esboniad pellach ynghylch addasrwydd safleoedd C32: Kingsland a C19: Peblig. Mae'r ddau safle wedi'u nodi yn yr Adolygiad Tir Cyflogaeth (2012) fel rhai addas ar gyfer datblygiadau preswyl (Atodiad 9). Pam maen nhw'n cael eu cadw felly at ddibenion cyflogaeth? Hefyd, dylai arwynebedd y tir gwag ar safle C16: Bae Hirael gael ei newid o 6.72ha i 1ha at ddefnyddiau B1 er mwyn cyd-fynd â chanfyddiadau Adolygiad Tir Cyflogaeth 2012 (Atodiad 9). Dylai'r awdurdodau ystyried a gafodd y safleoedd gwarchodedig eu dynodi i ddiwallu hen angen a beth fyddai goblygiadau eu cyflenwi yng nghyfnod y cynllun hwn.

b. A oes unrhyw gyfyngiadau a allai gael effaith ar gyflenwi safleoedd yn ystod cyfnod y Cynllun?

Gweler yr ymateb i Gwestiwn 5 a 5a.

c. **Beth yw’r raddfa amser a ddisgwylir ar gyfer cyflenwi?**

Mater i’r awdurdod yw hwn.

6. **Sut mae’r strategaeth tir cyflogaeth yn berthnasol i raglen Ynys Ynni Môn? Beth fyddai’n sbarduno rhyddhau’r tir a ddynodwyd yn ‘safleoedd wrth gefn’ ar gyfer rhaglen Ynys Ynni Môn a pha ddulliau fyddai ar waith i wrthsefyll datblygu’r safleoedd hyn yn gynnar yn ystod cyfnod y Cynllun?**

Mater i’r awdurdod yw hwn.

7. **A yw’r Cynllun yn cynnwys dulliau monitro ac adolygu cadarn a fyddai’n galluogi’r strategaeth economaidd a chyflogaeth i ymateb yn effeithiol i amgylchiadau sy’n newid?**

Dylai’r fframwaith monitro sydd wedi’i ddiweddaru (DA)10c) gynnwys targedau (ha) ar gyfer defnyddio safleoedd cyflogaeth dyranedig ac ar gyfer dangosyddion newydd ar greu a datblygu swyddi yn Wylfa Newydd. Bydd Llywodraeth Cymru’n gweithio gyda’r awdurdodau i wella’r fframwaith monitro.

****