Cyngor Sir Ceredigion

Astudiaeth o Gapasiti Trefol ac Estyniadau Trefol

Adroddiad Terfynol – Cyfrol 1

22 Hydref 2008

Entec UK Limited

Cyngor Sir Ceredigion

Astudiaeth o Gapasiti Trefol ac Estyniadau Trefol

Adroddiad Terfynol – Cyfrol 1

22 Hydref 2008

Entec UK Limited

Adroddiad i

Llinos Quelch
Cynllunio at y Dyfodol
Cyngor Sir Ceredigion
Neuadd Cyngor Ceredigion
Penmorfa
Aberaeron
SA46 0PA

Prif Gyfranwyr

Andrew Golland
John Hall
Carl Mort
Nick Williams

Cyhoeddwyd gan

....
Carl Mort

Cymeradwywyd gan

....
John Hall

Entec UK Limited

Canolfan Fusnes Rombourne
Tŷ Sophia
28 Heol y Gadeirlan
Caerdydd CF11 9LJ
Cymru
Ffôn: +44 (0) 2920 666565
Ffacs: +44 (0) 2920 660296

h:\projects\project subfiles\22354 car urban capacity study\docs\welsh translation\adroddiad rr016i4 (w).doc

Certificate No. FS 13881

Certificate No. EMS 69090

Yn unol ag egwyddorion amgylcheddol-gyfrifol, argraffwyd y ddogfen hon ar bapur wedi'i ailgylchu a wnaed o wastraff defnyddwyr (100%) neu ar bapur ECF (heb glorin elfennol)

Hawlfraint a Hysbysiad Dim Datgelu

Mae cynnwys a ffurf yr adroddiad hwn yn ddarostyngedig i hawlfraint y mae Entec (© Entec UK Limited 2008) yn berchen arni, ac eithrio i'r graddau y mae'r hawlfraint wedi'i rhoi'n gyfreithiol gennym i barti arall neu'n cael ei defnyddio gan Entec o dan drwydded. I'r graddau ein bod yn berchen ar yr hawlfraint yn yr adroddiad hwn, ni chaniateir ei chopïo na'i defnyddio, heb gael caniatâd ysgrifenedig gennym ymlaen llaw, at unrhyw ddiben arall ac eithrio'r diben a nodir yn yr adroddiad hwn.

Darperir y fethodoleg (os o gwbl) a geir yn yr adroddiad hwn i chi mewn ymddiriedaeth ac ni chaniateir ei datgelu na'i chopïo i drydydd partïon heb gael caniatâd ysgrifenedig gan Entec ymlaen llaw. O ddatgelu'r wybodaeth hon, gallai fod yn dor-ymddiriedaeth enllibus neu gallai fel arall niweidio ein buddiannau masnachol. Bydd unrhyw drydydd parti sy'n cael mynediad at yr adroddiad hwn drwy unrhyw fodd, pa un bynnag, yn ddarostyngedig i'r Ymwadiad Trydydd Parti a nodir isod.

Ymwadiad Trydydd Parti

Os datgelir yr adroddiad hwn i drydydd parti, gwneir hynny'n unol â'r ymwadiad hwn. Paratowyd yr adroddiad hwn gan Entec, yn ôl cyfarwyddyd, ac at ddefnydd, y cleient a enwir ar flaen yr adroddiad. Nid ydyw mewn unrhyw ffordd yn gyngor i unrhyw drydydd parti sy'n cael mynediad ato drwy unrhyw fodd. Mae Entec yn gwrthod i'r graddau eithaf a ganiateir yn gyfreithiol unrhyw gyfrifoldeb o unrhyw fath am unrhyw golled neu ddifrod sy'n deillio drwy unrhyw fodd o ddibynnu ar gynnwys yr adroddiad hwn. Fodd bynnag, nid ydym yn gwrthod ein cyfrifoldeb (os o gwbl) am anaf personol neu farwolaeth sy'n deillio o'n hesgeulustod, am dwyll neu am unrhyw fater arall na allwn wrthod cyfrifoldeb cyfreithiol amdano.

Diwygiadau i'r ddogfen

Rhif.	Manylion	Dyddiad
1	Adroddiad Drafft	03.06.08
2	Adroddiad Drafft Terfynol	29.08.08
3	Adroddiad Terfynol	22.10.08
4	Final Repot	08.01.09

Cynnwys

1.	**Cyd-destun Yr Astudiaeth**	**1**
1.1	**Diben Ac Amcanion**	**1**
1.2	**Gofynion Polisi Cynllunio Cymru (PCC)**	**1**
1.3	**Strwythur Yr Adroddiad**	**2**
2.	**Canllawiau ar gyfer cynnal yr astudiaeth**	**3**
2.1	**Y canllawiau Sydd Ar Gael**	**3**
2.2	**A Yw'n Dderbyniol Dilyn Canllawiau Lloegr**	**4**
3.	**Methodoleg**	**5**
3.1	**Ymgynghori ar y Datganiad Methodoleg/ Pennu'r Broses Gyda Phartneriaid**	**5**
3.2	**Hyd a lled yr astudiaeth**	**6**
3.2.1	Cyfnod yr astudiaeth	6
3.2.2	Trothwy maint y safleoedd	6
3.2.3	Arfarnu safleoedd fesul cam	6
3.3	**Trafod yr Ardal Drefol (Camau 1 a 2)**	**7**
3.3.1	Rhannau o'r trefi a gafodd eu hepgor o'r astudiaeth	7
3.3.2	Ffynonellau gwybodaeth am safleoedd	8
3.3.3	Ymdrin â'r ffynonellau cyflenwi	9
3.4	**Trafod estyniadau trefol (Cam 3)**	**10**
3.5	**Asesu safleoedd**	**12**
4.	**Adnoddau Tir Trefol**	**13**
4.1	**Diffiniad**	**13**
4.2	**Statws y canfyddiadau**	**13**
5.	**Datblygadwyedd a chyflenwadwyedd**	**15**
5.1	**Diben yr adran hon**	**15**
5.2	**Astudiaeth ddesg a safle sylfaenol**	**15**
5.2.1	Argaeledd safle	15

© Entec UK Limited

5.2.2 Addasrwydd safle 16
5.2.3 Hyfywedd safle 16
5.2.4 Ymgynghori 17
5.3 Diystyru safleoedd oherwydd perygl llifogydd 18
5.4 Effaith BREEAM a'r Cod Cartrefi Cynaliadwy (prawfesur o safbwynt y dyfodol) 18
5.4.1 Asesu'r effaith ar yr arwynebedd datblygadwy net 19
5.4.2 Asesu'r effaith ar gostau adeiladu 20
5.5 Crynodeb o'r broses o ddiystyru safleoedd 21
5.6 Asesu capasiti safleoedd 21
5.7 Asesu cyfraniad hapsafleoedd bach 22
5.8 Crynodeb o'r capasiti a aseswyd 23
5.8.1 O fewn ffiniau anheddiad y Cynllun Datblygu Unedol 23
5.8.2 Estyn ffiniau'r aneddiadau 25
5.9 Dadansoddi hyfywedd economaidd 26

6. Trafod Hyfywedd Economaidd 27

6.1 Asesu hyfywedd 27
6.2 Dadansoddiad taenlen 27
6.3 Dewis sampl o safleoedd 27
6.4 Canfyddiadau o ran diystyru ar sail y farchnad 28
6.4.1 Y sefyllfa economaidd ar hyn o bryd – rhybudd 28
6.4.2 Yr effaith ar economeg datblygu 28
6.4.3 Crynodeb o'r canfyddiadau 29
6.4.4 Dosbarthu safleoedd a chynlluniau 30

7. Y Canfyddiadau a'r Goblygiadau 33

7.1 Y sefyllfa economaidd ar hyn o bryd 33
7.2 Crynodeb o ganfyddiadau'r astudiaeth 33
7.2.1 O fewn yr ardaloedd trefol 33
7.2.2 Yr angen am estyniadau 35
7.3 Casgliadau ynghylch pob tref 35
7.3.1 Aberystwyth 35
7.3.2 Aberteifi 36
7.3.3 Llanbedr Pont Steffan 36
7.3.4 Y tair tref leiaf 37
7.4 Goblygiadau a heriau 37
7.4.1 Diwallu anghenion cymunedau 38
7.4.2 Dull hyblyg o gyflwyno safleoedd yn raddol 38

© Entec UK Limited

7.4.3	Dull hyblyg o ddarparu cymysgedd ac amrywiaeth o dai	39
7.5	**Sylwadau i gloi**	**39**

Tabl 3.1	Y rhai a gafodd gopi o'r Adroddiad Cwmpasu	5
Tabl 3.2	Ardaloedd o fewn ffiniau'r aneddiadau i'w hepgor o'r astudiaeth	7
Tabl 3.3	Dosbarthu'r safleoedd yn ôl defnydd presennol	9
Tabl 3.4	Ardaloedd sensitif o fewn ardal yr astudiaeth	11
Tabl 3.5	Lefelau asesu	12
Tabl 4.1	Datganiad o'r safleoedd a aseswyd o fewn ffiniau diffiniedig y trefi a thu hwnt	13
Tabl 5.1	Dull o ymgynghori am safleoedd	17
Tabl 5.2	Ymdrin â safleoedd ar sail darpariaethau TAN 15	18
Tabl 5.3	Arwynebedd datblygadwy net (NDA) ar safleoedd tir llwyd neu safleoedd tir glas	20
Tabl 5.4	Y costau adeiladu* sy'n gysylltiedig â bodloni'r Cod Cartrefi Cynaliadwy	20
Tabl 5.5	Crynodeb o'r broses ddiystyru (hectarau)	21
Tabl 5.6	Cyflogaeth, manwerthu a masnachol – arwynebedd llawr fesul hectar	22
Tabl 5.7	Preswyl – Rhagdybiaethau am ddwysedd trefi penodol	22
Tabl 5.8	Capasiti datblygu yn y trefi yn ôl statws y safle a dosbarth ddefnydd	23
Tabl 5.9	Capasiti datblygu yn y trefi yn ôl statws y safle a dosbarth ddefnydd	24
Tabl 5.10	Capasiti o fewn yr estyniadau a aseswyd i'r tair tref fwyaf	25
Tabl 6.1	Sampl o safleoedd	28
Tabl 7.1	Cyfanswm yr adnodd tir o fewn ffiniau'r aneddiadau	33

Ffigur 5.1	Safleoedd ac estyniadau posibl yn Aberystwyth	Ar ôl tudalen 26
Ffigur 5.2	Safleoedd posibl yng nghanol tref Aberystwyth	Ar ôl tudalen 26
Ffigur 5.3	Safleoedd ac estyniadau posibl yn Aberteifi	Ar ôl tudalen 26
Ffigur 5.4	Safleoedd ac estyniadau posibl yn Llanbedr Pont Steffan	Ar ôl tudalen 26
Ffigur 5.5	Safleoedd posibl yn Aberaeron	Ar ôl tudalen 26
Ffigur 5.6	Safleoedd posibl yn Llandysul	Ar ôl tudalen 26
Ffigur 5.7	Safleoedd posibl yn Nhregaron	Ar ôl tudalen 26

Ffigur 6.1	Y berthynas rhwng gwerth datblygu a thir gros	29

Atodiad A	Rhestr Dermau
Atodiad B	Rhestr o'r Safleoedd a Aseswyd ac a Ddiystyrwyd

CYFROL AR WAHÂN O ADRODDIADAU TECHNEGOL *(Saesneg yn unig)*

1	Cwmpas y prosiect
2	Tueddiadau datblygu ar safleoedd bach
3	Dosbarthu ffynonellau cyflenwi
4	Meini prawf ar gyfer asesu safleoedd
5	Llinell sylfaen y farchnad dai
6	Tystiolaeth ar gyfer dwysedd datblygu
7	Methodoleg a dadansoddiadau o hyfywedd economaidd

© Entec UK Limited

© Entec UK Limited

1. Cyd-destun Yr Astudiaeth

1.1 Diben Ac Amcanion

Mae i'r astudiaeth rai amcanion sylfaenol:

- Dod i ddeall capasiti'r safleoedd trefol (hynny yw faint o dir ac adeiladau sy'n wag neu nas defnyddir ddigon) o fewn ffiniau'r chwe anheddiad mwyaf, sef Aberystwyth, Aberteifi, Llanbedr Pont Steffan, Aberaeron, Llandysul a Thregaron;
- Dod i ddeall y potensial realistig o ddatblygu'r safleoedd hyn. Mae hwn yn asesiad o'r math o ddatblygiadau, a nifer y datblygiadau, y byddai modd eu cyflawni mewn gwirionedd ar y safleoedd a nodir, o gofio'r polisïau cynllunio sydd ar waith ac sy'n yr arfaeth, cyfyngiadau amgylcheddol, cyfleoedd adfywio, dwysedd a darpariaeth parcio, costau datblygu ac ati;
- Asesu'r posibilrwydd o ddatblygu safleoedd tir glas gerllaw'r tair tref fwyaf, sef Aberystwyth, Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan.

Bydd canlyniadau'r astudiaeth yn darparu tystiolaeth allweddol i'r Cyngor ei defnyddio wrth baratoi'i Gynllun Datblygu Lleol (CDLl) newydd, a fydd yn nodi'r fframwaith polisi cynllunio a'r gofynion datblygu hyd at 2022.

Gan fod hwn yn adroddiad technegol, ceir rhestr dermau yn **Atodiad A**.

1.2 Gofynion Polisi Cynllunio Cymru (PCC)

Y Nodiadau Cyngor Technegol (TAN), sy'n ymhelaethu ar *Bolisi Cynllunio Cymru 2002*, yw'r prif ddylanwad ar yr astudiaeth hon. Mae i nifer ohonynt oblygiadau o ran asesu safleoedd (trafnidiaeth, cynllunio arfordirol, perygl llifogydd, ac ati), ond y rhai mwyaf perthnasol i fethodoleg yr astudiaeth hon yw *TAN 1 Cyd-astudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai (2006), TAN 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)* a *TAN 4 Manwerthu a Chanol Trefi (1996)*.

Mae Polisi Cynllunio Cymru'n ei gwneud yn ofynnol i'r awdurdodau cynllunio lleol ystyried y materion isod wrth glustnodi tir i'w ddatblygu:

- Hyrwyddo datblygiadau sy'n effeithlon o ran adnoddau, gan flaenoriaethu tir a ddatblygwyd eisoes, datblygu cyn lleied o dir newydd â phosib ac atal trefi rhag lledu'n ormodol;
- Datblygu mewn mannau sy'n lleihau'r angen i bobl deithio;
- Cyfrannu at ddiogelu a gwella'r amgylchedd. Yn amlwg, mae hyn yn cwmpasu nifer o agweddau, gan gynnwys y tirlun a'r amgylchedd naturiol, diwylliannol a ffisegol;
- Hyrwyddo mynediad at gyflogaeth, siopau, addysg, gofal iechyd, a chyfleusterau cymunedol, hamdden a chwaraeon.

© Entec UK Limited

Mae'r holl ffactorau hyn yn awgrymu y dylid asesu'r safleoedd sydd ar gael yn y mannau lle y mae'r rhan fwyaf o'r boblogaeth yn byw a lle y mae'r rhan fwyaf o'r gwasanaethau, y cyfleusterau a'r seilwaith ar gael. Mae hyn yn cadarnhau ffocws yr astudiaeth hon ar y trefi.

Yn y cyfamser, bydd yr holl geisiadau datblygu'n parhau i gael eu penderfynu'n unol â'r polisïau a'r egwyddorion a geir yn y Diwygiadau Arfaethedig drafft i'r Cynllun Datblygu Unedol (CDU). Nid yw'r ffaith bod safle'n ymddangos yn yr astudiaeth hon yn awgrymu bod y Cyngor o blaid datblygu'r safle nac y bydd ychwaith yn rhoi caniatâd i'w ddatblygu at y diben a nodir. Bydd angen asesu'r safleoedd ymhellach i weld a ellir neu a ddylid eu cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol. Bydd y safleoedd a gaiff eu cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol hefyd yn dibynnu ar y Strategaeth a Ffefrir y bydd yr Awdurdod Lleol yn ei mabwysiadu. Gallai hefyd fod yn ddefnyddiol wrth drafod dibenion eraill (fel mannau agored) o dan bolisïau a gaiff eu llunio o fewn y Cynllun Datblygu Lleol newydd.

1.3 Strwythur Yr Adroddiad

Dyma strwythur yr adroddiad:

- Mae adran 2 yn trafod y canllawiau ar gyfer cynnal yr astudiaeth;
- Mae adran 3 yn trafod y fethodoleg a ddefnyddiwyd;
- Mae adran 4 yn nodi capasiti safleoedd y Sir yn gyffredinol;
- Mae adran 5 yn nodi'r dull o ddiystyru a ddefnyddiwyd i bennu potensial y safleoedd;
- Mae adran 6 yn nodi'r dull a ddefnyddiwyd i asesu hyfywedd economaidd y safleoedd;
- Mae adran 7 yn crynhoi goblygiadau'r astudiaeth i strategaeth ofodol y Cyngor.

© Entec UK Limited

2. Canllawiau ar gyfer cynnal yr astudiaeth

2.1 Y canllawiau Sydd Ar Gael

Er bod angen i'r Sir werthuso capasiti datblygu'r trefi, nid oes unrhyw ganllawiau yng Nghymru sy'n nodi'r dull o wneud hynny. Cyhyd ag y bo modd, rhaid i'r astudiaeth fanteisio ar brofiadau ac arferion gorau mewn mannau eraill er mwyn bodloni argymhellion yr Arolygydd a gofynion Polisi Cynllunio Cymru.

Ceir canllawiau ar gyfer tir cyflogaeth mewn dogfen a gyhoeddwyd yn 2004 gan Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog (ODPM) (yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (DCLG) erbyn hyn), sef *'Employment Land Reviews'* (Saesneg yn unig) (cyfeirir atynt fel Canllawiau'r ODPM yng ngweddill yr adroddiad). Comisiynwyd y gwaith hwn ar wahân ac nid yw'n rhan o gylch gwaith yr astudiaeth hon.

O ran datblygiadau masnachol a manwerthu, rhoddir pwyslais ar iechyd trefi a chanolfannau ym mholisïau Cymru a Lloegr ac mae'r rhain, ynghyd â pholisïau manwerthu'r Cynllun Datblygu Unedol, yn nodi'r ardaloedd hynny y dylid eu diogelu rhag mathau eraill o ddefnydd tir.

Serch hynny, mae tai yn fwy cymhleth a throedrydd, gan adlewyrchu'r gwahanol farchnadoedd arbenigol ac is-farchnadoedd. Mae'r canllawiau isod ar gael i awdurdodau Lloegr:

- Canllawiau ymarfer y DCLG *"Strategic Housing Land Availability Assessments"* (Saesneg yn unig) (cyfeirir atynt fel Canllawiau'r DCLG yng ngweddill yr adroddiad). Fe'u cyhoeddwyd ym mis Gorffennaf 2007 fel cydymaith i "*PPS3 Housing"* (Saesneg yn unig) ac maent yn adeiladu ar y canllawiau blaenorol, sef *"Tapping the Potential"* (Saesneg yn unig) a fu'n sail i astudiaethau o'r fath dros y pum mlynedd blaenorol;

- Mae nifer o ganllawiau arferion gorau ar gael ac fe'u paratoir fel arfer ar lefel ranbarthol/is-ranbarthol. Mae cyhoeddiad Cynulliad Rhanbarthol Gogledd-orllewin Lloegr,*"Exploring Urban Potential for Housing"* (Saesneg yn unig) (cyfeirir ato fel Canllaw'r NWRA yng ngweddill yr adroddiad) yn addasu dull "*Tapping the Potential"* i adlewyrchu'r cyd-destun lleol ac yn ystyried ffynonellau cyflenwi eraill posib.

Er eu bod yn deillio o gyd-destun Lloegr, mae Canllawiau'r DCLG 2007 yn tanlinellu nifer o newidiadau sy'n adlewyrchu gofynion Deddf Cynllunio 2004 (sy'n berthnasol i Gymru) ac maent yn cyd-fynd â Pholisi Cynllunio Cymru. Dyma'r mwyaf arwyddocaol o'u plith:

- Darparu sylfaen wybodaeth gadarn i sicrhau bod gan y Cyngor asesiad cyfoes o'r cyflenwad tir posibl, gan ehangu ar y sylfaen dystiolaeth ddiweddaraf sydd ganddo;

- Dylai asesiadau fod yn rhai 'cynhwysfawr' sy'n trafod aneddiadau penodol mewn manylder priodol;

- Sicrhau bod yr awdurdod lleol yn ymgynghori â datblygwyr a rhanddeiliaid eraill i greu asesiad mwy tryloyw o opsiynau'r polisi gofodol;

© Entec UK Limited

- Rhoi pwyslais ar safleoedd tir llwyd, yn enwedig pan fo'r rheini mewn mannau cynaliadwy;
- Nodi cyfyngiadau (ffisegol ac amgylcheddol) ar safleoedd ac ystyried sut i'w goresgyn yn ystod cyfnod y cynllun.

2.2 A Yw'n Dderbyniol Dilyn Canllawiau Lloegr

Mae'r pwyslais a roddir ar ganllawiau tai Lloegr wrth reswm yn fater o bwys. Fodd bynnag, mae'n hanfodol darparu tystiolaeth gadarn am gyflenwadwyedd safleoedd er mwyn gosod llinell sylfaen ddibynadwy a gwrthrychol i asesu potensial unrhyw safle. Bydd tystiolaeth am ystod o gyflyrau ffisegol a meini prawf cynaliadwyedd yn galluogi'r Cyngor i wneud penderfyniadau deallus ar ffyrdd posib o ddefnyddio pob safle, ni waeth beth yw cyfeiriad polisi cenedlaethol Cymru. Mae'r dystiolaeth hon yn berthnasol, ni waeth pa ddull o ddefnyddio'r tir sydd o dan sylw.

Mae prif fyrdwn y canllawiau hyn, fel y caiff ei ymgorffori yn yr astudiaeth hon, yn cefnogi amcan y Cyngor, sef nodi'r potensial gwirioneddol o ddatblygu safleoedd tir llwyd o fewn ardaloedd trefol sy'n bodoli eisoes, cyn pennu'r angen am estyniadau trefol ar dir glas, ac asesu opsiynau o'r fath. Mae'r dull hwn yn unol â'r camau a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru. Caiff yr opsiynau ar gyfer estyniadau'u hasesu drwy ddarpariaethau'r Gyfarwyddeb Asesiadau Amgylcheddol Strategol (SEA).

Felly, i grynhoi, mae methodoleg yr astudiaeth yn gadarn ac yn deg. Mae'n ateb gofynion yr Arolygydd o ran y Cynllun Datblygu Unedol ac fe'i trafodwyd gyda nifer fawr o randdeiliaid ym maes datblygu.

© Entec UK Limited

3. Methodoleg

3.1 Ymgynghori ar y Datganiad Methodoleg/ Pennu'r Broses Gyda Phartneriaid

Mae'n allweddol trafod cwmpas a methodoleg yr astudiaeth gyda rhanddeiliaid. I'r perwyl hwn, bu i Entec UK, ar ran Cyngor Sir Ceredigion, baratoi adroddiad yn amlinellu'r dull gwaith a gofyn i nifer o gyrff/rhanddeiliaid perthnasol roi sylwadau arno. Yn eu plith yr oedd asiantau lleol, grwpiau cymunedol, adeiladwyr tai, datblygwyr masnachol a grwpiau eraill yn y sector cyhoeddus a'r sector preifat a chanddynt ddiddordeb yn y maes. Gyda chytundeb y Cyngor, rhestrir y cyrff a gafodd gopi o'r adroddiad cwmpasu yn Nhabl 3.1 isod.

Tabl 3.1 Y rhai a gafodd gopi o'r Adroddiad Cwmpasu

Y rhai a gafodd gopi o'r Adroddiad Cwmpasu		
• Llywodraeth Cynulliad Cymru • Cyngor Cefn Gwlad Cymru	• Awdurdodau Lleol cyfagos (Powys, Sir Gaerfyrddin, Gwynedd, Sir Benfro a Pharc Cenedlaethol Arfordir Penfro)	• Rhanddeiliaid eraill (e.e. Cyfeillion y Ddaear, Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig)
• Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig (Tai Cantref / Cymdeithas Tai Canolbarth Cymru) • Asiantaeth yr Amgylchedd	• Datblygwyr / adeiladwyr tai / Ffederasiwn Adeiladwyr Cartrefi (HBF) • Strategaeth Gymunedol Ceredigion C2020 • Y Siambr Fasnach	• Arwerthwyr Eiddo a Thir • Antur Teifi Aberystwyth Werdd

Yn gyffredinol, roedd y sylwadau a ddaeth i law'n cefnogi'r dull arfaethedig o gynnal yr astudiaeth. Yn dilyn yr ymgynghoriad, cafodd y sylwadau'u hymgorffori yn yr adroddiad cwmpasu terfynol. Mae'r adroddiad cwmpasu, ynghyd â matrics o'r sylwadau, ar gael yn Adroddiad Technegol 1.

Cynhaliwyd ymgynghoriad mewnol yng Nghyngor Sir Ceredigion hefyd, a hynny yn yr adrannau a changhennau a ganlyn:

Trafnidiaeth

Ystadau

Tai

Polisi Cynllunio

© Entec UK Limited

3.2 Hyd a lled yr astudiaeth

3.2.1 Cyfnod yr astudiaeth

Dyddiad cychwyn yr astudiaeth yw 1 Ebrill 2008 ac mae'n trafod safleoedd a gafodd eu hasesu fel safleoedd â photensial i'w datblygu dros gyfnod y cynllun datblygu newydd; hynny yw dros gyfnod hyd at 2022.

3.2.2 Trothwy maint y safleoedd

Ar ôl dadansoddi'r tueddiadau o ran datblygiadau cyflogaeth/masnachol, manwerthu a thai dros y degawd diwethaf, dewiswyd trothwy maint o 0.02 hectar, sy'n llawer mwy sensitif na'r rhai a ddewisir fel rheol ar gyfer astudiaethau o'r fath mewn mannau eraill. Fe'i dewiswyd am y rhesymau a ganlyn:

- I sicrhau bod gan y Cyngor dystiolaeth gadarn yn seiliedig ar y safleoedd a nodwyd sy'n osgoi dibynnu'n ormodol ar hap-safleoedd nad ydynt wedi'u nodi;
- I adlewyrchu'r amgylchiadau lleol. Mae nifer sylweddol o'r datblygiadau a gwblheir / ganiateir yn digwydd ar safleoedd sy'n llai na 0.1 hectar. Er y byddai hyn i'w ddisgwyl o ran datblygiadau manwerthu, bu'n nodwedd gyson o ran datblygiadau yn Aberystwyth;
- Er bod y trothwy'n sensitif iawn, mae'n ddigon mawr i hepgor safleoedd bach iawn a fyddai'n anodd i'w tirfesur, yn cyfrannu fawr ddim ac yn gyflenwad annibynadwy ac anodd i'w ragfynegi.

Yn Adroddiad Technegol 2, ceir dadansoddiad o'r tueddiadau o ran datblygiadau manwerthu, masnachol a thai y seiliwyd y trothwy arnynt.

3.2.3 Arfarnu safleoedd fesul cam

Yn sgil sylwadau'r Arolygydd am y Cynllun Datblygu Unedol, canolbwyntir yn bennaf ar y chwe tref fwyaf, sef Aberystwyth, Aberteifi, Llanbedr Pont Steffan, Aberaeron, Llandysul a Thregaron. Y canolfannau hyn, lle y mae'r rhan fwyaf o'r boblogaeth a'r gwasanaethau i'w cael, yw'r canolfannau mwyaf cynaliadwy ar gyfer datblygiadau newydd. Mae'r ffiniau'n cyfateb i'r rheini a ystyriwyd gan yr Arolygydd ac a nodwyd yn y Cynllun Datblygu Unedol.

Mae'r astudiaeth yn defnyddio dull 'cynhwysfawr' sy'n dilyn y camau isod:

- Cam 1 – Safleoedd a ddatblygwyd eisoes o fewn ffiniau'r aneddiadau;
- Cam 2 – Safleoedd tir glas o fewn ffiniau'r aneddiadau;
- Cam 3 – Estyn y tair tref fwyaf poblog, sef Aberystwyth, Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan, gan ddefnyddio safleoedd tir glas.

© Entec UK Limited

3.3 Trafod yr Ardal Drefol (Camau 1 a 2)

3.3.1 Rhannau o'r trefi a gafodd eu hepgor o'r astudiaeth

Yn y ddau gam cyntaf, mae'r astudiaeth yn ceisio nodi'r holl ffynonellau sydd ar gael o fewn y ffiniau diffiniedig. Yn ogystal â'r safleoedd a ddatblygwyd eisoes, caiff safleoedd tir glas eu cynnwys, a hynny er mwyn nodi tir ychwanegol nad yw'n cael ei ddefnyddio'n effeithiol a allai gynorthwyo gwasanaethau presennol neu fentrau adfywio.

Er bod yn rhaid trafod y safleoedd hyn yng nghyd-destun rhagdybiaeth gref Polisi Cynllunio Cymru a'r Cynllun Datblygu Unedol o blaid diogelu mannau agored trefol, credir ei bod yn briodol ystyried safleoedd o'r fath:

- os asesir nad oes eu hangen bellach;
- os ydynt yn amlwg yn ddiffaith neu os na chânt eu defnyddio ddigon neu o gwbl;
- pe bai mwy o fanteision o'u datblygu na'u cadw (e.e. adfywio).

Mae Tabl 3.2 yn rhoi rhestr gynhwysfawr o'r ardaloedd hyn ac ardaloedd eraill a gafodd eu hepgor o'r astudiaeth:

Tabl 3.2 Ardaloedd o fewn ffiniau'r aneddiadau i'w hepgor o'r astudiaeth

Math o safle/ardal	Sail mewn polisi cynllunio	Rheswm
Cadwraeth Bioamrywiaeth	Pennod 6 PCC Polisïau ENV07 i ENV12 y CDU	Mae i'r polisi a fabwysiadwyd ragdybiaeth gref yn erbyn datblygiadau sy'n effeithio ar gadwraeth bioamrywiaeth. Mae ardaloedd o'r fath wedi'u hepgor o'r astudiaeth.
Ardaloedd lle ceir perygl o lifogydd	Pennod 13 PCC TAN 15 Polisïau U04 ac U06 y CDU	Mae i'r polisi a fabwysiadwyd ragdybiaeth gref yn erbyn datblygu safleoedd â pherygl annerbyniol o lifogydd, o'u rhan eu hyn ac o ran defnyddio tir arall. Gall fod yn dderbyniol, fodd bynnag, ailddefnyddio tir mewn ardaloedd â pherygl llifogydd ar ôl asesu'r safleoedd yn briodol. Mae'r astudiaeth hon yn ystyried pob safle sydd o fewn gorlifdir A, B ac C1 (wedi'i amddiffyn) fel y'u diffinnir gan Asiantaeth yr Amgylchedd (Cymru). Os yw safleoedd o fewn gorlifdir C2 (heb ei amddiffyn), ni ellir ond derbyn eu bod yn addas ar gyfer mathau bregys o ddefnydd tir, fel tai, os oes ystyriaethau eraill ar waith, fel amcanion adfywio yn unol â pharagraff 6.2 TAN 15, ac os cynhelir asesiad o berygl llifogydd i'w gefnogi.
Ardaloedd cyflogaeth llewyrchus	Pennod 7 PCC	Yng Ngheredigion, mae nifer o ardaloedd cyflogaeth wedi hen ennill eu plwyf ac fe'u diffinnir gan bolisïau. Felly, fe'u cedwir ar gyfer twf busnesau cynhenid ac o'r tu allan. Ceir polisïau yn y CDU i rwystro trosi tir cyflogaeth yn dir preswyl, oni bai nad yw'r safle'n dal i gael ei ddefnyddio at ddibenion cyflogaeth neu fod y tir a'r adeiladau'n debygol o ddirywio'n sylweddol. Nid yw'r astudiaeth hon ond yn ystyried safleoedd gwag (neu safleoedd a allai ddod yn wag) gerllaw tai neu ddefnyddwyr priodol eraill (e.e. hamdden, mannau agored). Mae hyn yn seiliedig ar ganfyddiadau astudiaeth gan DTZ, a gomisiynwyd gan Gyngor Sir Ceredigion, o'r galw am dir cyflogaeth.

© Entec UK Limited

Tabl 3.2 (parhad) **Ardaloedd o fewn ffiniau'r aneddiadau i'w hepgor o'r astudiaeth**

Math o safle/ardal	**Sail mewn polisi cynllunio**	**Rheswm**
Canol y trefi	Pennod 10 PCC Polisïau S01 i S04 y CDU	Mae polisïau'r CDU yn diogelu safleoedd manwerthu presennol. Tu allan i'r ardaloedd hyn, caniateir defnyddio safleoedd manwerthu at ddibenion eraill a chânt eu cynnwys yn yr astudiaeth. Er nad yw'r astudiaeth yn trafod newid defnydd lloriau daear adeiladau ym mhrif ardaloedd siopa Aberystwyth, Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan, ystyrir cyfleoedd i greu swyddfeydd a chartrefi ar loriau uwch yng nghyd-destun asesu cyfraniadau safleoedd sy'n llai na 0.02 hectar. Trafodir hyn yn Adroddiad Technegol 2.
Mannau gwyrdd	Pennod 11 PCC Polisïau TRC18 a TRC22 y CDU	Caiff mannau agored gwyrdd a chyhoeddus eu hamddiffyn gan bolisïau ac nid ydynt yn addas ar gyfer tai oni bai fod mwy o fanteision o'u datblygu (e.e. adfywio) na'u cadw. Caiff mannau gwyrdd eu hepgor o'r astudiaeth: • os ydynt yn goediog neu os oes canopi o goed aeddfed drostynt; • os oes tystiolaeth y cânt eu defnyddio ddigon; • os ydynt yn rhan o gynllun cyffredinol yr ystad y maent yn rhan ohoni. Gall ystadau a godwyd yn ystod yr ugeinfed ganrif gynnwys mannau gwyrdd (tua 0.5 hectar fel arfer) ac, o'u datblygu, byddai'n effeithio ar gysyniad y cynllun gwreiddiol. O ran mannau gwyrdd o safon a gaiff eu defnyddio'n aml, mater i'r Cyngor fydd ystyried y posibilrwydd o'u datblygu yng ngoleuni'r gofyniad i fodloni safon Cymdeithas Genedlaethol y Caeau Chwarae (NPFA), sef 6 erw i bob 1,000 o bobl.
Meysydd chwarae, caeau chwarae a rhandiroedd	Pennod 11 PCC Polisïau TRC18, TRC20, TRC21, TRC23 y CDU	Caiff caeau a meysydd chwarae'u hamddiffyn gan bolisïau; trafodir y ddarpariaeth a'r safon gyffredinol mewn astudiaeth o feysydd chwarae a gomisiynir gan y Cyngor. Nid yw'r astudiaeth hon yn cynnwys meysydd o safon a ddefnyddir yn aml, ond mater i'r Cyngor fydd pwyso a mesur y gofynion datblygu'n erbyn safon yr NPFA, sef 6 erw i bob 1,000 o bobl.
Eglwysi ac adeiladau cyhoeddus eraill	Penodau 2 a 5 PCC	Wedi'u hepgor os ydynt mewn cyflwr da ac yn cael eu defnyddio. Cafodd eglwysi/capeli/tai cyfarfod pob enwad eu hepgor, ac eithrio'r rhai sy'n destun trafodaethau cyn cyflwyno cais neu lle y mae arwyddion eraill y gallai'r safle fod ar gael (ni chaiff ei ddefnyddio neu mae'n dadfeilio).
Portffolios ystad	Pennod 2 PCC	Mae nifer o ddeiliaid portffolios eiddo yn y Sir (e.e. y Brifysgol, y GIG, y Cyngor Sir a'r cyfleustodau). Sylweddolir y gallai tirfeddiannwyr o'r fath gael gwared ar asedau wrth resymoli'u hystadau. Ni chaiff safleoedd posib ond eu hystyried os yw'n wybyddus bod y tirfeddiannwyr yn ystyried cael gwared arnynt.

3.3.2 Ffynonellau gwybodaeth am safleoedd

Mae'r astudiaeth yn seiliedig ar yr un ffynhonnell ar bymtheg a geir yng Nghanllaw'r NWRA ac mae'n ystyried pob safle gwag a phob safle nas defnyddir ddigon, boed yn safle tir glas neu dir llwyd. Cafodd y ffynonellau hyn eu hadolygu a'u hestyn i sicrhau eu bod yn ddigon sensitif i adlewyrchu'r amgylchiadau lleol. Ceir crynodeb o'r ffynonellau hyn yn Nhabl 3.3 a chafodd safleoedd eu nodi ar sail sawl ffynhonnell wybodaeth:

- Safleoedd a hyrwyddwyd drwy'r broses o baratoi Cynllun Datblygu Unedol y Cyngor hyd at 2006;
- Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai (2003) y Cyngor. O dan TAN 1, mae'r Sir yn paratoi asesiad blynyddol o'i gyflenwad tir ar gyfer tai. Mae hyn yn

© Entec UK Limited

cynnwys unedau nad ydynt wedi'u cwblhau, pa un a ydynt yn cael eu hadeiladu, yn aros am ganiatâd cynllunio neu wedi'u clustnodi o fewn y Cynllun Datblygu Unedol. Rhestrir y safleoedd hyn ar sail yr adeg y disgwylir iddynt gyfrannu;

- Gwybodaeth o systemau gwybodaeth ddaearyddol (GIS) y Cyngor;
- Ymgynghoriadau a chyfarfodydd gyda swyddogion adrannau cynllunio, datblygu economaidd a thai y Cyngor;
- Ymweliadau safle i gadarnhau'r safleoedd arfaethedig ac i nodi safleoedd posibl eraill.

Mae'n bwysig osgoi gorgyffwrdd ac osgoi cyfrif safleoedd ddwywaith yn y fethodoleg, gan awgrymu bod mwy o gapasiti nag sydd ar gael mewn gwirionedd. Mae system fapio GIS yn rhoi ffiniau pendant ac ar wahân. Os yw safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio a safleoedd a benwyd drwy'r arolwg sylfaenol yn gorgyffwrdd, tynnir ffiniau'r rheini a nodwyd yn yr arolwg yn eu hôl i sicrhau bod safleoedd pendant wedi'u nodi. Mae hyn yn atal y potensial i godi tai yn yr ardaloedd sy'n gorgyffwrdd rhag cael ei gyfrif ddwywaith.

3.3.3 Ymdrin â'r ffynonellau cyflenwi

Mae Tabl 3.3 yn amlinellu'r math o safleoedd sydd ar gael a'r dull a ddefnyddiwyd i'w hasesu.

Tabl 3.3 Dosbarthu'r safleoedd yn ôl defnydd presennol

	Math o safle / dir > 0.02 ha	Dull o'i nodi / werthuso
Cam 1 Tir llwyd / safle a ddatblygwyd eisoes	A. Ymrannu adeiladau / tai sy'n bodoli eisoes	Pennu gyda'r Cyngor drwy wybodaeth am y duedd yn y gorffennol
	B. Cyfaddasiadau / fflatiau uwchben siopau	Pennu gyda'r Cyngor drwy wybodaeth am y duedd yn y gorffennol
	C. Stoc tai gwag	Pennu drwy drafodaethau gydag Adran Tai'r Cyngor
	D. Tir ac adeiladau (nid tai) a ddatblygwyd eisoes sy'n wag neu'n dadfeilio	Adolygiad penodol o'r safle ac ymweliadau safle; yn gywir ar 1 Ebrill 2008
	E. Dwysáu defnydd tir mewn ardaloedd preswyl (defnyddio mannau agored, cyrtiau parcio ac ati)	Adolygu strategaethau / cynlluniau'r Cyngor o ran cynigion adfywio / stoc a reolir
	F. Ailddatblygu tai presennol (os cânt eu hailddatblygu ar gyfer tai, gall gael effaith gros a net)	Adolygu strategaethau / cynlluniau'r Cyngor o ran cynigion adfywio / gwaredu
	G. Ailddatblygu meysydd parcio	Adolygiad penodol o'r safle ac ymweliadau safle; yn gywir ar 1 Ebrill 2008
	H. Cyfaddasu adeiladau masnachol sy'n bodoli eisoes	Adolygiad penodol o'r safle ac ymweliadau safle; yn gywir ar 1 Ebrill 2008
	I. Tir ac adeiladau sy'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd (cyflogaeth/hamdden/manwerthu)	Adolygiad penodol o'r safle ac ymweliadau safle; yn gywir ar 1 Ebrill 2008

© Entec UK Limited

Tabl 3.3 (continued) Dosbarthu'r safleoedd yn ôl defnydd presennol

	Math o safle / dir > 0.02 ha	Dull o'i nodi / werthuso
	J. Adolygu'r safleoedd a ddatblygwyd eisoes a glustnodwyd yn y CDU ond na chawsant eu defnyddio hyd yma	Adolygiad penodol o'r safle ac ymweliadau safle; yn gywir ar 1 Ebrill 2008
Cam 2 Tir glas	K. Adolygu'r safleoedd tir glas a glustnodwyd yn y CDU na chawsant eu defnyddio hyd yma	Adolygiad penodol o'r safle ac ymweliadau safle; yn gywir ar 1 Ebrill 2008
	L. Tir gwag – heb ei ddatblygu eisoes	Adolygiad penodol o'r safle ac ymweliadau safle; yn gywir ar 1 Ebrill 2008
	M. Rhandiroedd na chânt eu defnyddio ddigon / a allai fod yn ddiangen	Adolygiad penodol o'r safle ac ymweliadau safle; yn gywir ar 1 Ebrill 2008
	N. Mannau agored na chânt eu defnyddio ddigon / a allai fod yn ddiangen	Adolygiad penodol o'r safle ac ymweliadau safle; yn gywir ar 1 Ebrill 2008
	O. Meysydd chwarae na chânt eu defnyddio ddigon / a allai fod yn ddiangen	Adolygiad penodol o'r safle ac ymweliadau safle; yn gywir ar 1 Ebrill 2008
	P. Caeau chwarae ysgol na chânt eu defnyddio ddigon / a allai fod yn ddiangen	Adolygiad penodol o'r safle ac ymweliadau safle; yn gywir ar 1 Ebrill 2008
	Q. Tir pori amaethyddol	Adolygiad penodol o'r safle ac ymweliadau safle; yn gywir ar 1 Ebrill 2008
	R. Tir âr amaethyddol	Adolygiad penodol o'r safle ac ymweliadau safle; yn gywir ar 1 Ebrill 2008

Ceir disgrifiadau mwy manwl yn Adroddiad Technegol 3.

Os oes cyfleoedd adfywio penodol wedi'u nodi, mae'r astudiaeth hon yn ceisio asesu'r safleoedd a nodwyd yn unol â'r cynigion presennol. Os oes ardaloedd ehangach wedi'u clustnodi, fel Ardal Adfywio Harbwr Aberystwyth, bydd angen cadarnhau a oes modd cyflawni cynigion y prif gynllun interim a diweddaru'r adroddiad hwn, yn ôl y galw.

3.4 Trafod estyniadau trefol (Cam 3)

Hyd a lled yr astudiaeth

Ar y cychwyn, nid oedd yn glir a fyddai'r tir trefol a nodwyd yn ystod Camau 1 a 2 yn ddigon i fodloni'r opsiynau datblygu posibl a gaiff eu trafod wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Lleol. Felly, caiff opsiynau ar gyfer estyniadau trefol eu hystyried hefyd. Yng ngoleuni canfyddiadau astudiaethau trefol Aberaeron, Llandysul a Thregaron, a'r pwyslais a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru ar leoliadau cynaliadwy, nid yw'r rhan hon o'r astudiaeth ond yn berthnasol i'r tair tref fwyaf poblog, sef Aberystwyth, Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan.

Oherwydd nad yw'r trefi hyn, hyd yn oed, yn rhai mawr, mae'n debygol y byddai unrhyw estyniadau addas a phriodol yn weddol fach i atal unrhyw anheddiad rhag tyfu mewn ffordd

© Entec UK Limited

anghymesur a allai arwain at sgil-effeithiau negyddol. Felly, mae'r astudiaeth yn trafod estyniadau posibl sydd o fewn 250m i ffiniau'r aneddiadau. Dewiswyd y pellter hwn oherwydd:

- Rhesymau cynaliadwyedd. Oherwydd nad yw estyniadau bach yn debygol (ar eu pen eu hunain) i greu galw am gyfleusterau cymunedol newydd, mae'n bwysig bod trigolion newydd yn byw o fewn pellter rhesymol i'r gwasanaethau a ddarperir yn y trefi ar hyn o bryd;
- Lleoliad safleoedd a hyrwyddwyd eisoes drwy'r Cynllun Datblygu Unedol. Nid oedd yr un o'r safleoedd hyn yn estyn dros 250m o'r anheddiad dan sylw.

Nodi safleoedd/ ardaloedd posibl

Wrth drafod estyniadau trefol yn yr astudiaeth, defnyddir dull dilyniannol i bennu a ydynt yn addas:

- Y rheini sydd 'mewn egwyddor' yn anaddas i'w datblygu. Er enghraifft, ardaloedd lle y ceir perygl o lifogydd a safleoedd a ddiogelir ar lefel genedlaethol, fel Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SSSI).
- Ardaloedd y mae ffactorau eraill yn cyfyngu arnynt. Nid ydynt o reidrwydd yn atal unrhyw ddatblygiad ond mae'n rhaid eu cymryd i ystyriaeth. Gall fod yn dirlun arbennig neu'n lleoliad adeiladau rhestredig;
- Ardaloedd eraill nad oes cyfyngiadau amlwg arnynt ac sydd felly fwyaf addas i'w datblygu.

Yn ogystal â'r ystyriaethau a nodir yn Nhabl 3.2, rhestrir ardaloedd eraill sy'n cael eu hystyried yn y rhan hon o'r astudiaeth yn Nhabl 3.4:

Tabl 3.4 Ardaloedd sensitif o fewn ardal yr astudiaeth

Math o safle/ardal	Sail mewn polisi cynllunio	Rheswm
Ardaloedd Tirlun Arbennig	Adran 5.3 PCC Polisi ENV01 y CDU	Nid yw'r polisi a fabwysiadwyd ond yn cefnogi defnyddio ardaloedd o'r fath ar gyfer amaethyddiaeth a datblygu cyfleustodau hanfodol. Byddai'n rhaid dangos bod angen datblygu'r safle oherwydd nad oes unrhyw safleoedd eraill heb gyfyngiadau arnynt ar gael.
Ardal Gwella Arfordirol	Adran 5.6 PCC Polisi EN3 Cynllun Strwythur Dyfed Polisi ENV03 y CDU	Ceir rhagdybiaeth gyffredinol yn erbyn datblygu mewn parth arfordirol nad yw wedi'i ddatblygu. Mae'r polisi a fabwysiadwyd yn cefnogi defnyddio ardaloedd o'r fath ar gyfer datblygiadau sy'n gofyn am leoliad arfordirol – nid yw'n debygol o gynnwys y mathau o ddefnydd tir a gwmpesir gan yr astudiaeth hon.
Parth Diogelu Technegol ac Aerodrôm	Adran 8.5 PCC	Arwynebau hediad gweithredol na ddylid eu rhwystro drwy godi adeiladau tal. Mae hyn yn annhebygol o ddigwydd ond gallai hediadau dros ardaloedd preswyl fod yn fater sensitif i drigolion yn y dyfodol.

© Entec UK Limited

3.5 Asesu safleoedd

Meini prawf asesu

Caiff pob safle'i asesu, wrth y ddesg ac ar y safle, ar sail nifer o feini prawf penodol. Rhestrir y rhain yn llawn yn Adroddiad Technegol 4.

Asesir pob safle ar sail cyfres o feini prawf cyffredin, sef defnydd presennol, argaeledd y tir a phryd y daw'r defnydd presennol i ben, meini prawf ffisegol, amwynderau a gweithgarwch y farchnad, cynaliadwyedd a mynediad at wasanaethau, cyfyngiadau amgylcheddol, polisïau a ffactorau cymdeithasol.

Mae meini prawf ychwanegol sy'n ymwneud â mynediad, tirlun ac effaith weledol yn berthnasol i estyniadau trefol posib yn Aberystwyth, Aberteifi a Llanbedr Pont Steffan.

Sgorio'r meini prawf

Caiff safleoedd eu hasesu yn erbyn pob maen prawf drwy roi sgôr iddynt ar raddfa o 1 i 5, a hynny ar sail eu perfformiad yn unol â'r disgrifiadau yn Nhabl 3.5 isod:

Tabl 3.5 Lefelau asesu

Lefel	Disgrifiad (pa mor addas yw'r math o ddefnydd ar y safle)
1	Negyddol iawn
2	Negyddol
3	Niwtral
4	Cadarnhaol
5	Cadarnhaol iawn

Er enghraifft, mae pellter o ganol y dref a chyfleoedd parcio'n bwysig o ran manwerthu, tra bod mynediad at briffyrdd a phellter o fannau sensitif yn bwysicach o ran datblygiadau diwydiannol. Yn sgil yr asesiadau hyn, gellir cymharu safleoedd â'i gilydd a sicrhau bod y broses benderfynu'n dryloyw.

© Entec UK Limited

4. Adnoddau Tir Trefol

4.1 Diffiniad

Mae Tabl 4.1 yn datgan cyfanswm y tir trefol a ddatblygwyd eisoes a’r tir glas trefol sydd ar gael yn y chwe thref, sef canlyniad Camau 1 a 2, ac mae’n cynnwys yr estyniadau trefol posibl a drafodir o dan Gam 3.

4.2 Statws y canfyddiadau

Er ei bod yn bwysig bod gan y Cyngor Sir syniad o’r tir sydd ar gael er mwyn cyflawni’i amcanion (nodir hyn yn y Tabl isod yn nhermau capasiti tai), nid yw’n ddim mwy na datganiad o’r adnoddau tir.

Mae cyfyngiadau a chyfleoedd ynghlwm wrth bob safle a bydd yn rhaid cynnal asesiad realistig o botensial pob safle. Hyd nes cyflawnir asesiad o’r fath, rhaid ystyried pob ffigur yn Nhabl 4.1 fel uchafsymiau eithaf.

Tabl 4.1 Datganiad o’r safleoedd a aseswyd o fewn ffiniau diffiniedig y trefi a thu hwnt

Tref	Y tair tref fwyaf		Safleoedd (Nifer/Ha)		Y tair tref leiaf	Safleoedd (Nifer/Ha)		Pob safle (Nifer/Ha)	
	Trefol	Estyniadau							
Aberystwyth	54	8	62	97.28	**Aberaeron**	12	7.39		
Aberteifi	27	8	35	76.36	**Llandysul**	12	24.00		
Llanbedr PS	24	5	29	37.59	**Tregaron**	18	20.96		
CYFANSWM	**105**	**21**	**126**	**211.23**	**CYFANSWM**	**42**	**52.34**	**168**	**263.58**

Ceir rhestr o’r safleoedd a werthuswyd yn **Atodiad B.** Mae’r rhestr wedi’i rhannu fesul tref a nodir y safleoedd hynny a ddiystyrwyd yn ddiweddarach (o dan Adran 5 isod) ar wahân.

© Entec UK Limited

5. Datblygadwyedd a chyflenwadwyedd

5.1 Diben yr adran hon

Mae'r adran hon yn ystyried a oes modd datblygu ar y safleoedd hyn mewn gwirionedd, ac a ydynt yn debygol o ateb gofynion tai a gofynion eraill y Sir, ac os felly, dros ba gyfnod.

Fel a nodwyd yng nghanllawiau'r DCLG a'r ODPM, mae unrhyw asesiad o gyfyngiadau'n ddyfarniadol yn ei hanfod. Ond gallwch asesu ansicrwydd hefyd os oes gwybodaeth gadarn gennych ac os gallwch sicrhau bod datblygwyr yn cyfrannu drwy asesu amodau'r farchnad sy'n debygol o hybu datblygiadau. Rhaid gwerthuso capasiti a photensial unrhyw safle yng nghyd-destun ei 'ddatblygadwyedd' a'i 'gyflenwadwyedd', a ddiffinnir fel a ganlyn:

- A yw'r safle ar gael i'w ddatblygu;
- A yw'n addas i'w ddatblygu;
- A yw'n hyfyw i'w ddatblygu.

Mae'n bwysig seilio penderfyniadau o'r fath ar gynifer o safbwyntiau a ffynonellau â phosibl. Bydd yr adran hon yn trafod:

- Y wybodaeth sylfaenol (sy'n deillio o waith desg a gwaith safle) y seiliwyd y penderfyniadau hyn arni;
- Dylanwad perygl o lifogydd wrth bennu'r ffordd briodol o ddefnyddio safle;
- Prawfesur o safbwynt y dyfodol i ragweld ardaloedd y bydd modd eu datblygu a chostau datblygu yn y dyfodol;
- Asesu ffurf a dwysedd datblygiadau priodol.

5.2 Astudiaeth ddesg a safle sylfaenol

5.2.1 Argaeledd safle

Fe'i hasesir fel a ganlyn:

- Mae'n debygol bod safle a gafodd ei hyrwyddo wrth baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol drafft hyd at 2006 ar gael i'w ddatblygu;
- Safleoedd a awgrymwyd yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad ar yr Adroddiad Cwmpasu ar gyfer yr astudiaeth hon ym mis Mai 2008;
- Safleoedd yr awgrymwyd eu bod ar gael yn ystod trafodaethau ar y safle gyda'r tirfeddiannwyr;

© Entec UK Limited

- Safleoedd yr awgrymwyd eu bod ar gael oherwydd eu bod wedi'u clustnodi yn fframweithiau ac astudiaethau adfywio diweddar y Cyngor;
- Safleoedd y dangoswyd eu bod ar gael oherwydd iddynt gael eu cyflwyno fel Safleoedd Posibl yn yr ymgynghoriad ar y Cynllun Datblygu Lleol.

Os cafwyd asesiad ffafriol, cofnodir hyn yng nghronfa ddata'r safle.

5.2.2 Addasrwydd safle

Wrth asesu a yw safleoedd yn addas i'w datblygu, rhaid ystyried mynediad at wasanaethau / synergeddau eraill a gynigir gan fathau eraill o ddefnydd tir, ynghyd â chyfyngiadau ffisegol ac amgylcheddol:

Meini prawf hygyrchedd

- Pellter oddi wrth ystod o wasanaethau beunyddiol, gan gynnwys siopau, canolfannau lleol/canol tref, ysgolion, trafnidiaeth gyhoeddus, cyflogaeth, gofal iechyd. Rhestrir y safonau hygyrchedd yng nghronfa ddata'r safle.

Meini prawf cyfyngiadau

- Asedau amgylcheddol naturiol neu dreftadaeth ddiwylliannol a bennwyd yn swyddogol (gan gynnwys Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig, Henebion Cofrestredig, Adeiladau Rhestredig, Ardaloedd Cadwraeth, ac ati).
- Cyfyngiadau Ffisegol a Rheoli Amgylcheddol, fel gorlifdir, tir ansefydlog, tir halogedig a pharthau ymgynghori iechyd a diogelwch, ac ati.

Ar sail cyfuniad o ymchwiliadau GIS, astudiaethau desg, ymweliadau safle ac ymgynghoriadau, nid yw ond yn bosib dod i gasgliadau bras i'r graddau a ganlyn:

- Gellir dweud bod rhai mannau'n anaddas oherwydd bod iddynt werth ynddynt eu hunain;
- O ran safleoedd eraill, mae effaith cyfyngiadau'n llai eglur. Gall fod yn bosib datblygu ar orlifdir, dyweder, ar ôl cynnal asesiadau pellach neu drwy roi cynllun ar waith sy'n cydnabod neu'n lliniaru problemau o'r fath.

Ym mhob achos, mae'r drafodaeth am addasrwydd safle i'w ddatblygu'n seiliedig ar y cyfyngiadau hyn ac fe'u cofnodir yng nghronfa ddata'r safle.

5.2.3 Hyfywedd safle

Casglwyd gwybodaeth yn sylfaen i'r gwaith o asesu ffactorau sy'n effeithio ar y farchnad leol, a thrwy hynny ar hyfywedd safleoedd. Mae hwn yn ei dro yn sylfaen i werthusiad prisio gweddilliol (dull a gydnabyddir yng nghanllawiau'r DCLG) o economeg datblygu sampl o safleoedd. Mae'r dull hwn yn gadarn ac fe'i profwyd yn gyhoeddus, ond rhaid ei seilio bob amser ar amgylchiadau'r farchnad leol. Felly, mae'r astudiaeth yn seiliedig ar:

- Asesiad o is-farchnadoedd y Sir, gan ddadansoddi ei strwythur o ran stoc, galw a chyflenwad posibl ar gyfer yr ardaloedd cod post o fewn ei ffiniau;

© Entec UK Limited

- Cyfres o gyfweliadau strwythuredig gyda datblygwyr, asiantau, tirfeddiannwyr a landlordiaid cymdeithasol cofrestredig i gasglu'u sylwadau am gryfderau a gwendidau pob ffynhonnell bosib ac effaith debygol unrhyw ymyriadau mewn mannau penodol. Mae'n bwysig nodi'r ymyriadau a fydd yn codi prisiau, a thrafod a all datblygiadau ungiol greu eu 'marchnad' eu hunain neu a fydd prisiau'n dal i gael eu gosod yn unol â phrisiau cartrefi ac adeiladau ail-law yr ardal.

Mae'r dadansoddiad o'r farchnad ar gael yn Adroddiad Technegol 5.

5.2.4 Ymgynghori

Cam nesaf y broses, sy'n seiliedig ar y gwaith uchod, yw mynd ati fesul safle i arfarnu mewn manylder yr holl safleoedd sy'n rhan o'r adnodd tir cyfan a nodir yn Adran 4.

Diben y cam hwn yw nodi, nid yn unig pa mor debygol yw safleoedd o gael eu cyflenwi (o safbwynt argaeledd, addasrwydd a hyfywedd) ond hefyd unrhyw faterion lleol eraill a fydd yn dylanwadu ar y math o gyfraniad a wneir gan safleoedd, a phryd. Nodir y materion allweddol, ynghyd â'r dull asesu, yn Nhabl 5.1 isod:

Tabl 5.1 Dull o ymgynghori am safleoedd

Mater allweddol	Dull asesu
A yw'r safle'n dderbyniol i'w ddatblygu? Os felly, a yw'n addas i'w ddatblygu nawr?	GIS ac astudiaeth ddesg Ymweliadau safle Cadarnhau gyda swyddogion Cyngor Sir Ceredigion
Os nad yw'n dderbyniol, a allai fod yn dderbyniol yn y dyfodol?	Barn rhanddeiliaid a swyddogion Cyngor Sir Ceredigon
At ba ddiben y defnyddir/defnyddiwyd y safle?	GIS ac astudiaeth ddesg Ymweliadau safle Cadarnhau gyda swyddogion Cyngor Sir Ceredigion
A oes unrhyw nodweddion eraill a allai ddylanwadu ar ffurf unrhyw ddatblygiad adeiledig?	GIS ac astudiaeth ddesg Ymweliadau safle Barn rhanddeiliaid Cytuno ar ddwysedd datblygu a thempledau datblygu gyda swyddogion Cyngor Sir Ceredigion
Beth yw'r rhesymau dros ddiffyg potensial nawr? Dros ba gyfnod y gellid gwireddu potensial y safle? A oes modd rhannu hyn i fandiau pum mlynedd? (0-5 mlynedd, 5 i 10 mlynedd, 10 i 15 mlynedd)	GIS ac astudiaeth ddesg – Cynlluniau Adfywio Ymweliadau safle Cadarnhau gyda swyddogion Cyngor Sir Ceredigion

© Entec UK Limited

5.3 Diystyru safleoedd oherwydd perygl llifogydd

Rhoddir pwyslais arbennig ar berygl llifogydd fel ffactor a allai gyfyngu ar egwyddor a natur unrhyw ddatblygiad. Mae perygl o lifogydd afonol ym mhob un o'r chwe thref ac mae perygl o lifogydd morol yn Aberaeron, Aberteifi ac Aberystwyth. Mae TAN 15 *Datblygu a Pherygl o Lifogydd, 2004* yn amlinellu fframwaith rhagofalus sy'n llywio datblygu er mwyn:

- Ceisio sicrhau nad yw datblygiadau newydd yn cael eu lleoli mewn ardaloedd lle y mae perygl mawr o lifogydd;
- Os oes raid ystyried datblygu mewn ardaloedd lle y mae perygl mawr o lifogydd, rhaid cyfiawnhau hynny ar sail y profion a nodir yn y canllawiau.

Mae'r astudiaeth hon yn asesu safleoedd yn erbyn y fframwaith yn Nhabl 5.2, sy'n deillio o TAN 15.

Tabl 5.2 Ymdrin â safleoedd ar sail darpariaethau TAN 15

Math o orlifdir	Defnydd tir derbyniol	Defnydd tir annerbyniol	Nodyn / Rheswm
A a B	Pob math	Dim	Amherthnasol
C1 (gorlifdir wedi'i amddiffyn)	Cyflogaeth Swyddfeydd Hamdden Manwerthu Tai*	Tai*	* Cedwir safleoedd ar orlifdir C1 fel safleoedd â photensial, yn amodol ar gadarnhad diweddarach, drwy asesiad o berygl llifogydd, fel rhan o unrhyw gais cynllunio
C2 (gorlifdir heb ei amddiffyn mewn Parth Adfywio)	Cyflogaeth Swyddfeydd Hamdden Manwerthu Tai*	Tai*	* Cedwir safleoedd tir llwyd â photensial datblygu, gan gynnwys tai, os yw'r angen i adfywio'r ardal yn cael blaenoriaeth dros bolisi TAN 15 Caiff safleoedd tir glas eu diystyru ar gyfer tai oherwydd na fyddai datblygiad o'r fath yn adfywio tir a ddatblygwyd eisoes
C2 (gorlifdir heb ei amddiffyn tu allan i Barth Adfywio)	Cyflogaeth Swyddfeydd Hamdden Manwerthu	Tai	Caiff safleoedd a leolir ar orlifdir C2 eu diystyru ar gyfer tai

5.4 Effaith BREEAM a'r Cod Cartrefi Cynaliadwy (prawfesur o safbwynt y dyfodol)

Mae'r ffocws ar ddatblygu cynaliadwy wedi bod, ac yn parhau i fod, yn bwysig i'r rhai sy'n gwneud deddfwriaeth ac yn llunio polisïau. O ganlyniad, cafwyd cynnydd graddol mewn costau datblygu sy'n awgrymu bod cynlluniau'n llai hyfyw ac nad oes cymaint o gyfle i ddatblygwyr ddarparu tai fforddiadwy a bodloni dyletswyddau eraill. Mae'r mesurau hyn yn effeithio ar hyfywedd yn y ffyrdd a ganlyn:

© Entec UK Limited

- Drwy leihau'r arwynebedd datblygadwy net (NDA) a, thrwy hynny, leihau gwerth datblygu gros (GDV) safle oherwydd bod angen man agored, dyweder;
- Drwy gyflwyno mwy o safonau cynaliadwy o ran adeiladu a thechnoleg sy'n cynyddu'r costau adeiladu.

Mae Llywodraeth Cynulliad Cymru (y Llywodraeth) eisoes wedi ymgynghori ar bolisi i gyflwyno'n raddol safon "rhagorol" BREEAM i bob datblygiad newydd nad yw'n ddatblygiad preswyl, a Lefel 3 y Cod Cartrefi Cynaliadwy i ddatblygiadau preswyl mawr erbyn 2011. Hefyd, mae'r Ddogfen Ymgynghori ar Drywydd Ynni Adnewyddadwy Cymru, a gyhoeddwyd ddechrau 2008, yn rhwymo'r Llywodraeth i gyflwyno safon uwch o ran effeithlonrwydd ynni ac ynni adnewyddadwy mewn Rheoliadau Adeiladu, a hynny yn sgil datganoli'r pwerau dros Reoliadau Adeiladu yng Nghymru i'r Cynulliad Cenedlaethol. Mae cynigion eraill gerbron hefyd a fydd yn effeithio ar ddatblygiadau newydd, gan gynnwys effeithio ar yr NDA, ychwanegu at gostau adeiladu a chyfyngu ar hyfywedd.

5.4.1 Asesu'r effaith ar yr arwynebedd datblygadwy net

Wrth asesu capasiti safleoedd, rhaid i unrhyw asesiad o'r NDA gynnwys y camau isod:

- Mannau agored cyhoeddus, cyfleusterau chwarae a chwaraeon, o ran y galw a greir gan ddatblygiad neu'r prinder darpariaeth yn yr ardal ehangach;
- Mannau agored preifat sy'n gysylltiedig â thai newydd;
- Seilwaith fel ffyrdd dosbarthu a systemau draenio trefol cynaliadwy (SUDS) i arafu llif dŵr.

Bydd y tir sydd ei angen i ateb y gofynion hyn yn dibynnu ar amgylchiadau penodol y safleoedd ar adeg briodol. Serch hynny, mae'n bwysig sylweddoli nad yw safleoedd yn debygol o gael eu datblygu yn eu cyfanrwydd, a hynny er mwyn sicrhau bod y capasiti trefol a nodir yn realistig. Asesir yr arwynebedd datblygadwy net drwy ddull sy'n:

- Adlewyrchu pwysigrwydd amddiffyn GDV cynlluniau ar safleoedd bach, lle y gall hyfywedd y safle ddibynnu ar ddefnyddio'r NDA i'r eithaf a chadw costau a risgau mor isel â phosib;
- Adlewyrchu gallu'r seilwaith presennol i ymdopi â'r galw ychwanegol a greir gan safleoedd llai (yn enwedig os ydynt yn safleoedd tir llwyd);
- Adlewyrchu'r ffaith bod angen gwell seilwaith ar gynlluniau mwy a bod modd iddynt ymdopi â seilwaith o'r fath;
- Adlewyrchu'r ffaith bod datblygiadau ar dir llwyd yn eu hanfod yn ddrytach na datblygiadau ar dir glas.

Mae Tabl 5.3 yn rhagdybio y bydd modd datblygu'r gyfran isod o safleoedd gan gymryd y ffactorau hyn i ystyriaeth:

© Entec UK Limited

Tabl 5.3 Arwynebedd datblygadwy net (NDA) ar safleoedd tir llwyd neu safleoedd tir glas

Safleoedd tir llwyd		Safleoedd tir glas	
Maint y safle	**% NDA**	**Maint y safle**	**% NDA**
< 0.5 ha	100%	< 0.5 ha	100%
0.51 – 1.00 ha	95%	0.51 – 1.00 ha	90%
> 1.00 ha	85%	> 1.00 ha	80%

5.4.2 Asesu'r effaith ar gostau adeiladu

Yn gyffredinol, mae effaith gwahanol ddulliau, deunyddiau a thechnolegau adeiladu ar gostau adeiladu'n ansicr ac yn amrywio o le i le, a hynny o ran unrhyw fath o ddatblygiad.

O ran tai, daw'r cyngor mwyaf diweddar a dylanwadol ar ffurf dogfen bolisi a baratowyd ar y cyd gan English Partnership a'r Gorfforaeth Tai ym mis Chwefror 2007, sef *"A cost review of the Code for Sustainable Homes"* (Saesneg yn unig). Er eu bod wedi'u nodi ar ffurf ystod (sy'n eang ar brydiau) a'u bod yn dibynnu ar dechnoleg, rhestrir y costau bras ar gyfer pob un o lefelau'r Cod yn Nhabl 5.4:

Tabl 5.4 Y costau adeiladu* sy'n gysylltiedig â bodloni'r Cod Cartrefi Cynaliadwy

Lefel	Safon gyfatebol BREEAM	Costau ynni	Costau dŵr	Nodiadau
1	Pasio	Ychydig	Ychydig	
2	Da	£1k - £1.8k	Ychydig	
3	Da iawn	£1.8k - £4.4k	Ychydig	Costau'n dibynnu ar dechnoleg a nifer y lloriau
4	Rhagorol	£5k - £16k*	Ychydig	Targed ymgynghorol y Llywodraeth ar gyfer pob datblygiad preifat newydd erbyn 2011. *Mae'r ffigur is yn gysylltiedig â thirbynau gwynt a'r ffigur uwch yn gysylltiedig â systemau ffotofoltäig
5		£14k - £30k**	£0.6 - £2.5**	Costau'n dibynnu ar y math o ddatblygiad. **Costau ynni'n gysylltiedig â chartrefi a rhandai ar lefel isel
6		£14k - £30k***	£0.6 - £2.5	***Costau ynni i fodloni Lefel 5 yn debygol o fod yn ddigon i fodloni Lefel 6

* Cyfrifwyd ar sail costau 2006. Felly, nid yw'n ystyried y gostyngiad tebygol mewn costau dros gyfnod.

Mae'r Llywodraeth yn ymgynghori â'r sector preifat am y targed o fodloni safon "Rhagorol" BREEAM erbyn 2011. Mae'r safon eisoes yn berthnasol i'w datblygiadau'i hun a'r rheini gan Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Gan fod y safon eisoes ar waith yn y sector cyhoeddus, credir y bydd y targed hefyd yn berthnasol i bob safle. Caiff y costau sy'n gysylltiedig â bodloni safon "Rhagorol" BREEAM a Lefel 3 y Cod Cartrefi Cynaliadwy eu hystyried yn y dadansoddiadau o hyfywedd economaidd y safleoedd y gellir eu datblygu o fewn

© Entec UK Limited

pum mlynedd (adran 6 isod). O gofio ystod eang y gost ar y lefel hon (£5,000 i £16,000 yr uned) a'r ansicrwydd am duedd costau yn y dyfodol, defnyddiwyd ffigur cyfartalog o £10,000 yr uned yn y dadansoddiadau hyn. Pe bai'n ddymunol neu'n debygol pennu safon perfformiad uwch o dan y Cod (o gofio'r amseriad), bydd angen adolygu'r costau i sicrhau bod modd ymdopi â goblygiadau'r safon uwch neu ddibynnu ar fwlch mwy rhwng prisiau gwerthu a chostau adeiladu.

Os bydd y Llywodraeth yn cadarnhau'r targedau arfaethedig, bydd i hyn oblygiadau o ran gallu datblygwyr i fodloni gofynion cynllunio eraill, fel tai fforddiadwy a chyfraniadau eraill posibl o dan adran 106.

5.5 Crynodeb o'r broses o ddiystyru safleoedd

Mae unrhyw ddull cynhwysfawr o asesu capasiti trefol yn trafod safleoedd a gaiff eu hystyried yn y pen draw fel rhai sy'n anaddas i'w datblygu neu sy'n amhriodol ar gyfer rhai mathau o ddatblygiadau.

O gymryd i ystyriaeth y broses uchod a'r rhagdybiaethau a wnaed ym mhob cam, gostyngwyd y tir a nodwyd yn Nhabl 4.1 i 185.60 hectar am y rhesymau a nodir yn Nhabl 5.5.

Tabl 5.5 Crynodeb o'r broses ddiystyru (hectarau)

	Ha.	Ha. sy'n weddill	Goblygiadau
Arwynebedd cyn diystyru	263.58		
1. Diystyrwyd ar ôl ymgynghori â swyddogion	-38.04	225.54	Addas i'w hasesu ar gyfer tai / cyflogaeth / masnach / hamdden / manwerthu
2. Tybir bod llai o NDA oherwydd gofynion BREEAM / y Cod Cartrefi Cynaliadwy	-39.94	185.60	Arwynebedd (39.94 ha) wedi'i ddiystyru oherwydd bod ei angen fel man gwyrdd, SUDS, ardal bywyd gwyllt ac ati.
3. Gwrthdaro gydag ardaloedd â pherygl llifogydd cymedrol neu sylweddol	-10.05	178.18	Arwynebedd (7.42 ha) wedi'i ddiystyru oherwydd ei fod yn addas ar gyfer cyflogaeth / masnach / hamdden / manwerthu yn unig

Nodir y safleoedd a ddiystyrwydd drwy'r broses hon ar ddiwedd y rhestr yn **Atodiad B**.

5.6 Asesu capasiti safleoedd

Mae capasiti unrhyw safle'n dibynnu ar faint a dwysder y datblygiad. Mae'r adran hon yn crynhoi'r dystiolaeth a geir yn Adroddiad Technegol 6 sy'n sylfaen i'r rhagdybiaethau am gapasiti pob safle ar gyfer defnydd penodol. Ceir crynodeb o'r rhagdybiaethau yn **Nhablau 5.6 a 5.7**.

© Entec UK Limited

Tabl 5.6 Cyflogaeth, manwerthu a masnachol – arwynebedd llawr fesul hectar

Defnydd tir (dosbarth defnydd)	Cymhareb plot[1]	Nifer y lloriau ar gyfartaledd	Cymhareb adeiladau gros i net[2]	Arwynebedd llawr (m^2)
Cyflogaeth (B2, B8) [3]	40%	1		4,000
Swyddfeydd, Masnachol (B1) [3]	40%	2		8,000
Manwerthu (Canol y dref) [4]	85%	2	90%	15,300
Manwerthu (Ar gyrion / tu allan i ganol y dref) [4]	50%	1.4	90%	6,300

[1] Yn cyfateb i ddatblygiad heb gynnwys meysydd parcio, tirlunio ac ati. Tybir ei fod yn cynnwys darpariaeth sy'n prawfesur ar gyfer gofynion y dyfodol
[2] Yn cyfateb i'r arwynebedd llawr ar gyfer manwerthu, ac eithrio ardaloedd staff
[3] Ffynhonnell: *Employment Land Reviews – Guidance Note, ODPM*, 2004 (Saesneg yn unig)
[4] *Kettering Retail Sites Study, Roger Tym and Partners,* Chwefror 2007 (Saesneg yn unig)

Tabl 5.7 Preswyl – Rhagdybiaethau am ddwysedd trefi penodol

	Canol y dref	Yr ardal drefol	Yr ardal faestrefol
Aberystwyth	80	60	40
Aberteifi*	35	35	35
Llanbedr Pont Steffan*	40	40	40
Aberaeron*	35	35	35
Tregaron*	25	25	25
Llandysul*	35	35	35

* Ni cheisiwyd gwahaniaethu rhwng dwysedd lleoliadau yng nghanol y dref, yn yr ardal drefol ac yn yr ardal faestrefol.

I'n helpu i ddeall y rhagdybiaethau am ddwysedd y trefi, ac i sicrhau eu bod yn dryloyw, defnyddiwyd cyfres o dempledau datblygu i bwyso a mesur hyfywedd economaidd detholiad o safleoedd yn Adran 6. Mae'r templedau hyn hefyd i'w gweld yn Adroddiad Technegol 7.

Sylwch fod y cymarebau plot a ddefnyddiwyd i bennu'r arwynebedd llawr ar gyfer cyflogaeth yn cyfateb i'r rheini a ddefnyddiwyd yn yr Adolygiad o Dir Cyflogaeth a gynhaliwyd gan DTZ ochr yn ochr â'r astudiaeth hon.

5.7 Asesu cyfraniad hapsafleoedd bach

Ceir asesiad o gyfraniad tebygol hapsafleoedd bach yn Adroddiad Technegol 2. Er bod datblygiadau wedi'u cyflawni'n hanesyddol ar safleoedd llai na 0.02 hectar yng Ngheredigion, ac yn Aberystwyth yn enwedig, nid yw'r astudiaeth hon yn cymryd y bydd cyflenwad o'r fath yn parhau, a hynny oherwydd:

© Entec UK Limited

- Mewn egwyddor, nid oes modd darogan blaenamcanion o'r fath ac nid ydynt yn sylfaen ddibynadwy ar gyfer y cyflenwad sicr y dylid ei nodi yn y Cynllun Datblygu Lleol;
- Cwymp cyson dros y degawd diwethaf o ran cwblhau a chaniatáu datblygiadau ar safleoedd o'r fath. Nid yw'r cyflenwad rhagamcanol yn debygol o fod yn ddigon i gynnig unrhyw sgôp i leihau swmp y tir a glustnodir;
- Ar gyfartaledd, mae'r tir a gymerir bob blwyddyn ar gyfer cynlluniau manwerthu a masnachol ar safleoedd bach yn isel iawn (er bod rhai esiamplau o hyn).

I grynhoi, credwn fod trothwy o 0.02 hectar yn darparu asesiad cynhwysfawr a chynhwysol o'r capasiti datblygu ac y bydd yn sylfaen mwy na derbyniol ar gyfer y cynllun datblygu newydd.

5.8 Crynodeb o'r capasiti a aseswyd

Mae'r broses hon wedi cadarnhau'r adnoddau tir realistig sydd ar gael i Geredigion a rhoi amcan cadarn o gapasiti'r safleoedd hynny ar gyfer datblygiadau cyflogaeth, masnach, tai a manwerthu. Mae'r safleoedd wedi'u nodi ar gynlluniau'r trefi yn **Ffigurau 5.1** i **5.7**.

5.8.1 O fewn ffiniau anheddiad y Cynllun Datblygu Unedol

Mae Tabl 5.8 yn rhoi crynodeb o'r safleoedd, ynghyd ag asesiad o'u capasiti ar gyfer y gwahanol fathau o ddefnydd tir, yn unol â'r dull a nodwyd uchod. Mae'n cwmpasu'r safleoedd sydd o fewn ffiniau anheddiad y Cynllun Datblygu Unedol.

Tabl 5.8 Capasiti datblygu yn y trefi yn ôl statws y safle a dosbarth ddefnydd

Tref	Y tir a nodwyd		Capasiti datblygu dangosol			
	Ha. gros	Ha. net*	Tai (Anheddau)	Arwynebedd llawr cyflogaeth (m^2)	Arwynebedd llawr masnach/ swyddfeydd (m^2)	Arwynebedd llawr manwerthu (m^2)
<u>Aberystwyth</u>						
Tir llwyd	25.97	21.93	975	80283	167030	54881
Tir glas	18.49	15.80	631	514	11874	
CYFANSWM	**44.46**	**37.73**	**1606**	**80797**	**178904**	**54881**
<u>Aberteifi</u>						
Tir llwyd	5.41	4.67	115	13494	40993	383
Tir glas	54.17	43.62	778	181963	363926	
CYFANSWM	**59.58**	**48.29**	**801**	**195456**	**404919**	**383**

© Entec UK Limited

Tabl 5.8 (parhad) Capasiti datblygu yn y trefi yn ôl statws y safle a dosbarth ddefnydd

Tref	Y tir a nodwyd			Capasiti datblygu dangosol		
	Ha. gros	Ha. net*	Tai (Anheddau)	Arwynebedd llawr cyflogaeth (m^2)	Arwynebedd llawr masnach/ swyddfeydd (m^2)	Arwynebedd llawr manwerthu (m^2)
Llanbedr Pont Steffan						
Tir llwyd	4.91	4.68	72	10531	8785	10271
Tir glas	5.69	4.78	191			
CYFANSWM	**10.6**	**9.46**	**263**	**10531**	**8785**	**10271**
Is-gyfanswm – y tair tref fwyaf						
Tir llwyd	36.29	31.28	1162	104308	216808	65535
Tir glas	78.35	64.2	1600	182477	375800	
CYFANSWM	**114.64**	**95.48**	**2670**	**286784**	**592608**	**65535**

*Arwynebedd datblygadwy net, gan gymryd i ystyriaeth oblygiadau prawfesur o safbwynt y dyfodol

Sylwch fod y ffigurau capasiti uchod yn gysylltiedig â dewisiadau datblygu yn hytrach na chyfanswm yr holl ddatblygu. Y Cyngor fydd yn penderfynu ar y ffordd fwyaf addas o ddefnyddio unrhyw safle.

Tabl 5.9 Capasiti datblygu yn y trefi yn ôl statws y safle a dosbarth ddefnydd

Tref	Y tir a nodwyd			Capasiti datblygu dangosol		
	Ha. gros	Ha. net*	Tai (Anheddau)	Arwynebedd llawr cyflogaeth (m^2)	Arwynebedd llawr masnach/ swyddfeydd (m^2)	Arwynebedd llawr manwerthu (m^2)
Aberaeron						
Tir llwyd	1.22	1.18	37	545		
Tir glas	2.95	2.51	88			
CYFANSWM	**4.17**	**3.69**	**125**	**545**	**0**	**0**
Llandysul						
Tir llwyd	0.11	0.11	4		757	724
Tir glas	13.88	11.21	390			
CYFANSWM	**13.99**	**11.32**	**394**	**0**	**757**	**724**

© Entec UK Limited

Tabl 5.9 (parhad) Capasiti datblygu yn y trefi yn ôl statws y safle a dosbarth ddefnydd

Tref	Y tir a nodwyd		Capasiti datblygu dangosol			
	Ha. gros	Ha. net*	Tai (Anheddau)	Arwynebedd llawr cyflogaeth (m^2)	Arwynebedd llawr masnach/ swyddfeydd (m^2)	Arwynebedd llawr manwerthu (m^2)
Tregaron						
Tir llwyd	7.87	6.94	136	25577	10588	546
Tir glas	9.47	7.79	30			
CYFANSWM	**17.34**	**14.73**	**166**	**25577**	**10588**	**546**
Is-gyfanswm – y tair tref leiaf						
Tir llwyd	9.20	8.23	177	26122	11345	1270
Tir glas	26.30	21.51	508			
CYFANSWM	**35.50**	**29.74**	**685**	**26122**	**11345**	**1270**
POB TREF						
Tir llwyd	45.49	39.51	1339	130430	228153	66805
Tir glas	104.65	85.71	2108	182477	375800	
CYFANSWM	**150.14**	**125.22**	**3355**	**312906**	**603953**	**66805**

*Arwynebedd datblygadwy net, gan gymryd i ystyriaeth oblygiadau prawfesur o safbwynt y dyfodol

5.8.2 Estyn ffiniau'r aneddiadau

Mae Tabl 5.10 yn crynhoi'r safleoedd a aseswyd fel estyniadau trefol posib, ynghyd ag asesiad o'u capasiti at wahanol ddibenion, yn unol â'r dull uchod.

Tabl 5.10 Capasiti o fewn yr estyniadau a aseswyd i'r tair tref fwyaf

Tref	Y tir a nodwyd		Capasiti datblygu dangosol			
	Ha. gros	Ha. net*	Tai (Anheddau)	Arwynebedd llawr cyflogaeth (m^2)	Arwynebedd llawr masnach/ swyddfeydd (m^2)	Arwynebedd llawr manwerthu (m^2)
Aberystwyth	**45.82**	**36.66**	**1466**		**113360**	
Aberteifi	**10.19**	**8.15**	**155**	**18933**	**59697**	
Llanbedr PS	**19.35**	**15.57**	**557**	**7195**	**7440**	
CYFANSWM	**75.36**	**60.38**	**2178**	**26129**	**180497**	

*Arwynebedd datblgadwy net, gan gymryd i ystyriaeth oblygiadau prawfesur o safbwynt y dyfodol

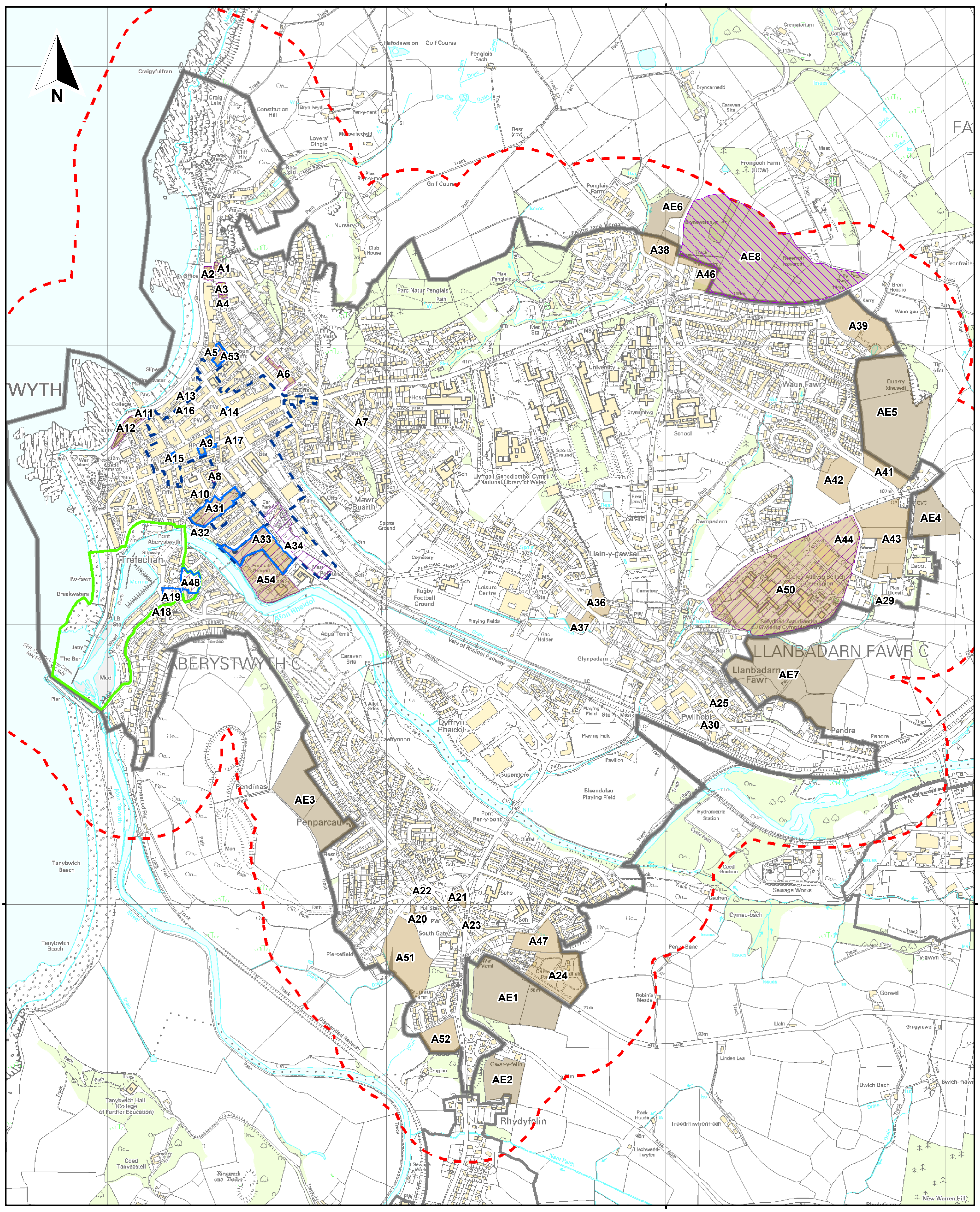
© Entec UK Limited

5.9 Dadansoddi hyfywedd economaidd

Ar ôl pennu potensial adnoddau tir y Sir, y cam nesaf yw gosod hyn yng nghyd-destun y farchnad dai ar hyn o bryd a'r tueddiadau sydd ar waith i bennu:

- A yw'r holl safleoedd posib yn economaidd hyfyw;
- Os nad ydynt, a all y Cyngor ddisgwyl i safleoedd penodol gyfrannu at ei anghenion datblygu ar ryw adeg yn ystod cyfnod y cynllun.

© Entec UK Limited



Allwedd:

- Ffin yr anheddiad
- Byffer 250m i'r anheddiad
- Ffin canol y dref
- Safle preswyl posibl yn Aberystwyth
- Safle cyflogaeth posibl yn Aberystwyth
- Safle manwerthu posibl yn Aberystwyth
- Estyniad preswyl posibl yn Aberystwyth
- Estyniad cyflogaeth posibl yn Aberystwyth
- Cwmpas chwilio Ardal yr Harbwr

0 250 500 Metr

Graddfa: 1:5 000 @ A3

Cyngor Sir Ceredigion: Astudiaeth o Gapasiti Trefol ac Estyniadau Trefol

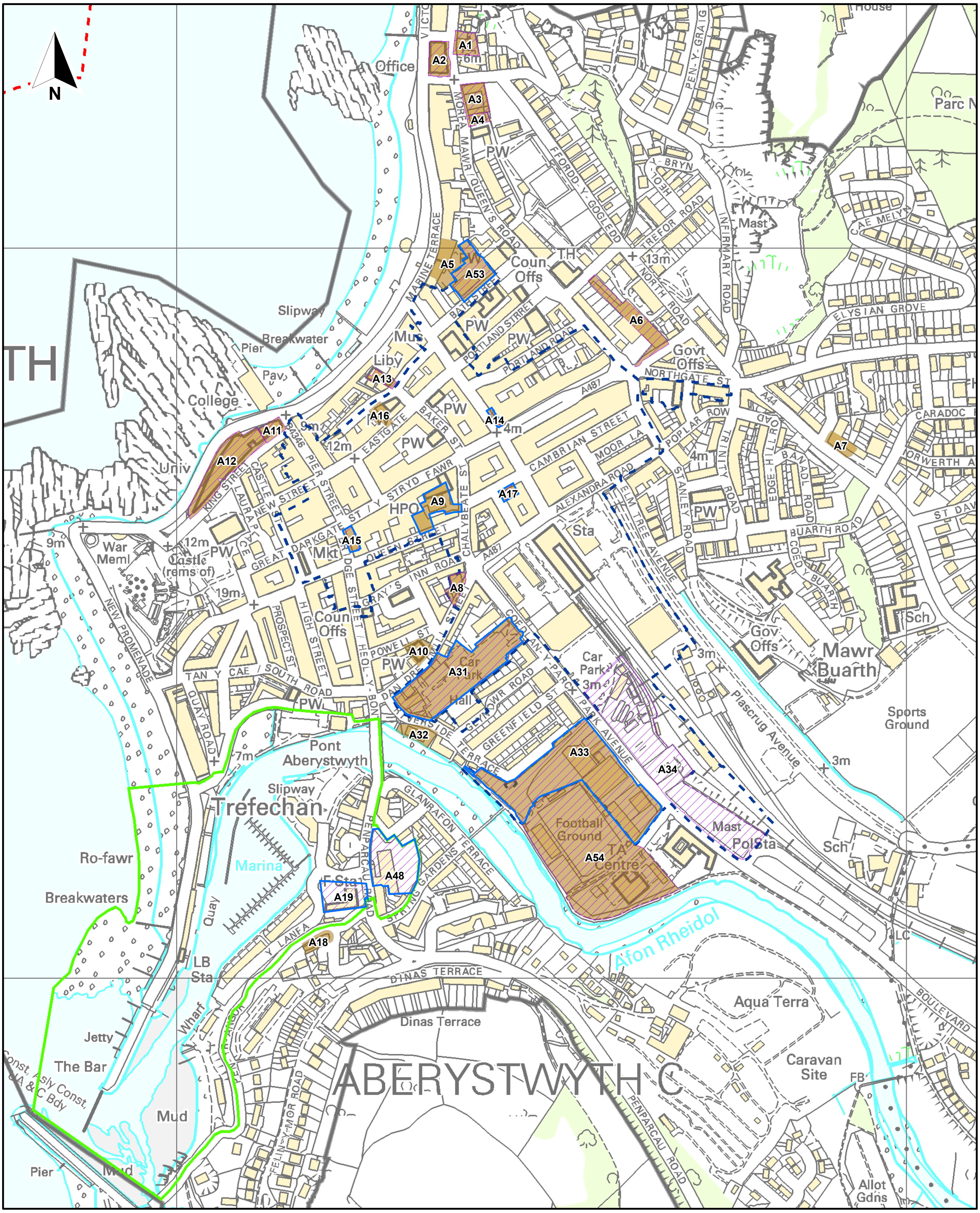
Ffigur 5.1
Safleoedd ac estyniadau posibl yn Aberystwyth

Hydref 2008
22354-S09 stokr

Entec

G:\MODEL\PROJECTS\ea-210\22354\ArcGIS\Figures\22354-S09 Aberystwyth-Welsh.mxd

Mae'r map hwn yn seiliedig ar ddeunydd yr Arolwg Ordnans a ddefnyddir gyda chaniatâd yr Arolwg Ordnans ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi © Hawlfraint y Goron.
Os caiff ei atgynhyrchu heb ganiatâd, bydd yn torri hawlfraint y Goron a gall arwain at erlyniad neu achos sifil. Cyngor Sir Ceredigion, 100024419, 2008.



Allwedd:

	Ffin yr anheddiad		Safle preswyl posibl yn Aberystwyth		Estyniad preswyl posibl yn Aberystwyth
	Byffer 250m i'r anheddiad		Safle cyflogaeth posibl yn Aberystwyth		Estyniad cyflogaeth posibl yn Aberystwyth
	Ffin canol y dref		Safle manwerthu posibl yn Aberystwyth		Cwmpas chwilio Ardal yr Harbwr

Graddfa: 1:5 000 @ A3

Cyngor Sir Ceredigion: Astudiaeth o Gapasiti Trefol ac Estyniadau Trefol

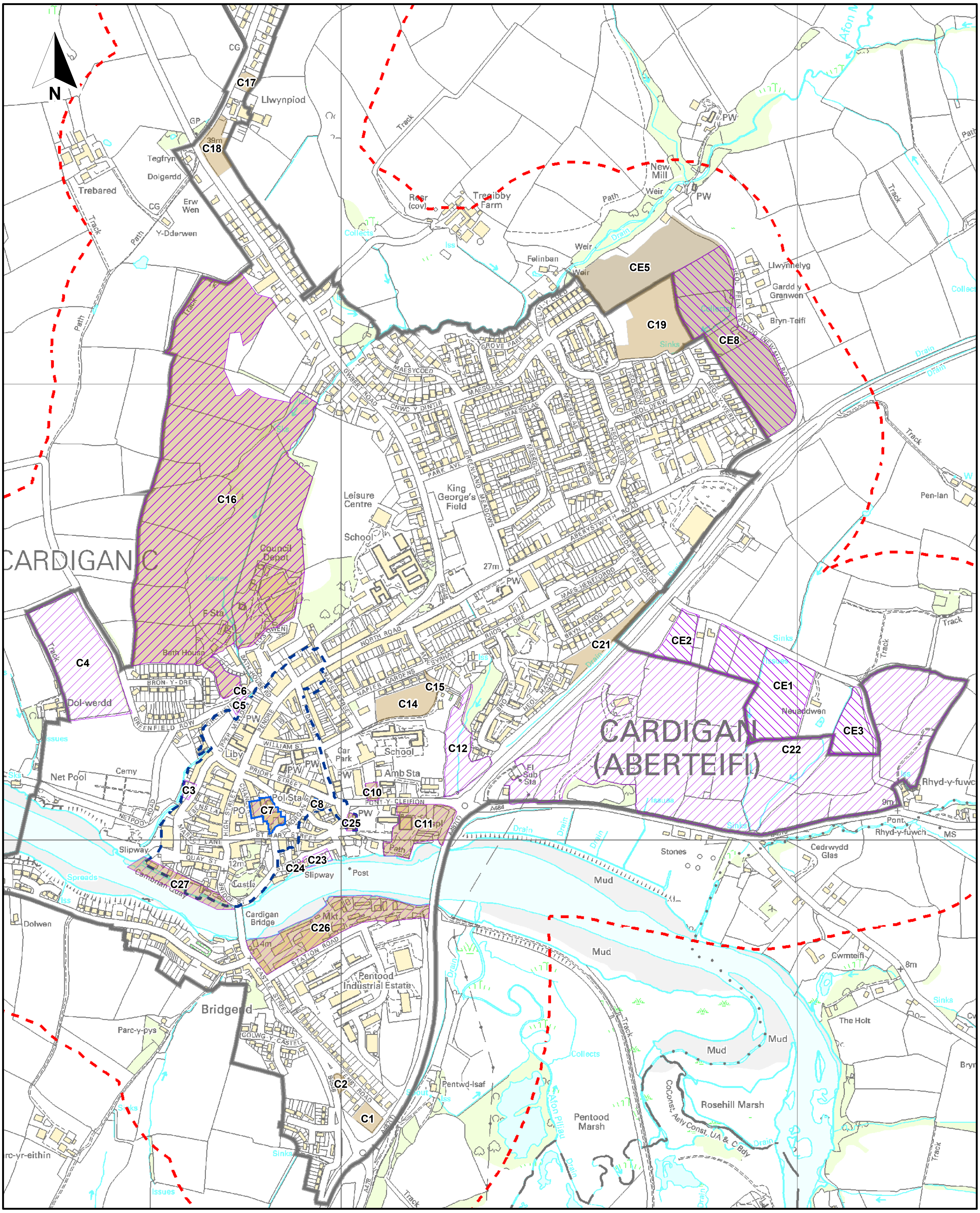
Ffigur 5.2
Safleoedd posibl yng nghanol tref Aberystwyth

Hydref 2008
22354-S10 stokr

Entec

G:\MODEL\PROJECTS\ea-210\22354\ArcGIS\Figures\22354-S10 Aberystwyth Town Centre-Welsh.mxd

Mae'r map hwn yn seiliedig ar ddeunydd yr Arolwg Ordnans a ddefnyddir gyda chaniatâd yr Arolwg Ordnans ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi © Hawlfraint y Goron.
Os caiff ei atgynhyrchu heb ganiatâd, bydd yn torri hawlfraint y Goron a gall arwain at erlyniad neu achos sifil. Cyngor Sir Ceredigion, 100024419, 2008.



Allwedd:

	Ffin yr anheddiad		Safle preswyl posibl yn Aberteifi		Estyniad preswyl posibl yn Aberteifi
	Clustogfa 250m i'r anheddiad		Safle cyflogaeth posibl yn Aberteifi		Estyniad cyflogaeth posibl yn Aberteifi
	Ffin canol y dref		Safle manwerthu posibl yn Aberteifi		

0 250 500 Metr

Graddfa: 1:8 000 @ A3

G:\MODEL\PROJECTS\ea-210\22354\ArcGIS\Figures\22354-S11 Cardigan-Welsh.mxd

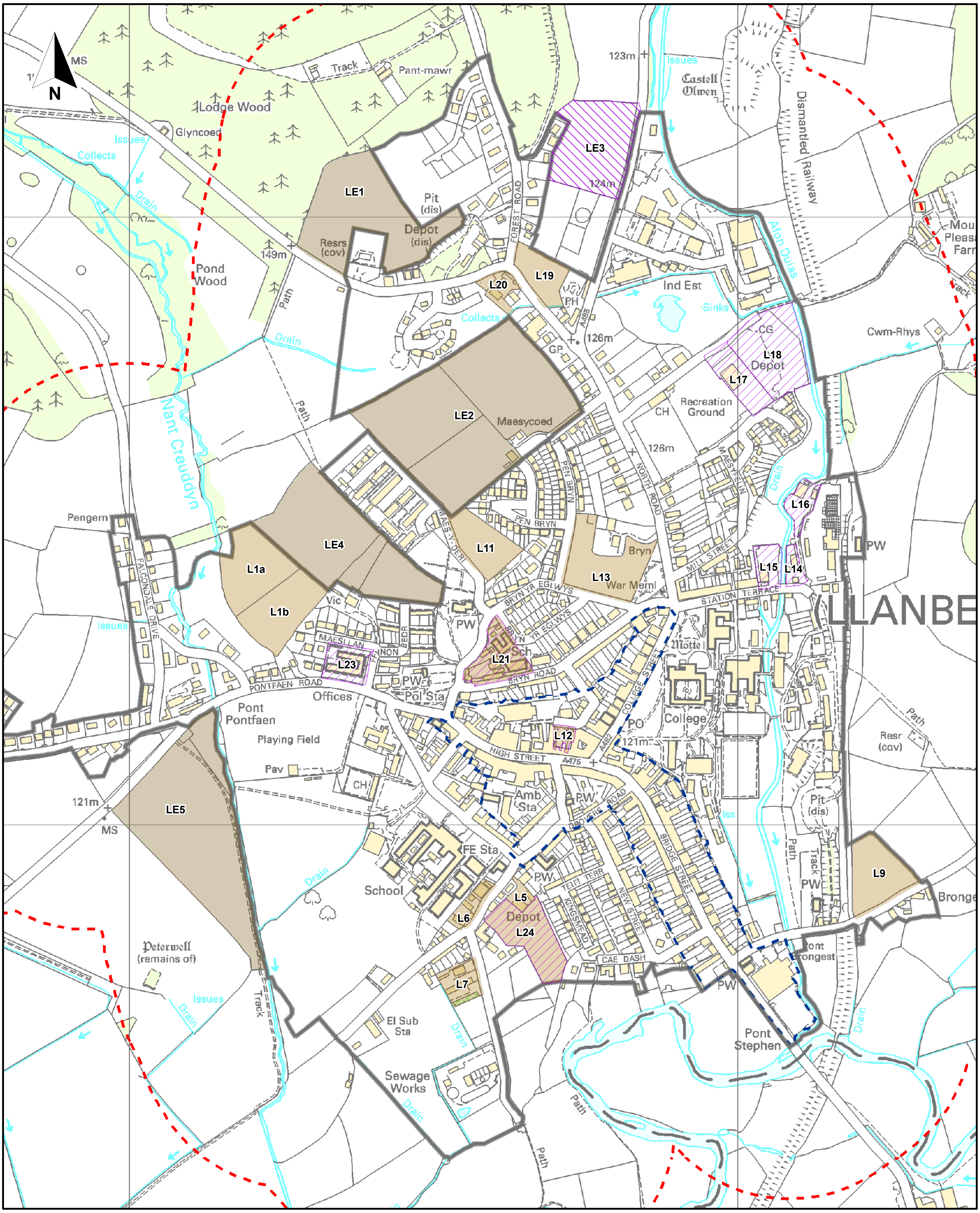
Cyngor Sir Ceredigion: Astudiaeth o Gapasiti Trefol ac Estyniadau Trefol

Ffigur 5.3
Safleoedd ac estyniadau posibl yn Aberteifi

Rhagfyr 2008
22354-S11 stokr

Entec

Mae'r map hwn yn seiliedig ar ddeunydd yr Arolwg Ordnans a ddefnyddir gyda chaniatâd yr Arolwg Ordnans ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi © Hawlfraint y Goron.
Os caiff ei atgynhyrchu heb ganiatâd, bydd yn torri hawlfraint y Goron a gall arwain at erlyniad neu achos sifil. Cyngor Sir Ceredigion, 100024419, 2008.



Allwedd:

	Ffin yr anheddiad		Safle preswyl posibl yn Llanbedr Pont Steffan		Estyniad preswyl posibl yn Llanbedr Pont Steffan
	Clustogfa 250m i'r anheddiad		Safle cyflogaeth posibl yn Llanbedr Pont Steffan		Estyniad cyflogaeth posibl yn Llanbedr Pont Steffan
	Ffin canol y dref				

Metr
0 125 250
Graddfa: 1:6 000 @ A3

G:\MODEL\PROJECTS\ea-210\22354\ArcGIS\Figures\22354-S12 Lampeter-Welsh.mxd

Cyngor Sir Ceredigion: Astudiaeth o Gapasiti Trefol ac Estyniadau Trefol

Ffigur 5.4
Safleoedd ac estyniadau posibl yn Llanbedr Pont Steffan

Hydref 2008
22354-S12 stokr

Entec

Mae'r map hwn yn seiliedig ar ddeunydd yr Arolwg Ordnans a ddefnyddir gyda chaniatâd yr Arolwg Ordnans ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi © Hawlfraint y Goron.
Os caiff ei atgynhyrchu heb ganiatâd, bydd yn torri hawlfraint y Goron a gall arwain at erlyniad neu achos sifil. Cyngor Sir Ceredigion, 100024419, 2008.

Allwedd:

	Ffin yr anheddiad		Safle preswyl posibl yn Aberaeron
	Ffin canol y dref		Safle cyflogaeth posibl yn Aberaeron

Metr
0 50 100 200
Graddfa: 1:4 000 @ A3

G:\MODEL\PROJECTS\ea-210\22354\ArcGIS\Figures\22354-S13 Aberaeron-Welsh.mxd

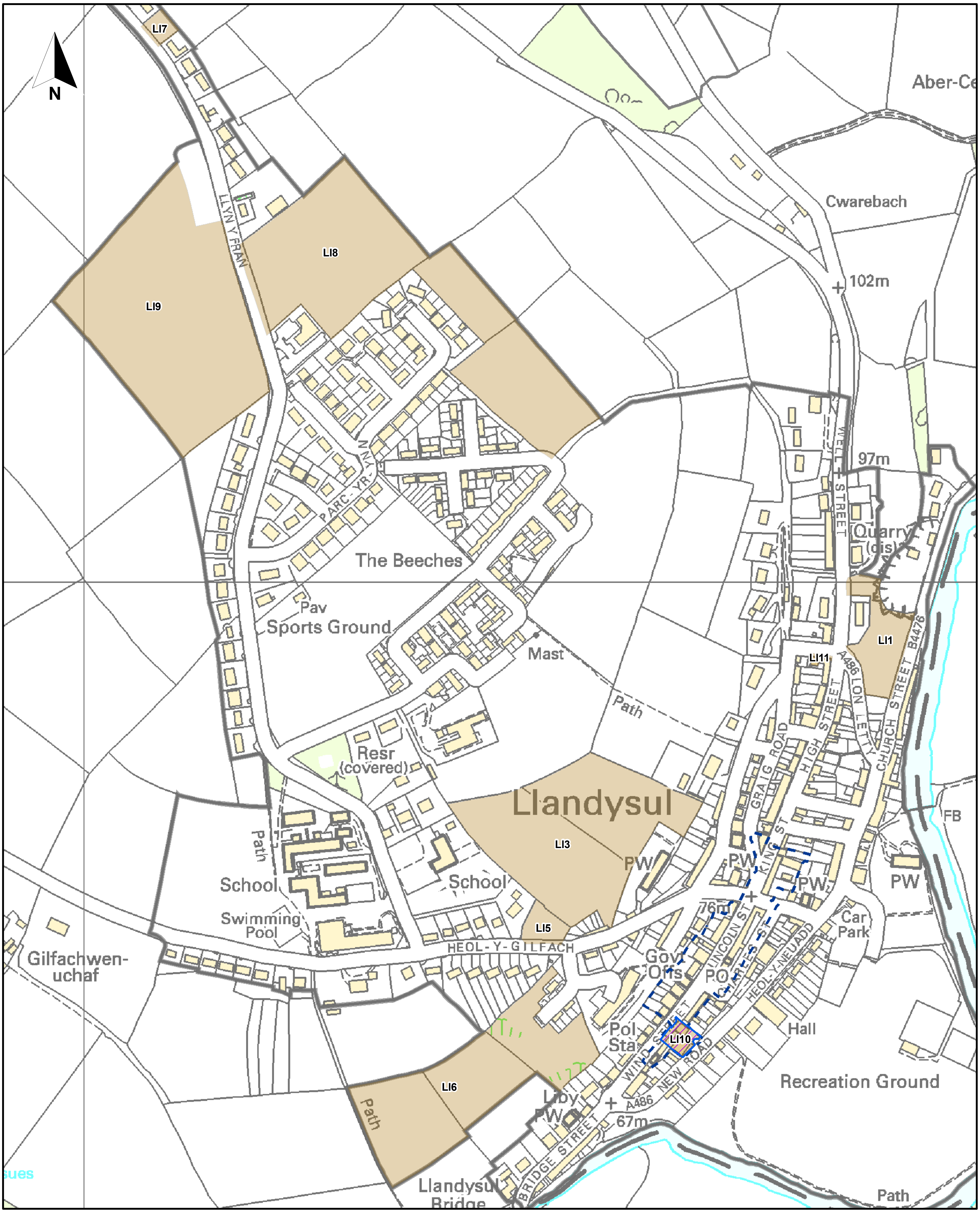
Cyngor Sir Ceredigion: Astudiaeth o Gapasiti Trefol ac Estyniadau Trefol

Ffigur 5.5
Safleoedd posibl yn Aberaeron

Hydref 2008
22354-S13 stokr

Entec

Mae'r map hwn yn seiliedig ar ddeunydd yr Arolwg Ordnans a ddefnyddir gyda chaniatâd yr Arolwg Ordnans ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi © Hawlfraint y Goron.
Os caiff ei atgynhyrchu heb ganiatâd, bydd yn torri hawlfraint y Goron a gall arwain at erlyniad neu achos sifil. Cyngor Sir Ceredigion, 100024419, 2008.



Allwedd:

Ffin yr anheddiad

Ffin canol y dref

Safle preswyl posibl yn Llandysul

Safle cyflogaeth posibl yn Llandysul

Safle manwerthu posibl yn Llandysul

0 50 100 200 Metr

Graddfa: 1:4 000 @ A3

G:\MODEL\PROJECTS\ea-210\22354\ArcGIS\Figures\22354-S14 Llandysul-Welsh.mxd

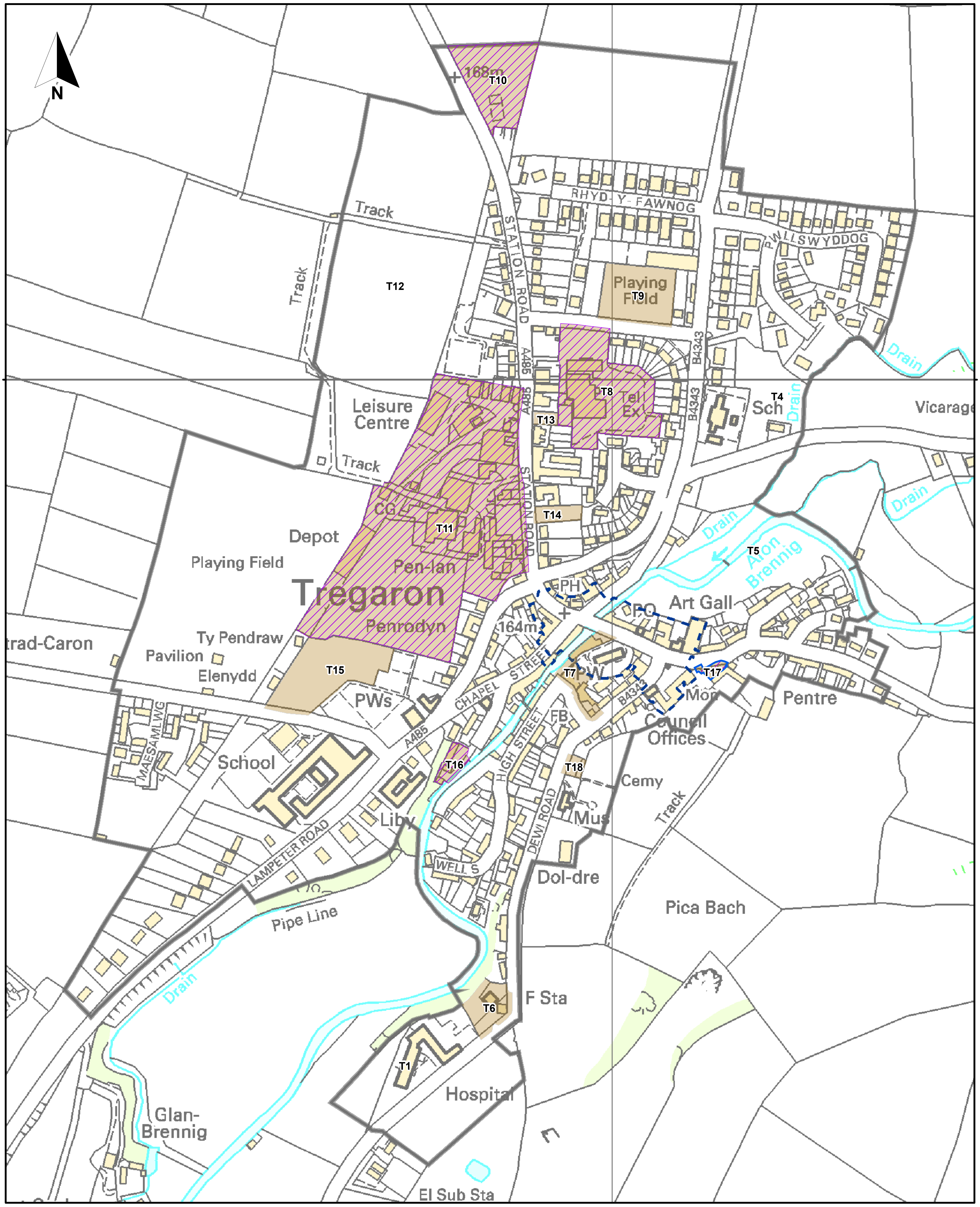
Cyngor Sir Ceredigion: Astudiaeth o Gapasiti Trefol ac Estyniadau Trefol

Ffigur 5.6
Safleoedd posibl yn Llandysul

Hydref 2008
22354-S14 stokr

Entec

Mae'r map hwn yn seiliedig ar ddeunydd yr Arolwg Ordnans a ddefnyddir gyda chaniatâd yr Arolwg Ordnans ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi © Hawlfraint y Goron.
Os caiff ei atgynhyrchu heb ganiatâd, bydd yn torri hawlfraint y Goron a gall arwain at erlyniad neu achos sifil. Cyngor Sir Ceredigion, 100024419, 2008.



Allwedd:

Symbol	Ystyr
Ffin yr anheddiad	
Ffin canol y dref	
Safle preswyl posibl yn Nhregaron	
Safle cyflogaeth posibl yn Nhregaron	
Safle manwerthu posibl yn Nhregaron	

Metr
0 50 100 200
Graddfa: 1:4 000 @ A3

G:\MODEL\PROJECTS\ea-210\22354\ArcGIS\Figures\22354-S15 Tregaron-Welsh.mxd

Cyngor Sir Ceredigion: Astudiaeth o Gapasiti Trefol ac Estyniadau Trefol

Ffigur 5.7
Safleoedd posibl yn Nhregaron

Hydref 2008
22354-S15 stokr

Entec

Mae'r map hwn yn seiliedig ar ddeunydd yr Arolwg Ordnans a ddefnyddir gyda chaniatâd yr Arolwg Ordnans ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi © Hawlfraint y Goron.
Os caiff ei atgynhyrchu heb ganiatâd, bydd yn torri hawlfraint y Goron a gall arwain at erlyniad neu achos sifil. Cyngor Sir Ceredigion, 100024419, 2008.

6. Trafod Hyfywedd Economaidd

6.1 Asesu hyfywedd

I helpu i sicrhau bod yr asesiadau o gapasiti pob tref yn gadarn, mae'r astudiaeth yn pwyso a mesur y cyfyngiadau economaidd tebygol ar ddatblygiadau, sy'n sylfaen i benderfyniadau am y rhagamcanion am faint o dir y gellir ei ddatblygu o fewn ffiniau'r trefi.

Diffinnir hyfywedd economaidd drwy bennu a yw'r refeniw sy'n deillio o'r cynllun datblygu'n talu cost y datblygiad mewn ffordd sy'n rhoi elw digonol i'r tirfeddiannwr am werthu'i dir i'r datblygwr. Mae hyn yn amrywio yn ôl natur y datblygiad a, thrwy gymharu'r gwahanol ffyrdd o ddefnyddio'r tir, gellir pennu'r ffordd fwyaf hyfyw o ddefnyddio unrhyw safle.

Mae i'r broses hon ddwy ran:

- Gan fod twf cymharol y boblogaeth ar draws y Sir ac o dref i dref yn fater pwysig o ran y Cynllun Datblygu Lleol (CDLl), mae'n bwysig ystyried gweithgarwch yn y farchnad dai, a'i chyflwr. O gynnal asesiad meintiol ac ansoddol o gyflwr y farchnad dai ar hyn o bryd, drwy ddadansoddi data a gyhoeddwyd ac a gadarnhawyd mewn cyfweliadau gyda rhanddeiliaid yn y maes datblygu, gellir nodi, i raddau helaeth, effaith y farchnad ar y capasiti a amcangyfrifwyd. Mae hyn yn helpu'r astudiaeth i farnu rhwng hyfywedd y farchnad dai a mathau eraill o ddefnydd tir, yng nghyd-destun lleoliad y safle. Ceir Datganiad Sylfaenol o'r Farchnad Dai yn Adroddiad Technegol 5;
- Ar sail yr uchod, dadansoddir hyfywedd economaidd sampl o 21 safle, drwy asesu costau adeiladu o'u cymharu â phrisiau'r farchnad leol ar hyn o bryd. Cynhelir y dadansoddiadau hyn drwy ddull prisio gweddilliol sy'n defnyddio templed taenlen o Atodiad 11 i ganllawiau'r NWRA.

6.2 Dadansoddiad taenlen

Ceir manylion sylfaen a phrosesau damcaniaethol a rhesymegol y dadansoddiadau taenlen yn Adroddiad Technegol 7.

6.3 Dewis sampl o safleoedd

Sicrhawyd bod y sampl yn adlewyrchu holl amodau'r farchnad a'r safleoedd i roi'r gwerth gorau posib i broses benderfynu'r Cyngor. Felly, mae'r sampl yn cwmpasu'r ffactorau a ganlyn:

- Yr angen i ddewis ystod ddigonol a realistig o safleoedd ar draws y trefi mewn cyfrannedd gyffredinol â'r safleoedd a nodwyd ynddynt;
- Dewis safleoedd o wahanol faint i adlewyrchu'r gwahanol ffactorau economaidd sydd ar waith ac sy'n denu gwahanol ddatblygwyr;

© Entec UK Limited

- Cymysgedd o safleoedd tir llwyd a thir glas. Gan fod hyfywedd economaidd yn bwysicach o ran tir llwyd, mae'r sampl (tri chwarter ohono) yn canolbwyntio ar safleoedd o'r fath; mae'n bwysig dangos hyfywedd er mwyn awgrymu i ba raddau y mae modd datblygu tir llwyd, sef yr hyn a ffefrir. Mae'r sampl yn pwyso a mesur ystod o safleoedd o wahanol faint i weld a oes unrhyw drothwy tebygol o ran hyfywedd mewn rhai rhannau o'r farchnad. Yn gyffredinol, dylai tir glas fod yn rhatach ac yn haws i'w ddatblygu (oni bai ei fod ymhell oddi wrth seilwaith). Nid yw hyfywedd safleoedd mawr yn debygol o fod yn broblem os ydynt mewn ardaloedd lle y mae'r farchnad yn fywiog. Penderfynwyd dewis safleoedd cymharol fach, os yw'n amlwg nad yw hyfywedd safleoedd mwy'n debygol o beri problemau (ac eithrio lle y ceir problemau penodol, megis cymydog gwael).

Gan gymryd y ffactorau hyn i ystyriaeth, mae Tabl 6.1 yn nodi'r sampl o safleoedd. Fe'u dewiswyd yn unol â'r dull uchod:

Tabl 6.1 Sampl o safleoedd

Tref	Nodweddion y safle				Nifer a chyfran y safleoedd	
	Tir llwyd		Tir glas		Yn y sampl	Yn yr astudiaeth
	Safle mawr	Safle bach	Safle mawr	Safle bach		
Aberystwyth	1	5	1		7 (33%)	56 (39%)
Aberteifi			2	1	4 (19%)	29 (20%)
Llanbedr Pont Steffan		2	1		3 (14%)	24 (17%)
Aberaeron	1	1	1		3 (14%)	7 (5%)
Llandysul			3		3 (14%)	10(7%)
Tregaron	1		1		2 (10%)	16(11%)

Safleoedd mawr yw'r rhai 0.5 hectar neu fwy.

6.4 Canfyddiadau o ran diystyru ar sail y farchnad

6.4.1 Y sefyllfa economaidd ar hyn o bryd – rhybudd

Mae'r canfyddiadau sy'n dilyn yn seiliedig ar ddata am y lefelau a'r prisiau gwerthu a gofnodwyd gan y Gofrestrfa Tir hyd at ddechrau 2008. Ers hynny, mae dirywiad yr economi fyd-eang wedi peri i ddatblygiadau o bob math arafu ar lefel genedlaethol a pheri i lawer o ddatblygwyr ad-drefnu a chwtogi ar eu gwaith. Wrth i brisiau tai, a nifer y tai a werthir, ostwng cymaint, dim ond ychydig o wybodaeth leol sydd ar gael ar gyfer asesiad mwy cyfoes, felly nid yw'n ddibynadwy. Gan hynny, ni chynhaliwyd asesiad o'r fath hyd yma.

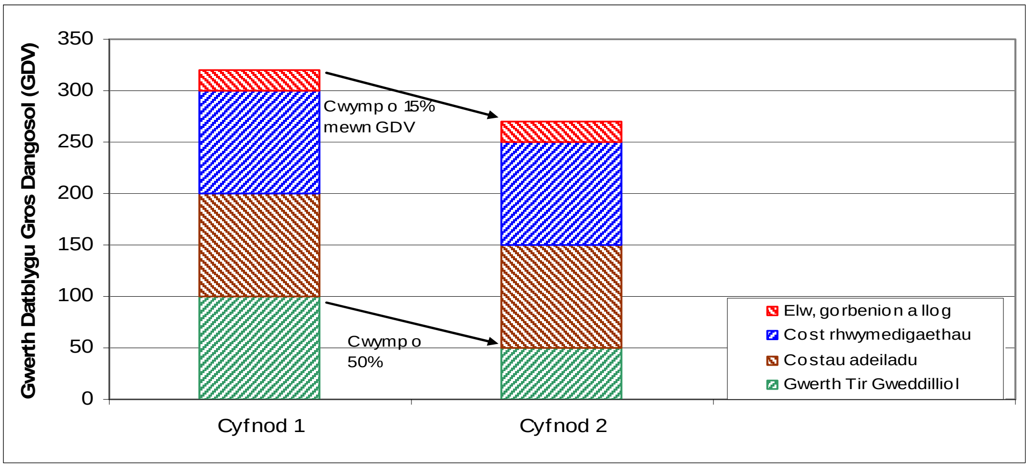
6.4.2 Yr effaith ar economeg datblygu

Gan fod cyfleoedd i ddatblygwyr ddylanwadu ar gostau adeiladu'n brin a chan nad oes llawer o sgôp iddynt dderbyn llai o elw, mae'r dirywiad presennol yn effeithio'n anghyfartal ar y prisiau

© Entec UK Limited

y gallant eu talu am dir. Felly, mae gostyngiad o 15% mewn prisiau gwerthu'n arwain at ostyngiad o tua 50% yng ngwerth tir. Dangosir hyn yn **Ffigur 6.1.**

Ffigur 6.1 Y berthynas rhwng gwerth datblygu a thir gros



Dyma'r goblygiadau:

- Bydd yn fwy o her i gwblhau datblygiadau hyfyw, oni bai fod safleoedd eisoes o dan reolaeth datblygwyr a'u bod wedi'u prynu am gost dderbyniol – efallai yn ystod blynyddoedd blaenorol. Mae'n debygol y bydd angen adfer y farchnad cyn bod safleoedd a brynwyd yn fwy diweddar am bris uwch yn hyfyw;
- Bydd argaeledd credyd a morgeisi'n lleihau'r galw. Nid yw'n debygol y bydd cynlluniau a gafodd ganiatâd yn cychwyn;
- Mae'n llai tebygol y bydd tirfeddiannwyr yn rhyddhau tir newydd oni bai fod ganddynt reswm penodol dros ei werthu.

Mae'r asesiad isod, a wnaed ddechrau 2008, yn ffafriol o ran hyfywedd yng Ngheredigion, ond nid yw'r sefyllfa bellach mor eglur.

6.4.3 Crynodeb o'r canfyddiadau

Ddechrau 2008, roedd marchnad dai Ceredigion yn sylfaen gadarn ar gyfer datblygu. Roedd gwerthoedd ar y cyfan yn uwch na chostau datblygu ac roedd tir yn weddill. Roedd hyn yn sylfaen gadarn ar gyfer rhaglen ddatblygu a fyddai'n cyfrannu o dan adran 106, pe bai angen.

Roedd nifer o safleoedd yn debygol o fod yn economaidd hyfyw. Yn eu plith yr oedd safleoedd a glustnodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol a'r Gyd-astudiaeth o Argaeledd Tir ar gyfer Tai, tir glas a thir pori, safleoedd a gliriwyd ac nas defnyddir ddigon a safleoedd a ddefnyddir gan y gymuned. Mae'n debygol y gall ymchwiliadau pellach ddatgelu rhwystrau ar unrhyw safle ac ni ellir fyth ddibynnu'n llwyr ar amcanion tirfeddiannwyr. Fodd bynnag, tybiwyd, bryd hynny, y dylai'r safleoedd hyn fod yn gyflenwadwy ac yn hyfyw.

Mae mwy o her ynghlwm wrth rai safleoedd ac mae i'r rhain werthoedd uwch sy'n gysylltiedig â'r ffordd y'u defnyddir ar hyn o bryd. Yn eu plith y mae nifer o safleoedd sy'n gysylltiedig â'r

© Entec UK Limited

fasnach geir neu ddefnydd cerbydau ar hyn o bryd. Mae ein dadansoddiad yn awgrymu y gellid defnyddio'r safleoedd hyn ar gyfer tai pe bai i ddefnydd preswyl werth uwch na'r gwerth presennol. Fodd bynnag, rhaid cofio, yn ymarferol, fod mwyafrif y busnesau ar y safleoedd hyn yn hyfyw ac yn weithredol ac na fyddent yn fodlon symud o safleoedd amlwg heb gymhelliad sylweddol. Byddai angen dadansoddi capasiti o'r fath yn fwy manwl a byddai modd i'r Cyngor wneud hynny mewn ymgynghoriad â'r tirfeddiannwr pe bai safle'n cynnig cyfleoedd penodol a fyddai'n fwy deniadol na pharhau i ddefnyddio'r safle fel a wneir ar hyn o bryd.

6.4.4 Dosbarthu safleoedd a chynlluniau

Gellir dosbarthu'r safleoedd a'r cynlluniau a werthuswyd i helpu'r broses ddiystyru. Fe'u dosberthir gan ddefnyddio graddfa asesu sy'n estyn o'r 'mwyaf sicr' i'r 'lleiaf sicr'.

Safleoedd a glustnodwyd, safleoedd â chaniatâd a safleoedd o'r Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai

Ar y cyfan, safleoedd mwy yw'r rhain, sy'n gyfle i gynllunio cyfleusterau lleol ac i ddatblygwyr sicrhau elw uchel absoliwt am y cynllun.

Safleoedd a aseswyd:	**Aberaeron – Ab12**
	Aberteifi – C1, C14, C19
	Llandysul – Ll16

Ymddengys bod yr holl safleoedd mewn lleoliadau gweddol gryf o ran marchnata datblygiadau newydd. Mae'r safleoedd wedi mynd drwy sawl cam yn y broses gynllunio ac mae safle C1 yn aros am ganiatâd cynllunio.

Mae gwerth y safleoedd fesul hectar yn amrywio, ond gall hyn fod yn gysylltiedig â'r gymysgedd o fewn y cynllun a lleoliad y safle hefyd. Nid yw Aberteifi ymhlith prif leoliadau Ceredigion, felly mae'r gwerthoedd gweddilliol bob amser yn dueddol o fod tua canol yr ystod. Dylai'r safle yn Aberaeron (Ab2) greu gwerth uchel, yn enwedig o ystyried y gymysgedd a ragdybir.

Yn amodol ar gyfyngiadau'r polisi tai fforddiadwy, mae i'r safleoedd hyn beth potensial o ran darparu tai fforddiadwy.

O ran cystadleuaeth am ddefnydd tir ar y safleoedd hyn, nid yw Ab12 ac L16 wedi'u datblygu felly mae gwerth presennol y tir yn isel iawn. O ran y safleoedd sy'n weddill, credwn na fyddai unrhyw werthoedd tir sylweddol yn cystadlu a fyddai'n rhwystro datblygiadau preswyl a chredwn fod safleoedd o'r fath yn cynnig capasiti realistig.

Safleoedd tir glas neu dir pori

Mae tir glas neu dir pori fel rheol yn creu amgylchiadau arbennig o ran datblygu tai gan fod cynlluniau fel arfer yn cynyddu gwerth presennol y tir yn sylweddol. Mae cyflenwad safleoedd o'r fath yn dibynnu ar faint unrhyw gynnydd, penderfyniadau personol tirfeddiannwyr a faint o hyder sydd gan bobl yn y farchnad dai.

© Entec UK Limited

Safleoedd a aseswyd:	Aberystwyth – A38
	Llandysul – Ll11, Ll15
	Tregaron – T15

Gall maint safle, fodd bynnag, chwarae rôl fan hyn oherwydd nad yw safle lle y mae gwerth pob hectar yn uchel yn creu elw cyfatebol i'r tirfeddiannwr; mewn geiriau eraill, mae angen i'r swm o arian a delir i'r tirfeddiannwr fod yn ddigon uchel iddi fod yn 'fuddiol' i'r perchennog gynnig y safle.

O ran y ddau safle mwyaf (A38 a T15), byddai'r elw pro rata (fesul hectar) a'r elw absoliwt i'r tirfeddiannwyr yn fawr ac yn unol â gwerth tir lleol ar yr adeg honno. Tybir bod y safleoedd hyn yn cynnig capasiti realistig. Dim ond gwerth isel a greir gan y ddau safle llai (L111 ac L115 yn Llandysul). I raddau helaeth, mae hyn yn gysylltiedig â phris tebygol y tai. Fel rheol yng Ngheredigion, credwn mai safleoedd tir glas llai sydd fwyaf tebygol o gael eu cynnig ar gyfer tai.

Safleoedd a gliriwyd ac nas defnyddir ddigon

Mae'n amlwg nad yw rhai safleoedd yn cael eu denfyddio ddigon a'u bod yn barod i'w datblygu.

Safleoedd a aseswyd:	Aberystwyth – A1, A7
	Aberaeron – Ab8
	Tregaron – T8

Yn gyffredinol, tybiwn fod safleoedd o'r fath yn hyfyw ar gyfer tai. Os na chaiff safleoedd eu defnyddio ddigon, gall awgrymu y bydd eu defnydd yn newid yn y dyfodol agos. Dylid sylweddoli, fodd bynnag, fod polisïau cynllunio'n sbarduno newid o'r fath o bryd i'w gilydd drwy bennu nad yw'r defnydd presennol yn hyfyw, cyn caniatáu datblygiad preswyl. Gall y polisi hwn, ynddo'i hun, beri i safleoedd gael eu hesgeuluso neu'u defnyddio lai.

Defnyddir y safleoedd hyn at gymysgedd o ddibenion ar hyn o bryd. Mae'n debyg y byddai safle A1, sef cyfaddasu tafarn, yn addas ar gyfer fflatiau. Credwn y byddai'r safle hwn yn creu gwerth gweddilliol cadarn yn Aberystwyth, gan sicrhau bod y safle'n cael ei ddarparu, ond byddai angen pwyso a mesur hyn yn erbyn ffyrdd eraill o'i ddefnyddio ac amgylchiadau mwy diweddar.

Mae safleoedd eraill, fel y ganolfan ailgylchu, yn gyfle i greu gwerth gweddilliol iach iawn os cânt eu defnyddio ar gyfer tai.

Safleoedd cymunedol

Mae'r ddau safle hyn yn gwasanaethu'r gymuned mewn gwahanol ffyrdd ac mae'n bosibl y byddai'r broses gynllunio'n eu diystyru yng nghyd-destun datblygu tai.

© Entec UK Limited

Safleoedd a aseswyd:	**Aberystwyth – A54**
	Llanbedr Pont Steffan – L11

O safbwynt hyfywedd economaidd, fodd bynnag, ni welwn unrhyw rwystrau rhag i'r ddau safle greu gwerthoedd gweddilliol mawr.

Safleoedd sy'n fwy o her

Mae nifer o safleoedd yn y sampl yn gosod mwy o her.

Safleoedd a aseswyd:	**Aberystwyth – A6, A16, A20**
	Aberaeron – Ab5
	Llanbedr Pont Steffan – L5, L6

Mae potensial i'r ffordd y defnyddir y safleoedd hyn ar hyn o bryd fod yn werthfawr, ac mae'n amheus a ellir eu defnyddio at ddefnydd preswyl.

Defnyddir pedwar safle (A6, A16, Ab5 ac L5) gan y fasnach geir ar hyn o bryd. O gofio bod y math hwn o ddefnydd yn creu gwerthoedd tir diwydiannol neu dir storio, byddai angen i gynlluniau preswyl greu gwerthoedd dros rhwng £250,000 a £500,000 yr hectar (adroddiad y Swyddfa Brisio am eiddo preswyl – data Cymru). Er bod gwerth pob safle ymhell tu hwnt i'r ystod hon ym mhob achos, gallai'r gwerth a greir gan fusnesau masnachol o'r fath (fel busnes gweithredol neu wedi'i brydlesu am rent llawn y farchnad) fod yn sylweddol uwch.

O ran safle 0.25 hectar, gyda chymhareb plot o 0.5 (swyddfeydd ac ystafell arddangos ar un llawr), byddai hyn yn 1,250 m^2, wedi'i brydlesu am £30/m^2, dyweder, yn rhoi rhent blynyddol o £37,500 am elw o 8%, dyweder, gan roi gwerth cyfalaf o £468,000 neu swm cyfatebol fesul hectar o £1.8 miliwn.

O gofio'r hyn sydd wedi digwydd ers cynnal yr asesiad, mae angen craffu'n fwy gofalus ar y ffigurau hyn a chynghorir y Cyngor i gael rhagor o gyngor am y data penodol. Gan fod angen i rai o'r busnesau adleoli, efallai na fydd y gwerthoedd gweddilliol preswyl, er eu bod yn sylweddol uwch (e.e. safleoedd A6, A20 ac L6), yn ddigon i sbarduno safleoedd i gael eu darparu ar gyfer tai. Mae'r un casgliadau'n wir o ran safle'r depo bysiau yn Llanbedr Pont Steffan (L5) lle y byddai'n rhaid i'r cwmni ddod o hyd i safle arall. Bydd system sy'n ceisio sicrhau cyfranogiad datblygwyr ac asiantau lleol yn fodd o fonitro a phrofi opsiynau polisi yn erbyn tueddiadau, gwerthoedd a chostau lleol.

© Entec UK Limited

7. Y Canfyddiadau a'r Goblygiadau

7.1 Y sefyllfa economaidd ar hyn o bryd

Mae canfyddiadau'r astudiaeth yn seiliedig ar ddata am y lefelau a'r prisiau gwerthu a gofnodwyd gan y Gofrestrfa Tir hyd at ddechrau 2008 ac mae dirywiad yr economi fyd-eang ers hynny wedi effeithio'n sylweddol arnynt. Mae prinder data am werthiant diweddarach yn golygu nad oes sampl digonol ar gael i gynnal asesiad arall. Ni chynhaliwyd asesiad o'r fath.

Yr effaith amlwg o ran yr astudiaeth ac o ran opsiynau polisi'r Cyngor yw'r ffaith nad yw'r asesiad, sy'n gyffredinol ffafriol o ran hyfywedd yng Ngheredigion ddechrau 2008, bellach mor eglur. Os caiff datblygiadau'u cynnig, bydd yn dibynnu ar amgylchiadau penodol a bydd gofyn i'r Cyngor ganolbwyntio ar y safleoedd hynny sydd fwyaf tebygol o fod yn hyfyw o dan yr amgylchiadau presennol. Nid yw'r amgylchiadau hyn, er enghraifft, yn debygol o gynorthwyo datblygiadau ar safleoedd bach, cyfyngedig lle na cheir galw penodol.

7.2 Crynodeb o ganfyddiadau'r astudiaeth

7.2.1 O fewn yr ardaloedd trefol

Mae Tabl 7.1 yn nodi'r holl adnodd tir o fewn ffiniau'r aneddiadau ar sail defnydd tir yn y pen draw, hierarchaeth y trefi a statws datblygu blaenorol y tir.

Tabl 7.1 Cyfanswm yr adnodd tir o fewn ffiniau'r aneddiadau

Tref	Y tir a nodwyd		Capasiti datblygu dangosol			
	Ha. gros	Ha. net*	Tai (Anheddau)	Arwynebedd llawr cyflgoaeth (m^2)	Arwynebedd llawr masnach/ swyddfeydd (m^2)	Arwynebedd llawr manwerthu (m^2)
Is-gyfanswm – y tair tref fwyaf						
Tir llwyd	36.29	31.28	1162	104308	216808	65535
Tir glas	78.35	64.2	1600	182477	375800	
CYFANSWM	**114.64**	**95.48**	**2670**	**286784**	**592608**	**65535**
Is-gyfanswm – y tair tref leiaf						
Tir llwyd	9.20	8.23	177	26122	11345	1270
Tir glas	26.30	21.51	508			
CYFANSWM	**35.50**	**29.74**	**685**	**26122**	**11345**	**1270**

© Entec UK Limited

Entec

Tabl 7.1 (parhad) Cyfanswm yr adnodd tir o fewn ffiniau'r aneddiadau

Tref	Y tir a nodwyd		Capasiti datblygu dangosol			
	Ha. gros	Ha. net*	Tai (Anheddau)	Arwynebedd llawr arwynebedd (m^2)	Arwynebedd llawr masnach/ swyddfeydd (m^2)	Arwynebedd llawr manwerthu (m^2)
POB TREF						
Tir llwyd	45.49	39.51	1339	130430	228153	66805
Tir glas	104.65	85.71	2108	182477	375800	
CYFANSWM	**150.14**	**125.22**	**3355**	**312906**	**603953**	**66805**

Yn gyffredinol, mae darnau sylweddol iawn o dir ar gael o fewn y ffiniau datblygu, fel ag y maent wedi'u nodi ar hyn o bryd, a digon o gyfle i'w datblygu at ystod o wahanol ddibenion.

Strategaeth tir llwyd

Mae'r hollt cymharol rhwng adnoddau tir llwyd a thir glas yn werth ei nodi. Mae'r cyflenwad tir glas yn sylweddol uwch na thir llwyd, sy'n awgrymu y gallai datblygiadau o fewn y trefi ddibynnu ar ystod o'r safleoedd mwyaf hyfyw. Yng nghyd-destun asesiad cyffredinol o hyfywedd, y safleoedd hyn ddylai roi'r cyfle gorau i greu tai fforddiadwy, perfformio'n dda o ran safonau BREEAM/y Cod Tai Cynaliadwy a rhwymedigaethau cynllunio eraill. Ond wrth gymryd unrhyw gamau i ddatblygu tir glas, rhaid cydbwyso hynny yn erbyn egwyddor y polisi cynllunio o ffafrio datblygiadau ar dir llwyd, ynghyd â goblygiadau datblygiadau ar dir glas i'r rhwydwaith gwyrdd ac amwynderau.

Ar wahân i'r materion cost a hyfywedd sy'n gysylltiedig ag adfywio tir llwyd, mae'n debygol y bydd y ffordd y defnyddir y safleoedd ar hyn o bryd yn rhwystr. Dim ond y safleoedd hynny sydd ag unrhyw obaith o ddod yn wag sydd wedi'u cynnwys yn yr astudiaeth, sef tua 32 hectar o'r adnodd tir llwyd net. Dim ond 3.47 hectar o'r tir llwyd sy'n wag ar hyn o bryd a dim ond un o'r safleoedd hyn (yn Llanbedr Pont Steffan) sy'n fwy nag 1 hectar. Felly, oni bai fod busnesau'n cau/adeiladau'n dod yn wag, dim ond ychydig iawn o safleoedd mawr sydd ar gael i ateb gofynion cyflogaeth neu fusnes sylweddol. Byddai strategaeth o adeiladu tai ar safleoedd tir llwyd sy'n llai nag 1 hectar yn cynnig mwy o gyfleoedd, ond o gofio sefyllfa'r farchnad ar hyn o bryd, bydd gwerth gros isel cynlluniau ar safleoedd o'r fath yn gryn her o ran hyfywedd.

Strategaeth safle cymysg

Byddai modd i strategaeth sy'n cyplysu adfywio tir llwyd a datblygiadau ar dir glas trefol fanteisio ar safleoedd sy'n fwy na derbyniol i ateb gofynion disgwyliedig pob anheddiad. Mae tua 72 hectar o safleoedd trefol ar gael, sy'n cynnwys o leiaf un hectar o arwynebedd datblygadwy net.

Strategaeth hierarchaidd

Gan fod mwyafrif y safleoedd mwy (o leiaf 60 hectar) wedi'u lleoli yn y tair tref fwyaf, byddai strategaeth tir llwyd / tir glas sy'n ategu'r gwaith o adfywio tir llwyd yn y tair tref fwyaf hefyd yn ateb gofynion yr aneddiadau hyn. Er mai dim ond un safle o'r fath sy'n bodoli yn Llanbedr

© Entec UK Limited

Pont Steffan, mae dros 10 hectar o dir yn y dref ac mae'r rhan fwyaf o'r tir hwnnw'n cynnwys safleoedd 0.5 hectar neu fwy – mae digon o dir ar gael yn y dref i ddiwallu'r angen a ragwelir.

Mae digon o dir ar gael yn y tair tref leiaf i ddiwallu'u hanghenion am gyfnod sylweddol iawn i'r dyfodol.

7.2.2 Yr angen am estyniadau

Ceir datganiad o'r estyniadau trefol sy'n addas i'w datblygu yn Nhabl 5.9. Ar sail y dystiolaeth uchod, nid yw'n ymddangos bod achos cyffredinol dros estyn arwynebedd tir Aberystwyth, Aberteifi na Llanbedr Pont Steffan.

Serch hynny, o gofio'r dirywiad economaidd a'r anawsterau posibl o ran cyflenwi safleoedd trefol, gall fod peth cyfiawnhad dros ystyried cyfleoedd penodol ar safleoedd sy'n estyn ffiniau'r aneddiadau, os na ellir diwallu'r angen o fewn y trefi. Byddai angen pwyso a mesur cyflenwadwyedd safleoedd trefol penodol yn fanwl cyn penderfynu a oes achos dros estyn ffin tref.

Gan fod safleoedd tir glas sylweddol wrth ymyl ffin yr anheddiad, ond tu mewn iddo, nid oes modd cyfiawnhau dull hyblyg o weithredu yn Aberteifi.

7.3 Casgliadau ynghylch pob tref

7.3.1 Aberystwyth

Gan mai honno yw'r dref fwyaf a mwyaf amrywiol, yn Aberystwyth, sef lleoliad mwyaf cynaliadwy'r Sir, y mae'r angen mwyaf am ddatblygiadau ychwanegol, o ran nifer ac amrywiaeth.

Mae'r canfyddiadau'n awgrymu bod 38 hectar o dir ar gael o fewn ffiniau'r dref sy'n addas i'w datblygu. Mae'r rhan fwyaf o'r tir hwn, i ryw raddau, yn addas ar gyfer tai ac mae digon o ddewis ar gael i ateb gofynion yr is-farchnadoedd rhandai / tai teras a thai sengl.

O'r cyfanswm hwn, mae tua 22 safle (tua 14 hectar) yn addas ar gyfer ystod o gyfleoedd cyflogaeth. Mae'r rhan fwyaf o'r rhain yn safleoedd bach; dim ond dau ohonynt sydd dros 1 hectar ac mae'r ddau'n cael eu defnyddio ar hyn o bryd. Serch hynny, dim ond 2.26 hectar a ddatblygwyd dros y degawd diwethaf at ddibenion masnachol y dref (ac nid oedd unrhyw gynllun unigol yn fwy na 0.85 hectar). Ar hyn o bryd, nid oes potensial i ddarparu un safle mawr ar gyfer un defnyddiwr, mewnfuddsoddwr, neu barc busnes mawr i arallgyfeirio'r economi leol, os yw'r Cyngor am wneud hynny. Pe bai angen un safle mawr, mae'n debygol y byddai angen datblygu safle tu allan i ffiniau'r dref.

Mae'r posibilrwydd o ddatblygu Campws Llanbadarn yn y dyfodol yn ansicr ar hyn o bryd, ond gallai fod yn gyfle, os bydd ar gael, i fodloni cymysgedd o ofynion, gan gynnwys darparu safle eang ar gyfer cyflogaeth mewn amgylchedd o safon.

Mae cyfleoedd ar gael ar gyfer defnydd hamdden a chymunedol, os dangosir bod galw amdanynt. Mae potensial i ddatblygu rhai safleoedd yng nghanol y dref (fel safle Swyddfa'r Post ar Stryd y Ffynnon Haearn a'r sinema ar Stryd y Baddon). Byddai safleoedd eraill yn addas i'w huwchraddio neu'u hailddefnyddio, gyda peth potensial i ddefnyddio lloriau uwchlaw lefel y stryd at ddefnydd masnachol.

© Entec UK Limited

Mae canfyddiadau'r dadansoddiad o hyfywedd yn awgrymu bod y farchnad ddatblygu leol yn iach o'i chymharu â ffactorau sylfaenol, ac y dylai'r costau datblygu gael eu hamsugno'n hawdd gan werth gros y datblygiadau, ac eithrio'r safleoedd bach, tir llwyd a safleoedd mewn ardaloedd amgylcheddol gwael. Mae hyn yn berthnasol i gynigion masnachol a manwerthu, yn ogystal â thai. Tybir bod gallu safleoedd mewn ardaloedd llai llewyrchus i ddarparu tai fforddiadwy'n ymylol ac mae hyn bellach yn berthnasol i ardaloedd mwy ffyniannus hefyd. Mae'n debygol bod y gostyngiad mwyaf nodedig dros y blynyddoedd diwethaf o ran caniatáu a chwblhau datblygiadau ar safleoedd bach yn gysylltiedig â newid o ran galw yn y dref, yn ogystal â materion sy'n ymwneud â hyfywedd.

7.3.2 Aberteifi

Mae digon o dir o fewn ffiniau'r ail dref fwyaf, sef Aberteifi, i ateb ei ofynion datblygu, gan gynnwys cryn dipyn o dir llwyd. Mae mwyafrif helaeth o'r tir wedi'i leoli ar ddau safle tir glas mawr iawn (tua 18 hectar yr un) i'r dwyrain ac i'r gorllewin o'r dref. Mae potensial i ddatblygu cyflogaeth, tai, neu gymysegedd o'r rhain a defnyddiau eraill, ar y ddau safle.

Mae nifer o safleoedd a allai fod yn addas ar gyfer defnydd hamdden neu gymunedol, ond nid oes fawr ddim capasiti i ddarparu mwy o ddatblygiadau manwerthu o fewn ffin canol y dref. Tu allan i ganol y dref, mae rhai safleoedd amlwg yn cynnig potensial masnachol a manwerthu.

Aseswyd bod y farchnad ddatblygu leol yn fywiog i'r graddau bod modd cyflenwi safleoedd tir llwyd bach, hyd yn oed, er na fyddent yn cyfrannu llawer at y targedau tai fforddiadwy.

Gan fod darnau mawr iawn o dir wedi'u gwerthuso, nid oes cyfiawnhad dros estyn ffin yr anheddiad. Yn wir, gellid dadlau nad yw'r gofynion datblygu dros gyfnod y cynllun yn cyfiawnhau'r ffiniau presennol ac y dylid eu tynnu'n ôl wrth baratoi'r cynllun.

7.3.3 Llanbedr Pont Steffan

Fodd bynnag, mae gan Lanbedr Pont Steffan, sef y lleiaf o'r tair prif dref, adnodd tir llwyd sylweddol (4.68ha) ac mae 1.76 hectar eisoes yn wag a/neu ar gael. O edrych ar y tueddiadau o ran datblygu yn y gorffennol, dylai'r tir sydd ar gael fod yn ddigonol i ateb y gofynion dros gyfnod y cynllun.

Mae cyfle i wneud darpariaeth ar gyfer defnydd cymunedol a masnachol, ond nid oes capasiti i ddarparu mwy o ddatblygiadau manwerthu o fewn ffin canol y dref. Tu allan i ganol y dref, gall fod peth potensial manwerthu ar safle cymharol fawr yr hen ysgol a'r adeiladau sy'n dadfeilio ar Ffordd y Bryn (L21) a'r Ganolfan DSA ar Ffordd Pontfaen (L23), er, o'u datblygu, byddai'n gwanhau pwysigrwydd canolbwynt manwerthu'r dref. Byddai angen cynnal Asesiad o Effaith Manwerthu i bennu effaith camau o'r fath.

Yn Llanbedr Pont Steffan hefyd, aseswyd bod y farchnad ddatblygu leol yn fywiog i'r graddau bod modd cyflenwi safleoedd tir llwyd bach a bod modd iddynt gyfrannu at y targedau tai fforddiadwy a thargedau BREEAM/y Cod Cartrefi Cynaliadwy.

Er hyn, mae gweithgarwch datblygu wedi llusgo dros y blynyddoedd diwethaf ac aseswyd bod y galw'n debygol o fod yn weddol isel i'r dyfodol. Hyd yn oed o ystyried y dwysedd datblygu isel a ragwelir yn yr astudiaeth, nid yw'n debygol fod y gofynion datblygu dros gyfnod y cynllun yn cyfiawnhau ffiniau presennol y dref a gellid eu tynnu'n ôl. Mae ffurf bresennol y dref yn rhoi cyfle i addasu ffiniau'r dref, tuag allan a thuag i mewn i gyfannu'r anheddiad ac i atal y posibilrwydd o ddatblygiadau strimyn.

© Entec UK Limited

7.3.4 Y tair tref leiaf

Mae ffiniau anheddiad y tair tref, fel ag y maent ar hyn o bryd, yn cynnwys digon o safleoedd i ateb eu holl ofynion datblygu.

O blith y tair tref, Aberaeron sydd â'r farchnad fwyaf bywiog, ond hi yw'r dref fwyaf cyfyngedig. Mae digon o dir ar gael ar gyfer ystod o gynlluniau tai (gan gynnwys cyfran uchel o safleoedd tir llwyd) sy'n adlewyrchu safon canol hanesyddol y dref a'r maestrefi diweddarach; yn dibynnu ar argaeledd tir, gellir osgoi datblygu tir glas ar gyfer tai. Mae'r potensial ar gyfer cyflogaeth, fodd bynnag, yn gyfyngedig iawn a bydd yn dibynnu ar y safleoedd gwag sydd ar gael i'w hailddefnyddio; ni nodwyd unrhyw safleoedd cyflogaeth newydd. Ni nodwyd unrhyw safleoedd ar gyfer manwerthu.

Yn Llandysul, dim ond dau safle tir llwyd bach iawn a nodwyd ac nid yw gweithgarwch diweddar yn y farchnad yn awgrymu bod angen clustnodi llawer o dir. Mae mwy na digon o safleoedd ar gael ar gyfer tai, ynghyd â rhai cyfleoedd ar gyfer datblygiadau masnachol, cymunedol a manwerthu. Mae achos cryf dros adolygu ffiniau'r dref.

Yn Nhregaron, mae nifer fawr o safleoedd yn gorwedd yn gyfforddus o fewn ffiniau'r dref ac ar ymylon y dref. Mae cyfran uchel o'r tir hwn (14.67 hectar) yn dir llwyd. Er bod llawer o hwn yn dal i gael ei ddefnyddio, mae'n amlwg nad yw nifer o'r safleoedd yn cael eu defnyddio ddigon ac fe all fod cyfle i'w defnyddio'n fwy helaeth, yn dibynnu ar anghenion a dyheadau'r perchenogion. O ddatblygu'r ardaloedd eang ar gyrion y dref, byddai'n effeithio ar strategaeth adfywio canol y dref. Gan fod lefelau datblygu'r dref wedi bod mor isel dros y blynyddoedd diwethaf, mae achos cryf dros adolygu ffiniau'r dref.

7.4 Goblygiadau a heriau

I wynebu'r her a osodir gan y dadansoddiad hwn, bydd yn rhaid i'r Cyngor ymateb i faterion eraill a fydd yn dylanwadu ar ei bolisïau ac ar botensial datblygu'r astudiaeth hon.

Mater i'r Cyngor yw penderfynu i ba raddau y mae polisïau ei gynllun newydd yn cefnogi'r chwe thref ac yn canolbwyntio ar botensial tir llwyd a thir glas, yn hytrach nag anghenion ei gymunedau gwledig.

Serch hynny, mae'r dystiolaeth a geir yn yr astudiaeth hon yn awgrymu bod digon o safleoedd ar gael i roi ystod o ddatblygiadau ar waith i ateb gofynion y trefi. O ran adnodd tir, nid oes angen estyn ffiniau penodedig yr aneddiadau am bymtheg mlynedd, oni bai fod safleoedd penodol yn cynnig cyfleoedd neilltuol. Yn wir, gellir dadlau y dylid tynnu ffiniau'r holl aneddiadau, ac eithrio Aberystwyth, i mewn, neu'u cyfannu.

Mae canfyddiadau'r dadansoddiad o hyfywedd yn awgrymu bod y farchnad ddatblygu leol yn iach ddechrau 2008 ac y gallai'r costau datblygu, o'u cymharu â ffactorau sylfaenol, gael eu hamsugno gan werth gros unrhyw ddatblygiad. Mae'r berthynas hon yn berthnasol i gynigion masnachol a manwerthu, yn ogystal â thai.

Ni chafodd hyfywedd ei gwestiynu'n arbennig, hyd yn oed lle y ceisir bodloni safonau BREEAM/y Cod Cartrefi Cynaliadwy. O bennu cost gymhedrol o £10,000 yr uned, nid oedd hyn yn effeithio'n ormodol ar hyfywedd safleoedd, ac eithrio'r rheini lle yr oedd eu hyfywedd eisoes yn ansicr.

© Entec UK Limited

7.4.1 Diwallu anghenion cymunedau

Er bod yr astudiaeth yn seiliedig ar arferion gorau, ymarfer damcaniaethol ydyw yn ei hanfod, sy’n asesu safleoedd unigol i weld a ydynt yn addas ar gyfer nifer o wahanol fathau o ddibenion. Nid yw hyn yn golygu ei bod o reidrwydd yn ddymunol defnyddio safle ar gyfer tai a rhaid i’r Cyngor ganolbwyntio’n bennaf ar sicrhau cymysgedd o ddefnydd tir (cymuned, manwerthu, cyflogaeth a mannau agored yn enwedig) i ateb gofynion preswylwyr a darpar breswylwyr.

Mae’r fethodoleg wedi ceisio ymdrin â’r risg bosibl hon. Cymerwyd dyheadau’r Cyngor o ran adfywio i ystyriaeth wrth asesu capasiti’r safleoedd a nodwyd.

7.4.2 Dull hyblyg o gyflwyno safleoedd yn raddol

O gofio’r newid cyffredinol o ran hyfywedd datblygu economaidd lleol, efallai y bydd y Cyngor am ystyried polisi o gyflwyno safleoedd yn raddol i sicrhau bod cyflenwad o safleoedd hyfyw a chyflenwadwy ar gael os bydd amcan polisi cenedlaethol o flaenoriaethu safleoedd tir llwyd yn anodd i’w wireddu. Byddai angen fframio polisi o’r fath yn ofalus a chlymu’r cyfiawnhad dros gyflwyno safleoedd eraill at feini prawf clir.

Mesurau ymyrraeth

Mewn ardaloedd lle y mae’r farchnad yn wanach, efallai na fydd safleoedd llai, yn enwedig ar dir llwyd, yn ymddangos yn yr arfaeth am rai blynyddoedd. Yn y tymor byr, ac os bydd diogelu ardaloedd tu allan i aneddiadau presennol yn flaenoriaeth, efallai y bydd y Cyngor am ystyried mynd i’r afael â chyfyngiadau’r farchnad drwy fesurau ymyrraeth, fel polisi cynllunio ategol, lleihau gofynion adran 106, neu lle bo’n bosib, darparu tir y mae’r Cyngor yn berchen arno.

Ffafrio safleoedd trefol mewn polisi

Mae cysylltiad cryf rhwng hyfywedd a diffyg cyfleoedd mwy deniadol mewn mannau eraill. Gan fod tueddiadau diweddar y farchnad yn awgrymu y bydd y cyflenwad rheolaidd o safleoedd bach yn lleihau, gallai polisi sy’n creu cyswllt rhwng rhyddhau tir glas a chyflenwi tir llwyd yn bolisi llai defnyddiol nag yr oedd yn ymddangos yn ddiweddar. Serch hynny, dylai’r polisi geisio sicrhau nad yw’r gofynion datblygu’n cael eu bodloni mewn ffordd sy’n creu patrymau datblygu gwasgaredig anghynaliadwy.

Canolbwyntio ar ardaloedd penodol i gyflawni amcanion cynaliadwy

Er bod gwasanaethau beunyddiol yn gyffredinol o fewn cyrraedd pobl yn aneddiadau mwyaf Ceredigion, mae cyfle i flaenoriaethu’r safleoedd mwyaf cyfleus. Byddai hyn yn mynd i’r afael â phryderon polisïau sy’n dod i’r amlwg drwy gyfrannu at leihau allyriannau carbon. Ond bydd angen cadw cydbwysedd rhwng camau o’r fath a’r angen i ddiogelu buddiannau cymunedau gwledig.

Darparu seilwaith

Mae’r meini prawf yn awgrymu y gallai cynaliadwyedd newid dros gyfnod a bydd angen i’r cynllun datblygu hybu rhagor o seilwaith mewn mannau lle y ceir cynigion a fydd yn cynyddu neu’n dwysáu’r boblogaeth.

Mae cyfle i ddatblygu’n raddol, yn unol â’r camau i ddarparu seilwaith newydd. Gallai safleoedd lle y cyflwynir cyfleusterau newydd neu lle yr ategir cysylltiadau trafnidaieth gyhoeddus gynnal poblogaeth fwy dwys, yn unol â natur mwy cynaliadwy’r lleoliadau hyn.

© Entec UK Limited

7.4.3 Dull hyblyg o ddarparu cymysgedd ac amrywiaeth o dai

Bydd cymysgedd o stoc tai newydd yn helpu i sicrhau bod datblygiadau'n fwy hyfyw a bod cymunedau'n cael eu cynnal yn well gan boblogaethau newydd.

Beth bynnag yw cyflwr y farchnad ar hyn o bryd, dylai'r Cyngor ystyried dull o fonitro economeg datblygu'n barhaus i sicrhau bod gofynion polisi (gan gynnwys tai fforddiadwy) yn parhau i fod yn gysylltiedig â gallu'r farchnad i'w gwireddu. Nid yw'n debygol y bydd gofyniad cyffredinol yn ddefnyddiol os bydd yn amherthnasol ar ôl i'r amgylchiadau newid.

7.5 Sylwadau i gloi

Er bod data o ddechrau 2008 yn awgrymu bod datblygiadau yng Ngheredigion yn economaidd ddichonadwy gan fwyaf, mae'r dirywiad yn yr economi ar hyn o bryd yn golygu bod angen i'r Cyngor sicrhau bod ei bolisïau'n ddigon hyblyg i feithrin datblygiadiaau, a bod ganddo ddull o lywio'r polisïau hynny a datblygiadau parhaus.

Bydd yn bwysig monitro'r berthynas rhwng gwerth a phrisiau gwerthu i sicrhau bod datblygwyr a'r Cyngor yn gallu cyfaddawdu drwy'r broses o negodi cytundebau adran 106. Gallai'r Cyngor drafod y mesurau a ganlyn:

- Mabwysiadu dull 'llyfr agored' o negodi a fyddai'n gofyn i ddatblygwyr ddarparu costau ac elw disgwyliedig y cynllun. Dylid ymgorffori hyn ym mholisïau'r cynllun;
- Sefydlu 'fforwm rhanddeiliaid' i greu dull gweithredol ac ymgynghorol o asesu hyfywedd. Bydd modd sylwi'n fuan ar dueddiadau'r farchnad ac addasu hyblygrwydd a disgwyliadau trafodaethau o dan adran 106 yn ôl y galw.

© Entec UK Limited

Atodiad A
Rhestr Dermau

4 Tudalen

© Entec UK Limited

Rhan A – Cyngor Sir Ceredigion – Astudiaeth o gapasiti trefol ac estyniadau trefol: Rhestr o dermau cyffredin

Term / Acronym	Diffiniad
Adeilad rhestredig	Adeilad neu strwythur a restrwyd yn swyddogol oherwydd bod iddo bwysigrwydd pensaernïol, hanesyddol neu ddiwylliannol.
Ardal gadwraeth	Darn o dir sydd wedi'i ddiogelu i sicrhau bod nodweddion naturiol, treftadaeth ddiwylliannol a bywyd gwyllt yn cael eu diogelu. Gall ardal gadwraeth fod yn warchodfa natur, parc, prosiect adennill tir, neu ardal o fatharall.
Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig	Dynodiad cadwraeth sy'n dynodi ardal a ddiogelir yn y Deyrnas Unedig. Y rhain yw safleoedd bywyd gwyllt a daearegol gorau'r DU.
Ardal Tirlun Arbennig	Dynodiad cadwraeth anstatudol a ddefnyddir gan lywodraeth leol mewn rhai rhannau o'r Deyrnas Unedig i gategoreiddio tirluniau sensitif a gaiff eu diogelu, yn gyfreithiol neu drwy bolisi, rhag datblygiadau a dylanwad pobl.
Arfarniad Cynaliadwyedd	Y broses o asesu a chloriannu costau a manteision economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol cynigion datblygu, yn unigol a chyda'i gilydd. (Gweler 'Asesiad Amgylcheddol Strategol' hefyd.)
Asesiad Amgylcheddol Strategol	Rhaid i'r unrhyw strategaeth neu gynllun allweddol, gan gynnwys dogfennau datblygu lleol, gydymffurfio â gofynion Cyfarwyddeb yr Undeb Ewropeaidd ar Asesiadau Amgylcheddol Strategol. Rhaid asesu a monitro'r effaith amgylcheddol a nodi camau i'w lliniaru (gweler 'Arfarniad Cynaliadwyedd' hefyd).
Asesiad Strategol o Argaeledd Tir ar gyfer Tai	Astudiaeth o argaeledd ac addasrwydd tir ar gyfer tai.
Asiantaeth yr Amgylchedd	Corff cyhoeddus sy'n gyfrifol am ddiogelu a gwella'r amgylchedd yng Nghymru a Lloegr. Mae'n ceisio diogleu'r aer, y tir a'r dŵr i sicrhau datblygu cynaliadwy ac i greu amgylchedd glanach ac iachach i genedlaethau'r dyfodol.
Canllawiau Polisi Cynllunio	Canllawiau gan lywodraeth ganolog sy'n amlinellu'i pholisïau ar faterion cynllunio penodol. Mae datganiadau polisi cynllunio'n diweddaru ac yn disodli'r canllawiau hyn.
Capasiti tai	Uchafswm y tai i'w codi ar ddarn penodol o dir.
Cyfeillion y Ddaear	Rhwydwaith cenedlaethol o sefydliadau amgylcheddol.
Cymdeithas Genedlaethol y Caeau Chwarae (NPFA)	Ers 2007, fe'i gelwir hefyd yn *Fields in Trust* (FIT) ac mae'n ceisio amddiffyn a hyrwyddo mannau agored yn ninasoedd a threfi Prydain ar gyfer chwaraeon a hamdden.
Cymdeithas Tai	Corff annibynnol di-elw sy'n darparu "tai cymdeithasol" cost isel i bobl sydd angen cartrefi. Defnyddir unrhyw elw masnachol i gynnal cartrefi presennol ac i helpu i dalu am dai newydd. Y cymdeithasau hyn yw prif ddarparwyr tai newydd ar rent y Deyrnas Unedig, ac mae llawer ohonynt hefyd yn trefnu cynlluniau rhan-berchnogaeth i helpu pobl na allant fforddio prynu'u cartrefi'u hunain yn gyfan gwbl.
Cynllun Datblygu	Y cynllun datblygu statudol sy'n amlinellu ein polisïau a'n cynigion ar gyfer datblygu a defnyddio tir ac adeiladau'r ardal.

© Entec UK Limited

Term / Acronym	Diffiniad
Cynllun Datblygu Lleol/Cynllun Datblygu Unedol	Yn sgil Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, mae gofyn i bob awdurdod unedol yng Nghymru baratoi cynllun datblygu lleol (CDLl) ar gyfer ei ardal. Bydd y cynlluniau hyn yn disodli'r cynlluniau datblygu unedol (CDU) a'r rhain fydd unig gynlluniau datblygu pob cyngor a Pharc Cenedlaethol.
Cynulliad Rhanbarthol	Cyrff a sefydlwyd yn Lloegr fel siambrau rhanbarthol o dan Ddeddf Asiantaethau Datblygu Rhanbarthol 1998
Cytundeb adran 106	Cytundeb cyfreithiol rhwng awdurdodau lleol a datblygwr, sy'n gysylltiedig â chaniatâd cynllunio. Mae'n ei gwneud yn ofynnol i ddatblygwr gwblhau gwaith penodol i wneud iawn am effaith y datblygiad neu i sicrhau budd i'r gymuned, fel seilwaith ffordd, a hynny er mwyn caniatáu i'r datblygiad fynd rhagddo. Gelwir y cytundebau hyn hefyd yn lles cynllunio, manteision cynllunio, manteision cymunedol neu rhwymedigaethau cynllunio. Ni fyddai modd eu cyflawni drwy ddefnyddio amodau cynllunio neu ddulliau rheoli statudol eraill.
Datblygiad masnachol	Datblygiad at ddibenion cyflogaeth nad yw'n cynnwys diwydiant. Er enghraifft, swyddfeydd.
Datblygu cynaliadwy	Gweithgarwch sy'n sicrhau manteision economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol heb beryglu anghenion cenedlaethau'r dyfodol.
Datganiad Polisi Cynllunio	Datganiad gan lywodraeth ganolog sy'n amlinellu'i pholisïau ar faterion cynllunio penodol. Rhaid i strategaethau gofodol rhanbarthol a fframweithiau datblygu lleol gymryd y polisi cynllunio cenedlaethol i ystyriaeth a chydymffurfio ag ef.
Dogfen y Cynllun Datblygu	Dogfen Datblygu Lleol sy'n rhan o'r cynllun datblygu statudol ac sy'n cynnwys y strategaeth graidd, dogfennau sy'n ymwneud â safleoedd penodol, map o'r cynigion a chynlluniau gweithredu ar gyfer yr ardal
DTZ	Cynghorydd byd-eang ar eiddo.
Dull Asesu Amgylcheddol y Sefydliad Ymchwil Adeiladu (BREEAM)	Dull asesu amgylcheddol ar gyfer adeiladau.
Dwysedd fesul hectar (dph)	Nifer y tai ar hectar o dir.
English Partnerships	Asiantaeth adfywio genedlaethol Lloegr, sy'n chwarae rôl debyg ar lefel genedlaethol i rôl yr Asiantaethau Datblygu Rhanbarthol ar lefel ranbarthol. Mae'n gyfrifol am brynu a chrynhoi tir ac am brosiectau datblygu mawr, ar ei ben ei hun ac mewn partneriaeth â datblygwyr y sector preifat.
Estyniad trefol	Twf anheddiad tuag allan, sy'n ail-lunio ffin yr anheddiad.
Ffin anheddiad	Hyd a lled anheddiad.
Gwastraff anadweithiol	Gwastraff nad yw'n adweithio'n gemegol nac yn fiolegol ac na fydd yn dadelfennu'n naturiol. Mae rwbel adeiladu a choncrit yn enghreifftiau o wastraff anadweithiol.
Heneb Gofrestredig	Safle archaeolegol neu adeilad hanesyddol o bwysigrwydd cenedlaethol.
Man gwyrdd	Man trefol agored lle ceir planhigion, neu'r amgylchedd naturiol.
Nodyn Cyngor Technegol (TAN)	Dogfennau ar wahanol bynciau sy'n ategu cynlluniau datblygu yng Nghymru.
Parc Cenedlaethol	Ardal y mae llywodraeth genedlaethol, fel arfer, yn ei dynodi ac yn berchen arni, sy'n cael ei hamddiffyn rhag datblygu gormodol gan bobl a rhag llygredd.
Polisi Cynllunio Cymru	Mae'n rhoi canllawiau ar baratoi a chynnwys cynlluniau datblygu, ynghyd â chyngor ar benderfyniadau rheoli datblygu ac apeliadau.
Rheoli datblygu	Rhan o system Cynllunio Gwlad a Thref y Deyrnas Unedig a ddefnyddir gan lywodraeth leol i reoleiddio defnydd tir ac adeiladau newydd.

© Entec UK Limited

Term / Acronym	Diffiniad
Safle tirlenwi	Safle y gall awdurdodau lleol a diwydiant gludo gwastraff iddo i'w gladdu a'i gywasgu gyda gwastraff arall. Caiff y safleoedd eu trwyddedu a'u rheoleiddio gan Asiantaeth yr Amgylchedd i leihau eu heffaith ar yr amgylchedd i'r eithaf.
Siambr Fasnach	Mae siambr fasnach yn fath o rwydwaith busnes. Mae perchnogion busnes mewn trefi a dinasoedd yn ffurfio'r cymdeithasau lleol hyn fel eiriolwyr dros y gymuned fusnes. Busnesau lleol yw'r aelodau ac maent yn ethol bwrdd o gyfarwyddwyr neu gyngor gweithredol i bennu polisïau'r siambr.
Strategaeth Gymunedol	Strategaeth i hyrwyddo neu i wella lles economaidd, cymdeithasol ac amgylcheddol ardal, ac i helpu i sicrhau datblygu cynaliadwy yn y DU. Dylai pob awdurdod lleol gydweithio â'r sector gwirfoddol a'r sector preifat, yn ogystal â phobl leol, i gytuno ar gynnwys y strategaeth.
System Gwybodaeth Ddaearyddol (GIS)	System i gasglu, storio, dadansoddi, rheoli a chyflwyno gwybodaeth ofodol (sy'n gysylltiedig â lleoliad penodol).
Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy	Systemau sy'n lleihau effaith bosibl datblygiadau newydd a datblygiadau presennol o ran draenio dŵr o wyneb y tir.
Tir glas	Darn o dir na chafodd ei ddatblygu hyd yma, mewn tref neu ardal wledig, ac sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel tir amaethyddol neu gynllun tirlun, neu'n agored i fyd natur.
Tir llwyd	Ardal a ddatblygwyd eisoes.
Y Cod Cartrefi Cynaliadwy	System o fesur effaith amgylcheddol tai yn Lloegr, sy'n pennu safonau newydd ar gyfer effeithlonrwydd ynni (uwchlaw'r rheini a geir mewn rheoliadau adeiladu ar hyn o bryd) a chynaliadwyedd. Nid ydynt yn orofodol o dan reoliadau adeiladu presennol, ond maent yn ddatblygiadau pwysig o ran lleihau effaith tai ar yr amgylchedd.
Y Cynulliad Cenedlaethol	Cynulliad datganoledig sydd â phŵer i wneud deddfwriaeth yng Nghymru.
Y Gorfforaeth Dai	Corff cyhoeddus anadrannol sy'n ariannu tai fforddiadwy newydd ac yn rheoleiddio cymdeithasau tai yn Lloegr.
Yr Adran Cymunedau a Llywodraeth Leol (DCLG) (Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog gynt (ODPM))	Adran Llywodraeth y DU sy'n gyfrifol am lywodraeth leol a rhanbarthol, tai, cynllunio, adfywio, allgáu cymdeithasol ac adnewyddu cymdogaethau yn Lloegr. Mae'n cydweithio ag adrannau eraill y llywodraeth, cynghorau lleol, busnesau, y sector gwirfoddol, a'r cymunedau eu hunain i helpu i greu cymunedau cynaliadwy.

© Entec UK Limited

Awdur: Nick Williams

....

Adolygydd: John D Hall

....

Hysbysiad Hawlfraint

Mae cynnwys a ffurf y Nodyn Technegol hwn yn ddarostyngedig i hawlfraint y mae Entec (© Entec UK Limited 2008) yn berchen arni, ac eithrio i'r graddau y mae'r hawlfraint wedi'i rhoi'n gyfreithiol gennym i barti arall neu'n cael ei defnyddio gan Entec o dan drwydded.

Ymwadiad Trydydd Parti

Os datgelir yr adroddiad hwn i drydydd parti, gwneir hynny'n unol â'r ymwadiad hwn. Paratowyd yr adroddiad hwn gan Entec, yn ôl cyfarwyddyd, ac at ddefnydd, ein cleient. Nid ydyw mewn unrhyw ffordd yn gyngor i unrhyw drydydd parti sy'n cael mynediad ato drwy unrhyw fodd. Mae Entec yn gwrthod i'r graddau eithaf a ganiateir yn gyfreithiol unrhyw gyfrifoldeb o unrhyw fath am unrhyw golled neu ddifrod sy'n deillio drwy unrhyw fodd o ddibynnu ar gynnwys yr adroddiad hwn. Fodd bynnag, nid ydym yn gwrthod ein cyfrifoldeb (os o gwbl) am anaf personol neu farwolaeth sy'n deillio o'n hesgeulustod, am dwyll neu am unrhyw fater arall na allwn wrthod yn gyfreithiol gyfrifoldeb amdano.

Atodiad B
Rhestr o'r Safleoedd a Aseswyd ac a Ddiystyrwyd

10 Tudalen

© Entec UK Limited

Cyngor Sir Ceredigion: Astudiaeth o Gapasiti Trefol ac Estyniadau Trefol

Tabl B1 - Rhestr o'r safleoedd â photensial i'w datblygu

Cyf.	Tref	Enw'r safle	Statws y safle	Arwyneb-edd (ha)	% y tybir bod modd ei datblygu	Arwynebedd datblygu net (ha)	Crynodeb o'r potensial
Ab11	Aberaeron	Ysbyty Aberaeron	Tir llwyd	0.10	100	0.10	Ysbyty Aberaeron ar y safle ar hyn o bryd. Potensial i gyfaddasu'r eiddo presennol yn fflatiau. Ailddatblygiad hefyd yn hyfyw; byddai angen cynllun sy'n sensitif i'r lleoliad presennol a'r ardal o'i amgylch. Dim perygl llifogydd.
Ab12	Aberaeron	Cae JHLA, Ffordd Llambed	Tir glas	1.74	85	1.48	Safle tir glas ger ffin yr anheddiad. Potensial naturiol i ddefnyddio'r safle ar gyfer datblygiad preswyl. Mynediad o Ffordd Llambed. Dim perygl llifogydd.
Ab4	Aberaeron	Modurdy D ac L Davies, Stryd-y-Fro	Tir llwyd	0.14	100	0.14	Iard ddiffaith gan mwyaf, gydag un siop offer fach (J Gerallt Davies a'i Fab). Wedi'i leoli ar orlifdir ac mae'r mynediad iddo'n lletchwith. Potensial i'w ailddefnyddio ar gyfer cyflogaeth yn unig.
Ab5	Aberaeron	Modurdy Volvo, Stryd-y-Fro	Tir llwyd	0.64	95	0.61	Yn cael ei ddefnyddio gan ddelwriaeth ceir. Potensial i ddefnyddio'r safle ar gyfer datblygiad preswyl gan ei fod mewn ardal breswyl. Byddai angen adleoli'r ddelwriaeth ceir. Yr holl dir ym meddiant un perchennog. Mynediad da o Stryd-y-fro.
Ab6	Aberaeron	Cae tu ôl i'r Modurdy Volvo	Tir glas	1.21	85	1.03	Safle tu ôl i'r ddelwriaeth ceir, ond ym meddiant yr un perchennog. Cae tonnog ac annedd breswyl ar y safle. Potensial i'w ddefnyddio ar gyfer datblygiad preswyl gan ei fod mewn ardal breswyl. Mynediad da o Stryd-y-fro.
Ab7	Aberaeron	Swyddfa'r NFU ac unedau bach, Stryd-y-Fro	Tir llwyd	0.15	100	0.15	Swyddfeydd yr NFU ar hyn o bryd. Potensial i'w ailddatblygu ar gyfer cyflogaeth neu dai. Mynediad o Stryd-y-fro. Dim perygl llifogydd.
Ab8	Aberaeron	Tŷ sy'n dadfeilio, Stryd-y-Fro	Tir llwyd	0.19	100	0.19	Annedd fawr sengl sy'n dadfeilio, a gardd sylweddol. Potensial i ddefnyddio'r safle ar gyfer ailddatblygiad preswyl. Mynediad o Stryd-y-fro eisoes ar gael. Dim perygl llifogydd.
A1	Aberystwyth	Hen dafarn, Morfa Mawr	Tir llwyd	0.10	95	0.10	Safle tir llwyd mewn lleoliad amlwg, gyda photensial i'w ddefnyddio ar gyfer datblygiad preswyl, cyflogaeth neu fasnach. Mynediad da o Morfa Mawr. Yn addas ar gyfer datblygu fflatiau.
A10	Aberystwyth	Tabernacl, Stryd Powell	Tir llwyd	0.09	95	0.08	Capel gwag. Cryn botensial i'w ddefnyddio ar gyfer datblygiad preswyl.
A11	Aberystwyth	Y Cambria, y Prom	Tir llwyd	0.07	95	0.07	Swyddfeydd ar hyn o bryd. Potensial ar gyfer datblygiad cymysg - preswyl a masnach. Lleoliad amlwg ar lan y môr. Y safle wedi'i nodi yn y strategaeth adfywio.
A12	Aberystwyth	Yr Hen Goleg, y Prom	Tir llwyd	0.41	95	0.39	Adeilad y Brifysgol. Potensial ar gyfer cynllun defnydd cymysg - hamdden, preswyl, cymunedol. Lleoliad amlwg ar lan y môr. Y safle wedi'i nodi yn y strategaeth adfywio.
A13	Aberystwyth	Llyfrgell	Tir llwyd	0.04	100	0.04	Llyfrgell ar hyn o bryd. Potensial i ddefnyddio'r safle ar gyfer ailddatblygiad cymysg - cymunedol a phreswyl.

Cyf.	Tref	Enw'r safle	Statws y safle	Arwyneb-edd (ha)	% y tybir bod modd ei datblygu	Arwynebedd datblygu net (ha)	Crynodeb o'r potensial
A14	Aberystwyth	Siop lestri, cyffordd Ffordd y Môr/Rhodfa'r Gogledd	Tir llwyd	0.02	100	0.02	Siop ar hyn o bryd. Potensial i ailddatblygu'r safle manwerthu. Cyfle i greu datblygiad preswyl uwchlaw'r siop. Y safle wedi'i nodi yn y strategaeth adfywio. Adeilad rhestredig.
A15	Aberystwyth	Coral, cyffordd y Stryd Fawr/Stryd y Bont	Tir llwyd	0.05	100	0.05	Hen westy. Y safle o fewn ffin canol y dref ac yn gyfle da ar gyfer datblygiad preswyl/cymunedol uwchlaw'r siop.
A16	Aberystwyth	Modurdy, y Porth Bach	Tir llwyd	0.06	95	0.06	Modurdy ar hyn o bryd. Safle o fewn ffin canol y dref. Potensial i'w ailddatblygu at ddefnydd preswyl yn y tymor hwy.
A17	Aberystwyth	Siop Charlies, Stryd Cambria	Tir llwyd	0.04	100	0.04	Siop ar hyn o bryd. Potensial i ailddatblygu'r safle manwerthu. Cyfle i ddatblygu elfen breswyl/gymunedol uwchlaw'r siop.
A18	Aberystwyth	Anthony Motors, Pen-yr-Angor	Tir llwyd	0.08	95	0.07	Modurdy ar hyn o bryd. Y safle mewn ardal breswyl gan mwyaf. Potensial da i ailddatblygu'r safle at ddefnydd preswyl. Mynediad da o Ben-yr-Angor.
A19	Aberystwyth	Yr Orsaf Dân, Ffordd Penparcau	Tir llwyd	0.23	95	0.22	Safle'r orsaf dân. Safle wedi'i glustnodi at ddefnydd cymysg yn y Cynllun Datblygu Unedol a'i nodi o fewn Ardal Adfywio'r Harbwr. Potensial i ddatblygu cynlluniau preswyl, cymunedol a manwerthu. Mynediad o Ben-yr-Angor.
A2	Aberystwyth	Swyddfeydd gwag y Cyngor	Tir llwyd	0.13	95	0.13	Swyddfeydd gwag y Cyngor a maes parcio cyfagos. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl neu gymunedol. Adeilad rhestredig felly bydd angen cynllun sy'n ystyried nodweddion yr adeilad. Mynediad da o Morfa Mawr. Perygl llifogydd cymedrol.
A20	Aberystwyth	Eglwys Gatholig Merthyron Cymru	Tir llwyd	0.25	95	0.24	Eglwys Gatholig wag. Potensial da i'w hailddatblygu at ddefnydd preswyl. Dim llawer o botensial i'w chyfaddasu.
A21	Aberystwyth	Tir rhwng yr A4120 a'r A487	Tir llwyd	0.28	100	0.28	Yn cael ei ddefnyddio fel Man Agored Cyhoeddus. Safle mewn ardal breswyl. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl bach. Mae'n debygol y bydd angen tirlun byffer. Y safle wedi'i nodi yn y strategaeth adfywio.
A22	Aberystwyth	Tir ar gornel Ffordd Penparcau	Tir llwyd	0.07	95	0.06	Plot gwag ar gyffordd Ffordd Penparcau Road a Heol Ystrad. Potensial fel safle mewnlenwi preswyl.
A23	Aberystwyth	Moduron Delfryn Owens	Tir llwyd	0.08	95	0.07	Yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel delwriaeth ceir. Potensial i'w ddefnyddio ar gyfer datblygiad preswyl bach. Safle mewn ardal breswyl. Mynediad da o Lwyn-yr-eos.
A24	Aberystwyth	Parc carafanau Midfield	Tir llwyd	2.69	85	2.29	Yn cael ei ddefnyddio fel parc carafnau Midfield ar hyn o bryd. Potensial i'w ddefnyddio ar gyfer datblygiad preswyl mawr. Gallai colli safle gwyliau fod yn rhwystr rhag datblygu.
A25	Aberystwyth	Cornel Brynrheidol	Tir llwyd	0.12	100	0.12	Plot gwag. Y safle'n cael ei ddefnyddio fel man agored achlysurol ar hyn o bryd. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl bach. Safle tonnog.
A29	Aberystwyth	Cefn Plas Lluest	Tir glas	0.17	100	0.17	Gerddi gwag â choed aeddfed o'u hamgylch. Safle wrth ymyl ffin yr anheddiad. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl bach.
A3	Aberystwyth	Unedau busnes bach mewn bloc cerbydau	Tir llwyd	0.14	95	0.13	Safle tir llwyd ar gyffordd Morfa Mawr and Choedlan y Frenhines. Potensial ar gyfer datblygiad sylweddol at ddefnydd cymysg, gydag elfen breswyl. Safle gerllaw'r A4.

Cyf.	Tref	Enw'r safle	Statws y safle	Arwyneb-edd (ha)	% y tybir bod modd ei datblygu	Arwynebedd datblygu net (ha)	Crynodeb o'r potensial
A30	Aberystwyth	Tir i'r dwyrain o Cambrian Printers	Tir glas	0.13	100	0.13	Plot gwag. Safle bach cul yn addas ar gyfer datblygiad mewnlenwi preswyl. Mynediad da o'r A44.
A31	Aberystwyth	Maes parcio wrth ymyl yr Orsaf	Tir llwyd	0.98	95	0.94	Yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio. Safle o fewn ffin canol y dref â photensial sylweddol i'w ddefnyddio ar gyfer datblygiad cymysg (gan gynnwys manwerthu, preswyl a chymunedol). Wedi'i nodi fel safle cymysg yn y Cynllun Datblygu Unedol ac yn rhan o'r strategaeth adfywio. Safle o fewn parth llifogydd C1.
A32	Aberystwyth	Clwb Gweithwyr Riverside Terrace	Tir llwyd	0.10	95	0.10	Yn cael ei ddefnyddio fel Clwb Gweithwyr Riverside Terrace. Safle mewn lleoliad amlwg ar lan yr afon â photensial i'w ailddatblygu ar gyfer defnydd preswyl. Safle o fewn parth llifogydd C1. Safle wrth ymyl safle A31 sy'n rhan o'r strategaeth adfywio.
A33	Aberystwyth	Depo Arriva ac unedau gwag	Tir llwyd	1.56	85	1.32	Yn cael ei ddefnyddio fel Depo Bysiau Arriva. Potensial sylweddol i ailddatblygu'r safle ar gyfer defnydd cymysg, gan gynnwys defnydd preswyl, cymunedol a chyflogaeth. Mynediad da o Goedlan y Parc. Wedi'i glustnodi fel safle defnydd cymysg yn y Cynllun Datblygu Unedol ac fel rhan o'r strategaeth adfywio. Safle o fewn parth llifogydd C1.
A34	Aberystwyth	Maes parcio Coedlan y Parc	Tir llwyd	1.62	85	1.37	Yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio. Potensial sylweddol i ailddatblygu'r safle ar gyfer defnydd cymysg, gan gynnwys defnydd cymunedol, hamdden, cyflogaeth a chymunedol. Mynediad da o Goedlan y Parc. Wedi'i glustnodi fel safle defnydd cymysg yn y Cynllun Datblygu Unedol ac fel rhan o'r strategaeth adfywio.
A36	Aberystwyth	Tir ficerdy	Tir glas	0.59	90	0.53	Yn cael ei ddefnyddio fel gardd ficerdy. Safle sylweddol ac iddo botensial ar gyfer datblygiad preswyl. Mynediad da o Ffordd Quebec. Ardal breswyl.
A37	Aberystwyth	Tir oddi ar Ffordd Sulien	Tir glas	0.45	100	0.45	Plot gwag. Safle cul â photensial ar gyfer datblygiad preswyl. Mynediad da o Ffordd Quebec. Ardal breswyl.
A38	Aberystwyth	Cae ar y B4572	Tir glas	0.97	90	0.87	Tir amaethyddol. Safle wrth ymyl ffin yr anheddiad. Potensial i'w ddefnyddio ar gyfer defnydd preswyl neu gymunedol. Mynediad o'r B4572. Safle tonnog.
A39	Aberystwyth	Cae wrth ymyl Fferm Kerry	Tir glas	2.64	85	2.25	Tir pori wrth ymyl ffin yr anheddiad. Potensial i'w ddefnyddio at ddefnydd preswyl a/neu gymunedol. Safle wedi'i glustnodi ar gyfer defnydd preswyl yn y Cynllun Datblygu Unedol.
A4	Aberystwyth	Caban y Sgowtiaid	Tir llwyd	0.04	100	0.04	Caban Sgowtiaid bach â photensial i'w ddefnyddio ar gyfer datblygiad cymysg bach (cymunedol a chyflogaeth), gydag elfen breswyl. Potensial i'w gysylltu â safle cyfagos A3. Sylwer nad yw'r safle'n cynnwys safle'r garej. Mynediad da o Morfa Mawr.
A41	Aberystwyth	JHLA - Chwarel	Tir glas	0.85	90	0.77	Tir pori wrth ymyl ffin yr anheddiad. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl. Safle wedi'i glustnodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y Cynllun Datblygu Unedol.
A42	Aberystwyth	Cae gerllaw Erw Goch	Tir glas	1.62	85	1.38	Tir prysgwydd gwag. Cyfle sylweddol ar gyfer defnydd preswyl a/neu gymunedol. Safle wedi'i glustnodi at ddefnydd cymunedol yn y Cynllun Datblygu Unedol.

Cyf.	Tref	Enw'r safle	Statws y safle	Arwyneb-edd (ha)	% y tybir bod modd ei datblygu	Arwynebedd datblygu net (ha)	Crynodeb o'r potensial
A43	Aberystwyth	Tir gerllaw GVC	Tir glas	3.88	85	3.29	Yn cael ei ddefnyddio fel padog ceffylau. Cyfle sylweddol i'w ddatblygu ar gyfer defnydd preswyl a/neu gymunedol. Potensial i adleoli/resymoli Prifysgol Aberystwyth. Safle wedi'i glustnodi at ddefnydd cymunedol yn y Cynllun Datblygu Unedol.
A44	Aberystwyth	Cae gerllaw Livery	Tir glas	1.48	85	1.26	Tir pori. Mynediad da o Riw Briallu. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl a/neu gymunedol. Safle wedi'i glustnodi at ddefnydd cymunedol yn y Cynllun Datblygu Unedol ac wedi'i nodi yn y strategaeth adfywio.
A46	Aberystwyth	Cae Plashendre	Tir llwyd	0.79	90	0.71	Tir pori wedi'i leoli o fewn trwch blewyn i ffin yr anheddiad, o fewn cyrraedd at y priffyrdd. Ffefrir ei ddefnyddio at ddibenion tai neu fel byffer ar gyfer estyniad trefol posibl at ddibenion cyflogaeth (safle AE8).
A47	Aberystwyth	JHLA - Lôn Tyn-y-fron	Tir glas	1.34	85	1.14	Tir prysgwydd gwag. Cyfle sylweddol i'w ddefnyddio ar gyfer datblygiad preswyl. Safle wedi'i glustnodi at ddefnydd preswyl yn y Cynllun Datblygu Unedol ac wedi'i nodi yn astudiaeth JHLA. Mynediad o Lôn Tyn-y-fron.
A48	Aberystwyth	Bragdy, Ffordd Penparcau, (gyferbyn â'r orsaf dân A19)	Tir llwyd	0.46	95	0.44	Safle tir llwyd sy'n cael ei ddefnyddio at wahanol ddibenion cyflogaeth. Potensial gwych i'w ddefnydido ar gyfer prosiect ailddatblygu yn Ardal Adfywio'r Harbwr. Potensial ar gyfer datblygiad cymysg, gan gynnwys cyflogaeth, masnach a manwerthu. Mynediad da o'r A487.
A5	Aberystwyth	Gwesty'r Bay ac eiddo cyfagos	Tir llwyd	0.20	95	0.19	Yn cael ei ddefnyddio fel gwesty. Lleoliad amlwg ar lan y môr. Potensial i'w droi'n fflatiau. Parcio yn y cefn. Perygl llifogydd cymedrol. Safle gerllaw A49.
A50	Aberystwyth	Campws Llanbadarn	Tir llwyd	12.22	80	9.78	Posibilrwydd yn y tymor hir. Dim rhwystrau ffisegol nac ymarferol rhag ailddatblygu, ond nid yw ar gael ar hyn o bryd.
A51	Aberystwyth	Tir yn Lôn Piercefield (i'r de o A20)	Tir glas	3.15	80	2.52	Darn mawr o dir amaethyddol o fewn ffin yr anheddiad gyda mynediad da o Ffordd Penparcau. Yn addas ar gyfer tai.
A52	Aberystwyth	Tir i'r de o Faes-y-crugiau	Tir glas	1.21	85	1.03	Yn cael ei ddefnyddio fel tir amaethyddol ar hyn o bryd. Byddai'n creu cyswllt effeithiol gydag ardal dai Maes Crugiau i'r gogledd, ond gallai fod angen cyflwyno mesurau lliniaru i Goedlan Antaron i'r dwyrain.
A53	Aberystwyth	Safle'r sinema, Stryd y Baddon	Tir llwyd	0.25	100	0.25	Safle adfywio â photensial i'w ailddefnyddio ar gyfer manwerthu, cyflogaeth, tai neu ddatblygiad cymysg, os bydd y sinema'n adleoli neu'r adeilad yn dod yn wag.
A54	Aberystwyth	De Coedlan y Parc (cae pêl-droed)	Tir llwyd	2.19	80	1.75	Safle adfywio â photensial i'w ailddefnyddio ar gyfer manwerthu, cyflogaeth, tai neu ddatblygiad cymysg, os bydd y cae pêl-droed yn adleoli neu'n dod yn wag.
A6	Aberystwyth	Cambrian Tyres	Tir llwyd	0.25	95	0.24	Safle hir a chul. Yn cael ei ddefnyddio fel canolfan deiars. Potensial ar gyfer datblygiadau cymysg. Mynediad da o Stryd y Faenor.
A7	Aberystwyth	Tir a gliriwyd yn ddiweddar ar yr A44	Tir llwyd	0.08	95	0.08	Safle bach gwag mewn ardal breswyl. Potensial ar gyfer cynllun bach i ddatblygu rhandai. Mynediad da o Epworth Terrace.
A8	Aberystwyth	Garej Shell, Dan y Dre	Tir llwyd	0.07	95	0.07	Yn cael ei ddefnyddio fel gorsaf betrol. Safle â photensial o fewn ffin canol y dref. Datblygiad masnachol gydag elfen breswyl. Y safle wedi'i nodi yn y strategaeth adfywio.

Cyf.	Tref	Enw'r safle	Statws y safle	Arwyneb-edd (ha)	% y tybir bod modd ei datblygu	Arwynebedd datblygu net (ha)	Crynodeb o'r potensial
A9	Aberystwyth	Depo'r Post Brenhinol, Stryd y Frenhines	Tir llwyd	0.20	95	0.19	Yn cael ei ddefnyddio fel depo'r Post Brenhinol. Cryn botensial i'w ddefnyddio fel safle manwerthu o fewn ffin canol y dref. Cyfle i ddatblygu elfen breswyl uwchlaw'r siopau. Y safle wedi'i nodi yn y strategaeth adfywio.
AE1	Aberystwyth	De'r A4120	Tir glas	5.42	80	4.34	Tir pori. Safle mawr i'r de-ddwyrain o ffin yr anheddiad. Potensial i'w ddefnyddio ar gyfer datblygiad preswyl. Mynediad da o'r A4120 neu'r B4340.
AE2	Aberystwyth	Cae Gwar-y-felin	Tir glas	1.93	80	1.54	Tir pori. Cyfle naturiol i ddefnyddio'r safle ar gyfer mewnlenwi. Mynediad o Gysgod y Bryn.
AE3	Aberystwyth	Gorllewin Penparcau	Tir glas	4.52	80	3.61	Tir glas. Y safle'n cynnwys tri chae. Safle tonnog.
AE4	Aberystwyth	Depo'r Gogledd, Dwyrain Aberystwyth	Tir glas	2.05	80	1.64	Tir glas. Potensial i ddefnyddio'r safle ar gyfer datblygiad preswyl. Mynediad o Riw Briallu.
AE5	Aberystwyth	Chwarel wag	Tir glas	8.13	80	6.51	Tir glas. Potensial i ddefnyddio'r safle ar gyfer datblygiad preswyl fel mewnlenwad naturiol. Safle mawr tonnog. Mynediad o Lôn Llywelyn.
AE6	Aberystwyth	Fferm Dwyrain Penglais	Tir glas	1.64	80	1.32	Safle tir glas. Safle gerllaw neuadd breswyl y Brifysgol. Mynediad o'r B4572.
AE7	Aberystwyth	Fferm Llanbadarn	Tir glas	7.95	80	6.36	Safle tir glas. Safle mawr strategol sy'n cynnig potensial ar gyfer datblygiad preswyl mawr a thirlunio. Mynediad o'r A44. Safle tonnog.
AE8	Aberystwyth	Caeau Plas Hendre hyd at Dŷ Gwyn	Tir glas	14.17	80	11.34	Darn mawr o dir amaethyddol gerllaw Campws y Brifysgol, gyda photensial i ddarparu cyfleoedd cyflogaeth ategol. Hefyd yn addas ar gyfer tai os bydd angen estyn yr ardal drefol.
C1	Aberteifi	De Ffordd Dinbych-y-pysgod	Tir glas	0.24	100	0.24	Safle JHLA. Caniatâd cynllunio wedi'i roi i Mr a Mrs Mosabbir ar gyfer 3 thŷ sengl.
C10	Aberteifi	Hen Neuadd Ysgol y Santes Fair, Pont-y-cleifion	Tir llwyd	0.10	100	0.10	Hen neuadd Ysgol y Santes Fair. Ymddengys nad yw'n cael ei ddefnyddio, neu'i ddefnyddio ddigon. Datblygiad ar waith yn y cefn.
C11	Aberteifi	Ysbyty Aberteifi, Pont-y-cleifion	Tir llwyd	1.21	85	1.03	Ysbyty Aberteifi. Byddai tai'n ddewis da ar ôl i'r ysbyty gau.
C12	Aberteifi	Cae A487 / A484 (Gog)	Tir glas	1.13	80	0.91	Dyraniad cymunedol. Cae nad yw'n cael ei gynnal yn dda, gyda cheffylau arno. Mae'n eithaf serth. Gallai'r topograffi'i wneud yn anaddas ar gyfer defnydd cymunedol, ac mae rhai rhannau o'r safle'n fwy addas ar gyfer tai.
C14	Aberteifi	JHLA - Cae, Gerddi Napier	Tir glas	0.76	90	0.69	Cae, Gerddi Napier, dyraniad JHLA yn y Cynllun Datblygu Unedol
C15	Aberteifi	Adeiladau gwag, Gerddi Napier	Tir llwyd	0.10	100	0.10	Adeiladau sy'n dadfeilio a safle nad yw'n cael ei gynnal - ansicr at ba ddiben y'i defnyddir. Gellid ei ddefnyddio ochr yn ochr â safle 14 at ddefnydd cymunedol, fel
C16	Aberteifi	JHLA - Gorllewin Aberteifi	Tir glas	23.24	80	18.59	Safle JHLA enfawr; tir amaethyddol yn bennaf, gyda gorsaf dân a depo'r Cyngor arno. Caniatâd ar gyfer manwerthu o dan gais A051091 ar ran o'r safle, ond credir y byddai mwy o gynlluniau manwerthu'n cael effaith annerbyniol ar ganol y dref.
C17	Aberteifi	Llwynpiod, gerllaw adeilad newydd	Tir glas	0.14	100	0.14	Plot bach ac arno rwbel adeiladu, ond efallai mai gardd y tŷ newydd ydyw.
C18	Aberteifi	JHLA - Erw Wen	Tir glas	0.52	90	0.47	Safle JHLA lle y codwyd rhai adeiladau eisoes; tir yn weddill i'r gogledd.
C19	Aberteifi	JHLA - Gogledd-ddwyrain Heol Bedw	Tir glas	1.84	80	1.47	Dyraniad JHLA/CDU - tir da ar gyfer tai.
C2	Aberteifi	Gogledd Ffordd Dinbych-y-pysgod	Tir glas	0.10	100	0.10	Man gwyrdd/agored bach nad yw'n cael ei gynnal yn dda. Ar lethr.
C21	Aberteifi	Cae defaid A487	Tir glas	0.58	90	0.52	Cae defaid sy'n gyfochrog â'r briffordd; delfrydol ar gyfer tai.
C22	Aberteifi	Parc Busnes Teifi	Tir glas	22.25	80	17.80	Parc busnes newydd sydd eisoes wedi'i glustnodi ar gyfer cyflogaeth, ond potensial ar gyfer unrhyw fath o ddatblygiad ar weddill y safle.

Cyf.	Tref	Enw'r safle	Statws y safle	Arwyneb-edd (ha)	% y tybir bod modd ei datblygu	Arwynebedd datblygu net (ha)	Crynodeb o'r potensial
C23	Aberteifi	Caban y Sgowtiaid nad yw'n cael ei ddefnyddio a thir gwag	Tir llwyd	0.15	100	0.15	Hen gaban y Sgowtiaid a phrysgwydd, ond safle cul iawn heb fynediad da iddo. Potensial ar gyfer tai.
C24	Aberteifi	Hen fodurdy, Strand	Tir llwyd	0.04	100	0.04	Modurdy ar lan yr afon gyda mynediad cul, gwael. Potensial ar gyfer tai.
C25	Aberteifi	Swyddfa Ddosbarthu'r Post Brenhinol, Pont-y-cleifion	Tir llwyd	0.09	100	0.09	Swyddfa ddosbarthu.
C26	Aberteifi	Afon Teifi - glan yr afon o amgylch hen safle'r mart	Tir llwyd	2.44	80	1.95	Wedi'i glustnodi ar gyfer defnydd cymysg. Ardal gyflogaeth eithaf bywiog a allai gael ei gwella neu'i hailddatblygu os daw'n wag. Gan fod y safle ar orlifdir, byddai'n rhaid cyfiawnhau esemptiad cyn ei ddefnyddio at ddibenion preswyl.
C27	Aberteifi	Cei Aberteifi	Tir llwyd	0.76	90	0.68	Defnydd cymysg a pheth defnydd o safon isel y gellid ei wella neu'i ailddatblygu. Gan fod y safle ar orlifdir, byddai'n rhaid cyfiawnhau esemptiad cyn ei ddenfyddio at ddibenion preswyl.
C3	Aberteifi	Iard Stryd y Farchnad	Tir llwyd	0.08	100	0.08	Iard nad yw'n cael ei chynnal yn dda a pheth deunydd sgrap.
C4	Aberteifi	Cae Dôl-werdd	Tir glas	3.37	80	2.69	Cae (amaethyddol) â'r gwair wedi'i dorri; ar lethr ac ni ymddengys ei fod yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd. Y llethr yn ffafrio tai yn hytrach na chaeau chwarae, ond byddai modd cyfuno tai a defnydd cymunedol.
C5	Aberteifi	Modurdy, Sgwâr Greenfield	Tir llwyd	0.06	100	0.06	Modurdy bach a ddefnyddir yn dda.
C6	Aberteifi	Siop gelfi, Sgwâr Greenfield	Tir llwyd	0.03	100	0.03	Siop gelfi o safon isel nad yw'n cael ei defnyddio.
C7	Aberteifi	Siop offer a iard sy'n dadfeilio, Heol Santes Fair	Tir llwyd	0.33	100	0.33	Iard sy'n dadfeilio gan mwyaf, gydag un siop offer fach (J Gerallt Davies a'i Fab)
C8	Aberteifi	TM Daniels, Modurdy Stryd Morgan	Tir llwyd	0.03	100	0.03	Modurdy. Lleoliad da ar gyfer tai. Posibilrwydd o greu fflatiau uwchlaw'r siopau.
CE1	Aberteifi	Plot 1 Neuaddwen	Tir glas	3.16	80	2.53	Safle tir glas. Potensial i'w ddefnyddio ar gyfer datblygiad cyflogaeth/masnachol, yn unol â'r ffordd y defnyddir tir cyfagos. Mynediad o Barc Teifi.
CE2	Aberteifi	Plot 2 Neuaddwen	Tir glas	0.65	80	0.52	Safle tir glas. Potensial i'w ddefnyddio ar gyfer datblygiad cyflogaeth/masnachol, yn unol â'r ffordd y defnyddir tir cyfagos. Mynediad o Barc Teifi.
CE3	Aberteifi	Plot 3 Neuaddwen	Tir glas	0.92	80	0.74	Safle tir glas. Potensial i'w ddefnyddio ar gyfer datblygiad cyflogaeth/masnachol, yn unol â'r ffordd y defnyddir tir cyfagos. Mynediad o Barc Teifi.
CE5	Aberteifi	Dwyrain Felinban	Tir glas	2.73	80	2.18	Safle tir glas gerllaw C19. Potensial i ddefnyddio'r safle ar gyfer twf preswyl naturiol ar hyd ffin y dref. Mynediad o Heol Felin Newydd.
CE8	Aberteifi	Tir a amgylchynir gan Ffordd y Felin Newydd.	Tir glas	2.73	80	2.18	Ychwanegu'r safle - gofynnwyd am y ffin
L11	Llanbedr PS	Man agored Maes-y-deri	Tir glas	0.77	90	0.69	Man agored cyhoeddus. Ymddengys nad yw'n cael ei ddefnyddio ddigon fel man agored cyhoeddus ac mae potensial i'w ddefnyddio ar gyfer datblygiad preswyl. Mynediad o Faes-y-deri.
L12	Llanbedr PS	Iardiau nad ydynt yn cael eu defnyddio lawer ger Somerfield	Tir llwyd	0.12	100	0.12	Safle tir llwyd â photensial i'w ddefnyddio ar gyfer datblygiad preswyl ar ffurf stryd bengaead. Gallai perchnogaeth y safle beri problem.
L13	Llanbedr PS	Tir pori Bryn yr Eglwys	Tir glas	1.23	80	0.98	Safle tir glas mawr a Chofeb Rhyfel i'r de-ddwyrain. Potensial i ddefnyddio'r safle ar gyfer datblygiad cymysg at ddibenion preswyl a chymunedol. Byddai angen i'r cynllun ystyried cymeriad y safle presennol. Safle tonnog. Wedi'i glustnodi yn y Cynllun Datblygu Unedol at ddibenion cymunedol.

Cyf.	Tref	Enw'r safle	Statws y safle	Arwyneb-edd (ha)	% y tybir bod modd ei datblygu	Arwynebedd datblygu net (ha)	Crynodeb o'r potensial
L14	Llanbedr PS	Jewsons, Teras yr Orsaf	Tir llwyd	0.16	100	0.16	Iard Jewsons ar hyn o bryd. Safle ar orlifdir C2. Potensial i'w ddefnyddio ar gyfer cyflogaeth. Safle wedi'i nodi mewn astudiaeth adfywio. Mynediad o Deras yr Orsaf.
L15	Llanbedr PS	Swyddfa Ddosbarthu'r Post Brenhinol, Teras yr Orsaf	Tir llwyd	0.29	100	0.29	Yn cael ei ddefnyddio fel Swyddfa Ddosbarthu'r Post Brenhinol. Mynediad o Deras yr Orsaf.
L16	Llanbedr PS	Iard cludiant Danny Williams, Teras yr Orsaf	Tir llwyd	0.28	100	0.28	Yn cael ei ddefnyddio fel iard cludiant. Safle'n addas ar gyfer cyflogaeth. Mynediad o Deras yr Orsaf. Safle wedi'i nodi mewn astudiaeth adfywio.
L17	Llanbedr PS	Gwil Jones a'i Feibion, New Holland Yard	Tir llwyd	0.57	100	0.57	Safle tir llwyd wedi'i nodi mewn astudiaeth adfywio. Potensial ar gyfer datblygiad cyflogaeth. Mynediad o
L18	Llanbedr PS	Tir gwag (gerllaw New Holland)	Tir llwyd	1.33	85	1.13	Safle wedi'i nodi mewn astudiaeth adfywio.
L19	Llanbedr PS	Cae ar Ffordd y Goedwig	Tir glas	0.57	90	0.51	Safle tir glas sy'n cael ei ddefnyddio fel tir pori ar hyn o bryd. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl. Mynediad o'r A485.
L1a	Llanbedr PS	JHLA Falcondale Drive	Tir glas	1.14	80	0.91	Safle tir glas a nodwyd yn astudiaeth JHLA am Lanbedr Pont Steffan. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl sylweddol. Byddai angen dymchwel uned ar hyd y briffordd i greu mynediad (Ffordd Pontfaen).
L1b	Llanbedr PS	JHLA Falcondale Drive	Tir glas	1.04	80	0.83	Safle tir glas a nodwyd yn astudiaeth JHLA am Lanbedr Pont Steffan. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl sylweddol. Byddai angen dymchwel uned ar hyd y briffordd i greu mynediad (Ffordd Pontfaen).
L20	Llanbedr PS	Adeiladau ATS, Ffordd y Gogledd	Tir llwyd	0.27	100	0.27	Yn cael ei ddefnyddio fel modurdy ATS. Potensial i'w ddefnyddio ar gyfer datblygiad preswyl mewn ardal breswyl gan mwyaf. Mae'n debygol y byddai angen adleoli'r perchennog. Mynediad o'r A482.
L21	Llanbedr PS	Yr hen ysgol ac adeiladau sy'n dadfeilio, Ffordd y Bryn	Tir llwyd	0.66	95	0.63	Caban Cadetiaid y Fyddin. Safle tir llwyd a nodwyd mewn astudiaeth adfywio. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl a/neu gymysg. Mynediad o Ffordd y Bryn.
L23	Llanbedr PS	Canolfan y DSA, Ffordd Pontfaen	Tir llwyd	0.43	100	0.43	Swyddfeydd eisoes wedi'u datblygu ar y safle. Safle wedi'i nodi mewn astudiaeth adfywio ac mae iddo botensial sylweddol ar gyfer ailddatblygu mwy o swyddfeydd. Mae'r datblygiad presennol ar un llawr yn unig.
L24	Llanbedr PS		Tir glas	0.93	90	0.84	Safle i'w ychwanegu - capasiti preswyl wedi'i ostwng oherwydd llifogydd ar ran o'r safle.
L5	Llanbedr PS	Depo bysiau	Tir llwyd	0.13	100	0.13	Yn cael ei ddefnyddio fel depo bysiau. Safle tir llwyd â photensial ar gyfer ailddatblygiad preswyl.
L6	Llanbedr PS	Unedau amrywiol	Tir llwyd	0.27	100	0.27	Safle tir llwyd sy'n cael ei ddefnyddio at nifer o ddibenion cyflogaeth ar hyn o bryd.
L7	Llanbedr PS	Gwaith coed J&E ac Asiantaeth yr Amgylchedd	Tir llwyd	0.39	100	0.39	Lleoliad eithaf anghysbell â mynediad da. Unrhyw ddatblygiad, ac eithrio tai, yn anodd.
L9	Llanbedr PS	JHLA Brongest	Tir glas	0.95	90	0.85	Tir pori wedi'i nodi yn astudiaeth JHLA am Lanbedr Pont Steffan. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl.
LE1	Llanbedr PS	A482 De ddwyrain Lodge Wood	Tir glas	2.82	80	2.26	Safle strategol mawr â photensial ar gyfer datblygiad preswyl. Byddai angen i'r cynllun ystyried y goedlan o amgylch y safle. Mynediad o'r A482. Dim perygl llifogydd.

Cyf.	Tref	Enw'r safle	Statws y safle	Arwyneb-edd (ha)	% y tybir bod modd ei datblygu	Arwynebedd datblygu net (ha)	Crynodeb o'r potensial
LE2	Llanbedr PS	Safle mewnlenwi Maesycoed	Tir glas	6.14	80	4.91	Safle tonnog mawr â photensial ar gyfer datblygiad preswyl sensitif. Safle mewnlenwi naturiol mewn ardal breswyl. Posibilrwydd o greu mynediad o Faes-y-deri. Dim perygl llifogydd.
LE3	Llanbedr PS	A485 Gogledd Llambed	Tir glas	1.80	80	1.44	Safle mewnlenwi â photensial ar gyfer cynllun cyflogaeth. Mynediad da o'r A486. Dim perygl llifogydd. Safle mewnlenwi naturiol i estyn ffin yr anheddiad drefol.
LE4	Llanbedr PS	Gogledd Ffynnon Bedr	Tir glas	3.27	80	2.62	Safle tir glas mawr gerllaw safle L1. Cyfle amlwg i gysylltu'r ddau safle. Cyfle i greu datblygiad preswyl mewn ardal breswyl. Dim preygl llifogydd. Posibilrwydd o greu mynediad o Ffynnon Bedr.
LE5	Llanbedr PS	Ffordd Llanwnen i'r gorllewin o Bontfaen a'r cae chwarae	Tir glas	4.39	80	3.51	Estyniad mawr ar draws cae chwarae sydd tu allan i'r ardal drefol. Byddai modd datblygu'r safle ond byddai'n amharu ar ffurf y dref.
Ll1	Llandysul	Llethr Stryd yr Eglwys	Tir glas	0.54	90	0.48	Tir pori. Safle serth iawn. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl. Mae'n debygol y bydd angen creu platfform. Posibilrwydd o greu mynediad o Stryd yr Eglwys.
Ll10	Llandysul	Cash & Carry JL Jones, Ffordd Newydd	Tir llwyd	0.09	100	0.09	Hen safle Gwasg Gomer. Wedi'i glustnodi ar gyfer cynllun cymysg yn y Cynllun Datblygu Unedol. Y safle hefyd wedi'i nodi fel man agored cyhoeddus a man cymunedol yn y strategaeth adfywio. Potensial ar gyfer datblygiad o dan arweiniad y sector manwerthu a/neu brosiect amgylcheddol cymunedol.
Ll11	Llandysul	Modurdai bach, Stryd Fawr	Tir llwyd	0.02	100	0.02	Safle tir llwyd bach ac arno fodurdai. Potensial ar gyfer datblygiad mewnlenwi preswyl.
Ll3	Llandysul	Cae, Heol-y-Gilfach	Tir glas	2.76	80	2.20	Safle tir glas. Datblygiad cymunedol a glustnodwyd yn y Cynllun Datblygu Unedol ar ran ogleddol y safle. Wedi'i glustnodi at ddefnydd addysgol yn yr astudiaeth adfywio. Potensial ar gyfer datblygiad cymysg, sef defnydd cymunedol a photensial ar gyfer elfen breswyl. Mynediad o Heol-y-Gilfach.
Ll5	Llandysul	Cae 2, Heol-y-Gilfach	Tir glas	0.17	100	0.17	Man gwyrdd agored achlysurol. Potensial ar gyfer datblygiad mewnlenwi preswyl. Safle tonnog. Mynediad o Heol-y-Gilfach. Byddai modd cynnwys y safle yn natblygiad Ll3.
Ll6	Llandysul	JHLA oddi ar Heol-y-Gilfach	Tir glas	2.35	80	1.88	Safle tir glas sy'n cynnwys coedlan aeddfed a pherthi. Safle wedi'i glustnodi yn y Cynllun Datblygu Unedol a'i nodi yn yr astudiaeth JHLA ar gyfer Llandysul. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl gyda thirlunio priodol. Mynediad o Stryd y Bont.
Ll7	Llandysul	Safle mewnlenwi Llyn y Fran	Tir glas	0.09	100	0.09	Plot gwag. Safle mewnlenwi naturiol ar gyfer datblygiad preswyl sengl.
Ll8	Llandysul	JHLA Dwyrain Llyn y Fran	Tir glas	3.97	80	3.18	Safle tir glas. Safle wedi'i glustnodi yn y Cynllun Datblygu Unedol a'i nodi yn yr astudiaeth JHLA ar gyfer Llandysul. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl gyda thirlunio priodol. Mynediad o Lyn y Fran.
Ll9	Llandysul	JHLA Gorllewin Llyn y Fran	Tir glas	4.01	80	3.21	Safle tir glas. Safle wedi'i glustnodi yn y Cynllun Datblygu Unedol a'i nodi yn yr astudiaeth JHLA ar gyfer Llandysul. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl gyda thirlunio priodol. Mynediad o Lyn y Fran.
T1	Tregaron	Ysbyty Tregaron	Tir llwyd	0.97	95	0.92	Ysbyty Tregaron. Safle wedi'i glustnodi at ddefnydd cymunedol yn y Cynllun Datblygu Unedol. Potensial i'w ailddatblygu mewn ffordd sy'n gysylltiedig â safle presennol yr ysbyty.

Cyf.	Tref	Enw'r safle	Statws y safle	Arwyneb-edd (ha)	% y tybir bod modd ei datblygu	Arwynebedd datblygu net (ha)	Crynodeb o'r potensial
T10	Tregaron	Sied, gogledd Ffordd yr Orsaf	Tir llwyd	0.61	95	0.58	Safle tir glas a nodwyd yn strategaeth adfywio Tregaron fel safle ar gyfer adleoli modurdai canol y dref. Potensial ar gyfer defnydd cyflogaeth. Mynediad o Ffordd yr Orsaf.
T11	Tregaron	Unedau diwydiannol a masnachol, Ffordd yr Orsaf	Tir llwyd	4.60	85	3.91	Unedau diwydiannol a masnachol. Safle mawr yn addas ar gyfer ailddatblygiad cymysg. Potensial i'w ddefnyddio yn y dyfodol at ddibenion preswyl a chyflogaeth. Byddai angen ystyried tirlunio i greu byffer o amgylch y safle. Mynediad o Ffordd yr Orsaf.
T12	Tregaron	Caeau yng ngorllewin Tregaron	Tir glas	5.53	80	4.42	Safle tir glas a glustnodwyd yn y Cynllun Datblygu Unedol at ddefnydd cymysg. Safle hefyd wedi'i nodi yn astudiaeth JHLA ar gyfer Tregaron. Potensial ar gyfer defnydd cymunedol.
T13	Tregaron	Iard J.Jenkins a'i Feibion, Ffordd yr Orsaf	Tir llwyd	0.04	100	0.04	Plot gwag a ddefnyddir i storio ceir. Potensial fel safle mewnlenwi preswyl. Wedi'i nodi yn strategaeth adfywio Tregaron.
T14	Tregaron	Plot ar Ffordd yr Orsaf	Tir glas	0.09	100	0.09	Plot tir glas a chwt ieir. Potensial ar gyfer safle mewnlenwi preswyl.
T15	Tregaron	Cae defaid gyferbyn â'r ysgol	Tir glas	0.69	90	0.62	Tir pori ger y fynwent. Cyfle ar gyfer datblygiad preswyl ar raddfa fach.
T16	Tregaron	Safle modurdy	Tir llwyd	0.10	100	0.10	Yn cael ei ddefnyddio fel modurdy. Safle wedi'i nodi yn strategaeth adfywio Tregaron. Potensial ar gyfer datblygu cynllun preswyl neu gyflogaeth bach.
T17	Tregaron	Adeilad ac iard gerllaw Gwesty'r Talbot	Tir llwyd	0.04	100	0.04	Y safle wedi'i nodi yn strategaeth adfywio Tregaron. Potensial ar gyfer datblygiad cymysg bach, gydag elfen breswyl.
T18	Tregaron	Ardal storio ceir gerllaw'r amgueddfa a'r fynwent	Tir glas	0.05	100	0.05	Safle bach. Byddai tai'n gwella'r amgylchedd presennol.
T4	Tregaron	JHLA - Ysgol	Tir glas	0.63	90	0.56	Safle tir glas wedi'i glustnodi yn y Cynllun Datblygu Unedol ar gyfer datblygiad preswyl a'i nodi yn yr astudiaeth JHLA ar gyfer Tregaron. Potensial ar gyfer defnydd cymunedol a/neu breswyl. Safle tonnog.
T5	Tregaron	Caeau Afon Brennig	Tir glas	1.98	80	1.58	Tir prysgwydd. Safle wedi'i glustnodi yn y Cynllun Datblygu Unedol ar gyfer defnydd cymunedol. Parth llifogydd C2. Potensial ar gyfer defnydd cymunedol, yn amodol ar gamau rheoleiddio Asiantaeth yr Amgylchedd.
T6	Tregaron	Gorsaf Dân Tregaron	Tir llwyd	0.22	100	0.22	Yn cael ei ddefnyddio fel gorsaf dân. Potensial ar gyfer datblygiad preswyl. Safle amlwg ar Ffordd Dewi. O ran mynediad, bydd angen ystyried lleiniau gwelededd.
T7	Tregaron	Modurdy J.Jenkins a'i Feibion, Ffordd Ddewi	Tir llwyd	0.20	100	0.20	Yn cael ei ddefnyddio fel modurdy cynnal a chadw ceir. Safle mewn parth llifogydd C2. Rhan o'r safle o fewn ffin canol y dref. Potensial ar gyfer tai'n gyfyngedig. Yn fwy addas ar gyfer defnydd cymunedol.
T8	Tregaron	Canolfan ailgylchu	Tir llwyd	1.08	85	0.92	Canolfan ailgylchu. Potensial i ddefnyddio'r safle ar gyfer ailddatblygiad cymysg, sef cynllun preswyl, masnachol a chyflogaeth. Safle strategol yn Nhregaron. Angen ystyried adleoli'r ganolfan ailgylchu.
T9	Tregaron	Cae chwarae gyferbyn â'r ganolfan ailgylchu	Tir glas	0.50	90	0.45	Caeau chwarae. Ymddengys nad yw'r safle'n cael ei ddefnyddio ddigon. Safle posibl ar gyfer datblygiad preswyl a/neu gymunedol.
						185.61	

Cyngor Sir Ceredigion: Astudiaeth o gapasiti trefol ac estyniadau trefol

Tabl B2 - Rhestr o'r safleoedd a gafodd eu diystyru

Cyf. y safle	Tref	Enw'r safle	Arwyneb-edd (ha)	Rheswm dros ei ddiystyru
A26	Aberystwyth	Llwynffynnon 1908	0.29	Anaddas - tai mawr â ffordd is-safonol yn arwain atynt.
A27	Aberystwyth	Tir i'r de o Bendre	2.68	Anaddas. Gorlifdir C2.
A28	Aberystwyth	Hen westy a maes parcio	0.35	Anaddas. Caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer datblygiad preswyl.
A35	Aberystwyth	Maes parcio, Boulevard St Brieuc	0.53	Anaddas. Dim cynlluniau i ad-leoli'r gwasanaeth parcio a theithio.
A40	Aberystwyth	Llain Rhos Hendre	0.34	Anaddas. Man gwyrdd pwysig.
A45	Aberystwyth	Ysbyty	2.80	Heb fod ar gael. Ysbyty Bronglais.
C9	Aberteifi	Swyddfa Ddosbarthu'r Post Brenhinol, Pont-y-cleifion	0.35	Heb fod ar gael. Canolfan ddosbarthu'r post mewn man delfrydol.
C13	Aberteifi	Clwb Aelodau, Stryd Napier	0.21	Heb fod ar gael. Mae ei angen at y diben presennol.
C20	Aberteifi	Cae Feidr Henffordd (gerllaw Tesco)	0.57	Anaddas. Gwrthwynebir colli'r rhandiroedd.
L1	Llanbedr PS	JHLA Falcondale Drive	3.27	Tir pori sy'n rhannol ar orlifdir C2. Dim mynediad amlwg.
L2	Llanbedr PS	Cae'r gwaith trin carthion	2.90	Anaddas. Ar orlifdir.
L3	Llanbedr PS	Cae'r is-orsaf	0.42	Anaddas. Mynediad gwael.
L4	Llanbedr PS	Cae bach y gwaith trin carthion	0.33	Anaddas. Ar orlifdir.
L8	Llanbedr PS	Iard Pont Brongest	0.43	Heb fod ar gael. Yn destun buddsoddiad diweddar.
L10	Llanbedr PS	WD Lewis, Stryd y Bont	0.23	Heb fod ar gael. Yn destun buddsoddiad diweddar.
L22	Llanbedr PS	Adeilad gwag, Heol y Bryn	0.05	Anaddas. Cadwer at ddefnydd y gymuned.
Ab1	Aberaeron	Cae Rhodfa'r Traeth	1.78	Anaddas. Colli man gwyrdd pwysig.
Ab2	Aberaeron	Triongl Heol yr Odyn	0.07	Anaddas. Colli man gwyrdd pwysig.
Ab3	Aberaeron	Iard Jewsons, Bro Allt y Graig	1.01	Heb fod ar gael. Yn cael ei ddefnyddio ddigon ar hyn o bryd. Tai wrthi'n cael eu codi ar dir nad yw gorlifdir C2 yn effeithio arno.
Ab9	Aberaeron	Neuadd Goffa, Stryd-y-fro	0.18	Heb fod ar gael. Neuadd sy'n cael ei defnyddio'n aml.
Ab10	Aberaeron	Iard ac adeilad gwag, Stryd-y-fro	0.18	Heb fod ar gael. Cyfnewidfa ffôn.
T2	Tregaron	Cae Ffordd Ddewi, gyferbyn â'r ysbyty	0.92	Anaddas. Yn wael o ran dilyniant.
T3	Tregaron	Cae Gogledd Tregaron, B4343	2.70	Heb fod ar gael. Cadwer at y diben presennol.
Ll2	Llandysul	Adeilad cerddoriaeth	0.40	Anaddas a heb fod ar gael. Gwneuthurwyr telynau.
Ll4	Llandysul	Tir pori canolog	9.60	Anaddas. Rhan bwysig o'r ardal gadwraeth.
CE4	Aberteifi	Gogledd-ddwyrain Bron-y-dre	1.50	Anaddas. Safle amlwg uwchlaw'r aber.
CE6	Aberteifi	Gorllewin Llwynpiod	1.34	Anaddas. Ym marn yr arolygydd, datblygiadau gwasgaredig yng nghefn gwlad agored yw'r adeiladau sydd yno eisoes.
CE7	Aberteifi	De Fferm Gotrel	2.61	Anaddas. Ym marn yr arolygydd, datblygiadau gwasgaredig yng nghefn gwlad agored yw'r adeiladau sydd yno eisoes.