

Diogelu Tir Ac Eiddo Busnes A Diwydiannol

Canllawiau Cynllunio Atodol



Tachwedd 2017



Cynnwys	tudalen
1. Cyflwyniad	1
2. Cyd-destun polisi	1
3. Cwmpas y Canllaw	3
4. Arweiniad a Dehongliad y Polisi	4
5. Tystiolaeth Angenrheidiol i Gyfiawnhau Defnydd Arall	7
6. Cyfraniadau Datblygwyr	10
Rhestr Atodiadau	
Atodiad 1: Polisiâu Cynlluniau Datblygu	11
Atodiad 2: Cyfraniadau Datblygwyr	15
Atodiad 3: Cynllun Ardal Fusnes Canol y Ddinas a'r Bae (AFCB), Ardaloedd Busnes y Bae (ABB), Ardal Fenter Caerdydd (AFC) ac Ardal Swyddfeydd Proffesiynol Gogleddol (ASPG)	19
Atodiad 4: Ymgynghoriad ar y CCA Drafft	20
Atodiad 5: Crynodeb o Sylwadau ac Ymatebion i'r Ymgynghoriad	24

1. CYFLWYNIAD

- 1.1 Mae'r Nodyn Canllaw Cynllunio Ategol hwn (CCA) yn atodiad i bolisiau yng Nghynllun Datblygu Lleol mabwysiedig Caerdydd (CDLI) sy'n ymwneud â diogelu tiroedd ac eiddo cyflogaeth a nodwyd ar gyfer eu swyddogaeth cyflogi ac amgylchiadau lle gallai defnydd arall arnynt fod yn dderbyniol.
- 1.2 Mae Llywodraeth Cymru yn cefnogi'r defnydd o Ganllawiau Cynllunio Atodol i nodi canllawiau manwl ar y ffordd y caiff polisiau cynllunio datblygu eu rhoi ar waith mewn amgylchiadau neu ardaloedd penodol. Rhaid i'r CCA fod yn gyson â pholisiau cynllunio datblygu a chanllawiau polisi cynllunio cenedlaethol. Maent yn helpu i sicrhau y caiff polisiau a chynigion penodol eu deall yn well a'u gweithredu'n fwy effeithiol. Nid oes ganddynt yr un statws â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd ond maent yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.
- 1.3 Mae'r CCA hwn wedi'i lunio i gynnig rhagor o fanylion ar y polisiau economaidd canlynol sydd wedi'u cynnwys yn y CDLI:
- EC1 'Tir Cyflogaeth Presennol';
 - EC2 'Darparu Cyfleusterau Ategol ar gyfer Cyflogeion mewn Datblygiadau Busnes, Diwydiannol a Warws';
 - EC3 'Defnydd Arall ar Dir ac Eiddo Cyflogaeth';
 - EC4 'Diogelu Swyddfeydd yn Ardaloedd Busnes Canol y Ddinas a'r Bae';

2. CYD-DESTUN POLISI

POLISI CENEDLAETHOL

- 2.1 Mae'r canllaw cynllunio cenedlaethol fel y'i ceir yn Polisi Cynllunio Cymru paragraff 7.1.3 yn nodi'r canlynol:-

'Dylai'r system gynllunio, gan gynnwys polisiau cynllunio, anelu at sicrhau nad yw twf allbwn a chyflogaeth yng Nghymru yn ei gyfanrwydd yn cael ei gyfyngu gan brinder tir at ddibenion economaidd. Dylai awdurdodau cynllunio lleol anelu at hwyluso darparu tir y mae ei angen ar y farchnad yn ddigonol, ac eithrio lle bo rhesymau da i'r gwrthwyneb.'

- 2.2 Mae Paragraff 7.5.1 yn nodi'r canlynol:

'Dylai Cynlluniau Datblygu:

- *Gynnwys polisiau sy'n ymwneud â datblygu yn y dyfodol ar safleoedd cyflogaeth presennol i'w diogelu hwy rhag datblygu anaddas:*
 - *annog adfywio ac ail-ddefnyddio safleoedd sy'n parhau i fod yn addas ac y mae eu hangen ar gyfer cyflogaeth;*
 - *rheoli a thrin rhyddhau safleoedd cyflogaeth nad oes eu hangen ar gyfer defnydd arall'.*

- 2.3 **Mae Nodyn Cyngor Technegol 23 'Datblygiad Economaidd'** yn cynghori y dylid osgoi rhyddhau at ddibenion eraill safleoedd lle mae tystiolaeth gref o'r angen am B1-B8 yn y

dyfodol. Mewn rhai ardaloedd, mae'n bosib y bydd angen safleoedd cyflogaeth rhatach a hynach, yn arbennig felly ar gyfer cwmnïau newydd a bychain sy'n methu fforddio safle mwy llewyrchus a newydd. Gall colli ardaloedd o'r fath beri niwed i economïau lleol a dylid ei osgoi.

2.4 Mae'r TAN yn cynghori y dylid rhyddhau safleoedd cyflogaeth presennol at ddefnydd arall os yw un neu ragor o'r canlynol yn berthnasol:

- Nid yw'n argoeli y cant eu hail-feddiannu i'w diben blaenorol;
- mae'r farchnad benodol y mae'r safle yn rhan ohoni wedi ei gorgyflenwi;
- Mae'r defnydd cyflogaeth presennol yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau neu'r amgylchedd;
- Nid yw'r ailddatblygiad arfaethedig yn peryglu'n ormodol safleoedd cyflogaeth cyfagos sydd i'w cadw;
- Mae blaenoriaethau eraill, megis yr angen am dai, yn cymryd blaenoriaeth dros ystyriaethau economaidd mwy cyfyng; a/neu
- Mae tir o ansawdd cystal neu well yn cael ei ryddhau yn rhywle arall, hyd yn oed os nad yw hwn o fewn ffiniau'r awdurdod cynllunio lleol.

POLISI CYNLLUNIO LLEOL

2.5 Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol Caerdydd ar 28 Ionawr 2016. Mae'n sefydlu polisiau cynllunio defnydd tir y Cyngor hyd at 2026. Wrth ystyried ceisiadau ar gyfer datblygiadau cyflogaeth, mae'r polisiau canlynol yn hynod berthnasol:

- KP2(A): Parth Menter Canol Caerdydd a'r Hyb Trafnidiaeth Rhanbarthol
- KP2(H): Safleoedd Strategol
- KP9 : Ymateb i Anghenion Economaidd a Brofwyd
- KP10: Ardaloedd Busnes Canol y Ddinas a'r Bae
- EC1 : Tir Cyflogaeth Presennol
- EC2 : Darparu Cyfleusterau Ategel ar gyfer Cyflogaeth mewn Datblygiadau Busnes, Diwydiannol a Warws
- EC3 : Defnydd Arall ar Dir ac Eiddo Cyflogaeth
- EC4 : Diogelu Swyddfeydd yn Ardaloedd Busnes Canol y Ddinas a'r Bae
- EC6: Safle Cyflogaeth An-Strategol

2.6 Mae Polisi KP9 a KP10 yn bolisiau strategol sy'n ymateb i rôl Caerdydd fel gyrrwr economaidd y ddinas-ranbarth ac maent yn cyflawni uchelgais strategol datblygiad economaidd yng Nghaerdydd drwy nodi ac amddiffyn tiroedd ac eiddo busnes, diwydiannol a warws (defnydd B1b/c, B2 a B8), er mwyn gwneud y ddinas yn fwy cystadleuol, hyrwyddo ac amddiffyn busnes brodorol a denu buddsoddiad mewnol. Yn yr un modd, mae hyn hefyd yn berthnasol i adeiladau swyddfeydd hygyrch o ansawdd uchel yn Ardaloedd Busnes Canol y Ddinas a'r Bae. Mae'r polisiau strategol yn cydnabod y pwysau cynyddol sydd i ddatblygu ac aildatblygu tiroedd cyflogaeth at ddibenion eraill a all arwain at gwymp sylweddol yn stoc tir ac eiddo cyflogaeth y sir. Mae'r golled hon yn fater o bwys o ystyried bod cyflenwad parhaus o dir ac eiddo cyflogaeth yn ddibynnol iawn ar drosiant yn y farchnad sydd ynghlwm ag adfywio a gwneud defnydd dwysach ar eiddo a thir cyflogaeth sy'n bodoli eisoes.

- 2.7 Mae Polisi KP2(A) yn dynodi Parth Menter Canol Caerdydd, Polisi KP2(H) sy'n dynodi tir i'r de o Barc Busnes Llaneirwg fel Safle Cyflogaeth Strategol a Pholisi EC6 sy'n dynodi 3.3 hectar o dir at ddibenion ymchwil a datblygu sy'n ymwneud â'r brifysgol ar Ffordd Maendy.
- 2.8 Diben Polisi EC1 yw amddiffyn ardaloedd cyflogaeth presennol sydd wedi eu nodi ar y Map Cynigion. Mae Polisi EC2 yn trafod darparu adnoddau hamdden, bwyd a diod a gofal plant ategol priodol mewn ardaloedd busnes diwydiannol a warws presennol a newydd. Caniateir adnoddau o natur a maint sy'n gydnaws â'r hyn y mae ei angen er mwyn ateb anghenion cyflogaeth yn unig.
- 2.9 Mae polisiau EC3 a EC4 yn darparu meini prawf ar gyfer asesu cynigion i newid defnydd ar dir, eiddo a swyddfeydd busnes, diwydiannol neu warws. Bydd yn berthnasol i swyddfeydd o fewn Ardaloedd Busnes Canol y Ddinas a'r Bae ac i dir ac eiddo busnes, diwydiannol a warws sy'n bodoli eisoes, a ganiatawyd neu a ddyrannwyd.
- 2.10 Manylir ar y polisiau uchod yn Atodiad 1.

3. CWMPAS Y CANLLAW

- 3.1 Mae'r cynnydd yn nifer y cynigion ar gyfer ailddatblygu tir ac eiddo cyflogaeth at ddibenion nad ydynt yn ymwneud â chyflogaeth wedi ysgogi'r Cyngor i wneud ei agwedd at gynigion o'r fath yn gliriach yn y CCA hwn. Mae'r Cyngor yn pryderu y bydd colli tir ac eiddo cyflogaeth i ddibenion eraill yn cael effaith negyddol ar allu cystadleuol a chynhwysiant cymdeithasol yr economi leol a rhanbarthol.
- 3.2 Mae'r CCA hwn yn rhoi arweiniad ar asesu cynigion datblygu eraill ar gyfer tir ac eiddo busnes, diwydiannol a warws sydd wedi ei ddiogelu ac yn rhoi'r cyfle i'r sawl sy'n cynnig i benderfynu pa mor dderbyniol yw defnydd arall ar dir cyflogaeth sy'n bodoli, neu a ddyrannwyd eisoes a'r defnydd arall ar swyddfeydd yn Ardal Fusnes Canol y Ddinas a'r Bae ynghyd â'r dystiolaeth angenrheidiol y bydd ei hangen i fodloni meini prawf y polisi.
- 3.3 Prif nod y CCA hwn yw sicrhau nad yw colli safle cyflogaeth presennol yn digwydd ar draul yr economi leol. Mae felly yn cynnig arweiniad ar oresgyn yr anawsterau sy'n gysylltiedig â thir ac eiddo cyflogaeth addas, ond sy'n **ANNICHONADWY** ac y **GELLIR PROFI NAD OES GALW AMDANO**.

Mae'n berthnasol i'r canlynol:-

- tir cyflogaeth presennol a ddynodwyd ar Fap Cynigion y Cynllun Datblygu Lleol ac y manylir arno yn **Polisi EC1: Tir Cyflogaeth Presennol**;
- swyddfeydd yn Ardaloedd Busnes Canol y Ddinas a'r Bae, (gan gynnwys yr Ardal Swyddfeydd Proffesiynol Gogleddol) fel y'i diffiniwyd yn **Polisi EC4: Diogelu Swyddfeydd yn Ardaloedd Busnes Canol y Ddinas a'r Bae** fel y dangosir yn Atodiad 3.
- Tir ac eiddo cyflogaeth yn y Parth Menter Canolog fel y nodwyd yn **Polisi KP2(A): Ardal Fenter Canol Caerdydd a'r Hyb Trafnidiaeth Rhanbarthol** ac a ddiffinnir ar y Map Cynigion;
- **Polisi KP2 (H): I'r De o Barc Busnes Llaneirwg**, sy'n safle cyflogaeth strategol a ddyrannwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol a;

- **Polisi EC6: Safle Cyflogaeth Anstrategol**, sy'n dyrannu tir ar gyfer ymchwil a datblygu prifysgol ar Ffordd Maendy.

3.4 Bydd y Cyngor yn asesu'r holl gynigion ar gyfer ailddatblygu safleoedd cyflogaeth at ddibenion eraill ar sail eu rhinweddau unigol eu hunain. Fodd bynnag, man cychwyn y Cyngor fydd cadw'r holl dir ac eiddo cyflogaeth a ystyrir yn addas o safbwynt defnydd tir, ar gyfer parhau â'r defnydd cyflogaeth er mwyn sicrhau bod gan Gaerdydd economi hyfyw a llewyrchus, yn gyson ag Adroddiad Uchelgais Prifddinas y Cyngor, sy'n amlinellu ei weledigaeth ar gyfer Caerdydd.

4. ARWEINIAD A DEHONGLIAD Y POLISI

4.1 **Nod Polisi EC3** yw ceisio dal gafael ar dir ac eiddo cyflogaeth (a nodir ym Mholisi EC1 ac a ddiffinnir ar y Map Cynigion) oni bai y gellir dangos yn glir:-

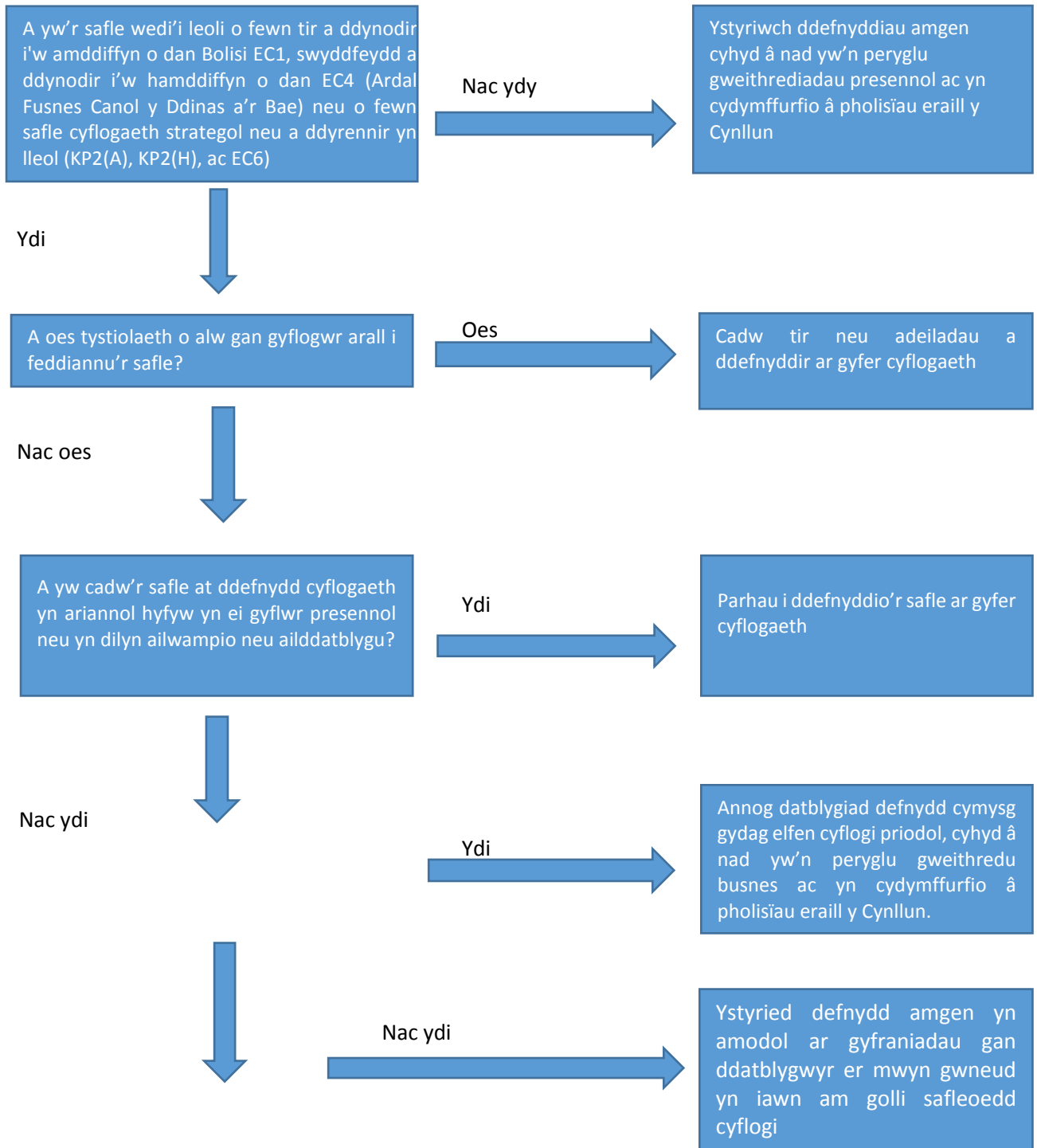
- I. Nad yw'r tir ac eiddo bellach wedi ei leoli mewn man da ar gyfer defnydd busnes, diwydiannol neu warws; neu
- II. Nad oes gobaith realistig o ddefnydd cyflogaeth ar y safle a/neu nad yw'r eiddo yn gorfforol addas ar gyfer defnydd cyflogaeth, hyd yn oed wedi ei addasu/adnewyddu neu ei ailddatblygu; neu
- III. Nad oes angen dal gafael ar y tir a'r eiddo at ddibenion busnes, diwydiannol neu warws, o ystyried y galw sydd am dir ac eiddo o'r fath a'r gofyn i ddarparu ystod a dewis o safleoedd sydd ar gael ar gyfer defnydd o'r fath; a
- IV. Na fydd effaith annerbyniol ar amodau gweithredu busnesau sy'n bodoli eisoes.

4.2 **Nod Polisi EC4** yw cadw swyddfeydd yn Ardaloedd Busnes Canol y Ddinas a'r Bae oni bai y gellir dangos nad oes angen cadw'r safle neu'r eiddo ar gyfer swyddfeydd o ystyried y galw sydd a'r angen i ddarparu ystod a dewis o safleoedd ar gyfer defnydd o'r fath. Mae'r polisi hwn yn cydnabod, er mwyn sicrhau bod Caerdydd yn parhau i ddenu a chadw busnesau o safon, bod angen digon o dir ar gyfer codi swyddfeydd newydd, yn ogystal â chynnig ystod a dewis o adeiladau swyddfeydd i breswylwyr heddiw ac yn y dyfodol, gan gynnwys swyddfeydd mawr gradd A, swyddfeydd canolig a bach (gan gynnwys Gradd B), unedau hybu ac eiddo byw-gweithio. Mae Ardal Fenter Canol Caerdydd a'r Ardal Swyddfeydd Proffesiynol Gogleddol yn cynnig enghreifftiau o'r ystod a'r dewis hwn (Gweler y Cynlluniau yn Atodiad 3).

4.3 Bydd y Cyngor yn asesu'r angen i gadw tir ac eiddo ar gyfer defnydd busnes, diwydiannol, warws a swyddfeydd yn unol â'r meini prawf canlynol:

- Os yw, ac am ba hyd y bu, y tir neu'r eiddo yn wag ac wedi ei farchnata a'r datganiadau o ddiddordeb a wnaed yn ystod y cyfnod marchnata
- Os yw'r safle yn cynnig buddion penodol nad ydynt ar gael fel rheol yn y banc tir
- Os yw'r safle o fewn ardal o ddiweithdra uchel ac yn cynnig rhagolygon realistig o ddefnydd at ddibenion cyflogaeth addas;
- Os hwylusir adleoli'r preswylwyr presennol i adeiladau eraill addas;
- A fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cadw elfen cyflogaeth ai peidio;
- A fyddai angen i'r cynnig gael ei leoli ar dir busnes, diwydiannol neu warws (e.e. storfeydd trafndiaeth);

- Bod blaenoriaethau eraill, megis yr angen am dai, yn mynd y tu hwnt i ystyriaethau economaidd mwy cyfyng;
 - Os yw'r defnydd arfaethedig yn cyd-fynd â defnydd cyflogaeth; ac
 - Os yw'r datblygiad arfaethedig yn gallu dangos buddion economaidd, cymdeithasol ac adfywio ehangach.
- 4.4 Cyhyd â bod y cynnig yn ateb gofynion polisi eraill bydd y Cyngor yn mabwysiadu dull dilyniannol o drin cynigion sy'n ymwneud â cholli tir ac eiddo cyflogaeth i ddibenion eraill megis tai, siopau a defnydd hamdden er enghraifft. Dangosir hyn yn y diagram llif trosodd.



Mae'r meini prawf uchod yn dangos yn glir y rhoddir ystyriaeth i ddefnydd arall dim ond pan all y sawl sy'n gwneud cais ddangos yn glir nad oes galw am y safle ac nad yw'n ddichonadwy ei gadw at ddibenion cyflogaeth, gan gynnwys rhagolygon ar ailwampio'r eiddo presennol neu ailddatblygu'r safle at ddibenion cyflogaeth newydd.

5. TYSTIOLAETH ANGENRHEIDIOL I GYFIAWNHAU DEFNYDD ARALL

- 5.1 Os yw ymgeisydd yn ceisio dangos nad yw safle cyflogaeth presennol yn addas, o safbwynt defnydd tir, ar gyfer dibenion cyflogaeth parhaus, bydd y Cyngor yn disgwyl datganiad cefnogol manwl law yn llaw â'r cais cynllunio ei hun a fydd yn ceisio dangos mai felly mae'r sefyllfa. Wrth benderfynu ar y cais, bydd y Cyngor yn barnu a yw'r safle yn addas ar gyfer defnydd cyflogaeth parhaus gan ystyried y dystiolaeth a ddarparwyd yn y datganiad cefnogol.

Materion Hyfywedd

- 5.2 Wrth benderfynu ar hyfywedd tir ac eiddo cyflogaeth presennol, bydd y Cyngor yn disgwyl i ymgeiswyr ddarparu tystiolaeth o safbwynt **HYFYWEDD ECONOMAIDD** ac a oes **GALW** am y safle.
- 5.3 Gall fod enghreifftiau lle bo ymgeisydd yn ceisio dangos nad yw cadw'r safle ar gyfer defnydd cyflogaeth yn economaidd hyfyw. Mewn achosion felly, byddai'r cyngor yn disgwyl i'r sawl sy'n gwneud cais i ddarparu gwerthusiadau datblygu manwl. Wrth fynd i'r afael â gwerthusiadau manwl, dylid ystyried hyfywedd cadw'r safle:
- Ar ei ffurf bresennol;
 - Yn dilyn dymchwel dewisol;
 - Yn dilyn clirio ac ailddatblygu llwyr ar gyfer defnydd cyflogaeth newydd; ac
 - Yn dilyn clirio ac ailddatblygu ar gyfer datblygu defnydd cymysg yn cynnwys elfen o ddefnydd cyflogaeth o'i fewn.
- 5.4 Un o brif ddangosyddion hyfywedd yw a oes prawf ai peidio bod galw yn y farchnad am y safle. Tra bo rhai safleoedd ac eiddo cyflogaeth hŷn a mwy traddodiadol yn anaddas efallai at anghenion diwydiannol modern, maent yn cynnig ffynhonnell werthfawr o adeiladau fforddiadwy a hefyd yn diwallu galw lleol. Yn ogystal, mae eu dwysáu a'u hadfywio'n economaidd yn gwneud cyfraniad gwerthfawr i gyflenwad tir ac eiddo cyflogaeth o safbwynt trosiant yn y farchnad.
- 5.5 Lle bwriedir ailddatblygu tir ac eiddo presennol yr ystyrir yn addas o safbwynt defnydd tir, (er enghraifft, wedi ei leoli yn dda neu'n darparu cyflogaeth mewn ardal o ddiweithdra uchel), ar gyfer parhau â defnydd cyflogaeth, disgwylir i ymgeiswyr ddangos yn glir bod y safle wedi ei **FARCHNATA'N WEITHREDOL** ar bris realistig sy'n adlewyrchu'r defnydd cyflogaeth. Dylai marchnata o'r fath fynd rhagddo fel rheol am leiafswm o 12 mis (er efallai y bydd angen adolygu'r amserlen hon os yw'r farchnad yn araf ar y pryd neu os yw'r safle yn un mawr a/neu fwy cymhleth).
- 5.6 Disgwylir i ymgeiswyr gyflwyno datganiad cefnogol i gyd-fynd â'r cais cynllunio sy'n dangos bod y safle wedi ei farchnata yn drwyadl ac nad oes galw am y safle. Dylai gweithiwr proffesiynol addas, megis Tirfesyrydd Siartredig sy'n gweithredu ym marchnad tir ac eiddo cyflogaeth Caerdydd, ac sy'n gyfarwydd â hi, baratoi'r datganiad cefnogol.
- 5.7 Bydd y Cyngor yn disgwyl i safleoedd cyflogaeth gael eu marchnata mewn modd sy'n nodi'r holl ddewisiadau sydd ar gael wrth gadw'r safle at ddefnydd cyflogaeth. Bydd hyn yn cynnwys, lle bo'n briodol, y potensial ar gyfer ailwampio, ailddatblygu ar gyfer defnydd cyflogaeth newydd, isrannu, uno neu ddymchwel rhannau er mwyn gwella'r fformat, cynllun a threfniadau mynediad ac felly pa mor ddeniadol yw i'r farchnad.
- 5.8 Disgwylir i'r datganiad cefnogol gynnwys y dystiolaeth ganlynol:

- Marchnata eang at ddibenion cyflogaeth trwy asiant sy'n ymwneud ag eiddo masnachol ar gyfradd y farchnad ar y pryd ar gyfer y safle neu'r eiddo at ddefnydd cyflogaeth, ac nad oes unrhyw gynnig rhesymol wedi ei wrthod. Dylid nodi unrhyw newidiadau ym mhreis y farchnad a wnaed yn ystod y cyfnod marchnata. Bydd y Cyngor yn disgwyl tystiolaeth bod y safle wedi ei farchnata am bris sy'n cyfateb ag eiddo masnachol arall tebyg yn yr ardal. Mae hyn er mwyn sicrhau nad yw'r pris yn adlewyrchu unrhyw uchelgais at ddefnydd arall ar y safle, megis defnydd preswyl.
 - Hysbysebion yn y wasg leol a rhanbarthol, y wasg eiddo a phapurau masnach arbenigol, ar sail gyson trwy gydol y cyfnod marchnata.
 - Cael eu cynnwys yn barhaus ar wefan yr asiant;
 - Hysbysebu parhaus ac amlwg ar y safle ar fwrdd hysbysebu'r asiant ar bob ochr flaen i'r eiddo sy'n wynebu'r briffordd trwy gydol y cyfnod;
 - Dosbarthu o'r dechrau'n deg i asiantau eiddo lleol eraill, asiantau masnachol arbenigol a'r Cyngor drwy gyfrwng ymgyrch bostio a/neu gopiâu caled o fanylion y gwerthiant, a'u dosbarthu drachefn os oes unrhyw fanylion sylweddol yn newid;
 - Atgyfeirio at y gymuned fusnes leol iddynt gael ystyried ei botensial ar gyfer ei aildddefnyddio neu ei ailddatblygu at ddibenion cyflogaeth;
 - Pob datganiad o ddiddordeb/cynnig a dderbyniwyd gan gynnwys diddordeb mewn rhentu. Lle y bo'n bosib, dylai'r ymgeisydd gael rhesymau/eglwyrhad gael ar gyfer partion â diddordeb ynghylch pam nad oeddent yn gallu/barod i fwrw ymlaen; ac
 - Adolygiad parhaus gyda'r bwriad o addasu'r marchnata yn ôl yr angen.
- 5.9 Ni fydd enillion ariannol llai ar y buddsoddiad o'i gymharu â dewisiadau datblygu neu aildddefnyddio eraill yn ddigonol i gyfiawnhau peidio â chynnal y safle fel un sydd ar gael ar gyfer defnydd cyflogaeth.
- 5.10 Cynghorir perchnogion/asiantau tir ac eiddo sy'n cael eu marchnata ar hyn o bryd at ddefnydd busnes parhaus, i gadw cofnod cynhwysfawr o'r camau sydd ynghlwm â marchnata eu safle (gan ystyried y meini prawf a nodwyd uchod) rhag ofn y byddant yn ddiweddarach yn dymuno gwneud cais am ganiatâd i ailddatblygu at ddefnydd nad yw'n ymwneud â chyflogaeth. Ar yr adegau hynny pan fo'r Cyngor yn ystyried na fu'r strategaeth farchnata yn ddigonol (wedi ei asesu yn erbyn y meini prawf uchod), cynghorir yr ymgeisydd y bydd hi'n debygol yr argymhellir gwrthod y cais cynllunio.
- 5.11 Boed cadw'r tir/eiddo at ddefnydd cyflogaeth yn hyfyw ai peidio ar adeg benodol, gall economeg datblygiad newid dros gyfnod a gallasai ailwampio/ailddatblygu at ddibenion cyflogaeth ddod yn gynnig hyfyw yn y dyfodol. Ystyrir bod gan safleoedd o'r fath werth o hyd fel adnodd cyflogaeth ac y byddai eu colli yn niweidiol i economi Caerdydd.
- 5.12 Hefyd mae Adran Datblygu Economaidd y Cyngor yn cadw gwybodaeth ar ymholiadau presennol a hanesyddol am eiddo yn y ddinas sy'n adlewyrchu'r galw am fusnes ac eiddo. Mae cronfa ddata ar wahân, wedi ei chreu ar y cyd ag asiantau eiddo masnachol, yn monitro cyfraddau meddiannaeth a'r argaeledd presennol. Cyfeirir at y ffynhonnell ddata hon hefyd wrth ystyried y galw am ddefnydd arall ar dir cyflogaeth. Mae mwy o wybodaeth ar y gronfa ddata i'w chael gan adran Datblygu Economaidd y Cyngor (ffôn: 029 20788559). Bydd adran Datblygu Economaidd y Cyngor hefyd yn cyfeirio at arolygon y farchnad ac ymchwil gyfredol er mwyn asesu'r galw posibl am fuddsoddiad mewn safleoedd penodol.

Angen

- 5.13 Os yw galw wedi ei gadarnhau am ddefnydd busnes, diwydiannol neu warws ar safle, caiff hyn ei gymryd fel tystiolaeth o'r angen i gadw'r safle at ddibenion o'r fath. Mae'r tir neu'r eiddo yn amlwg yn chwarae rhan o ran bodloni gofynion datblygu economaidd a dylid ei amddiffyn rhag defnydd arall.
- 5.14 Lle nad yw galw wedi ei sefydlu, caiff yr angen i gadw safle at ddibenion busnes, diwydiannol neu warws ei asesu yn erbyn ystod o feini prawf, gan gynnwys ystyriaethau lleoliadol a lefelau diweithdra lleol.
- 5.15 Mae'r meini prawf ar gyfer asesu os yw tir ac eiddo yn parhau mewn lleoliadau da ar gyfer defnydd busnes, diwydiannol a warws yn cynnwys:
- Hygyrchedd i'r prif rwydwaith priffyrdd, cyfleusterau cludiant rheilffyrdd a'r porthladd;
 - Hygyrchedd i drafnidiaeth gyhoeddus; ac
 - Agosatrwydd at dai neu faterion sensitif eraill.

Datblygiad Defnydd Cymysg

- 5.16 Lle gall ymgeisydd ddangos yn glir nad oes galw am y tir na'r eiddo cyflogaeth ac nad yw ailddatblygu/ailwampio yn hyfyw, a lle'r ystyrir ei bod yn addas gwneud hynny, disgwylir i ddatblygwyr, yn amodol ar ystyriaethau polisi eraill, i archwilio'r syniad o ddatblygiad defnydd cymysg sy'n cynnwys elfen o ddefnydd gwerth uwch i draws-gymorthdalau ailddatblygiad rhannol y safle at ddefnydd cyflogaeth. Bydd hyn yn galluogi cadw cyfleoedd cyflogaeth ar y safle.
- 5.17 Bydd gofyn i gynigion defnydd cymysg yn ymwneud â thai a chyflogaeth ddangos y bydd y lefelau amwynderau preswyl a ddaw yn sgil y cynnig yn dderbyniol ac na fydd unrhyw effaith annerbyniol ar amodau gweithredu busnesau newydd ac arfaethedig.
- 5.18 Dylai cynlluniau sy'n ymwneud â llety preswyl hefyd sicrhau bod yr adnoddau cymunedol angenrheidiol yn hygyrch neu fod modd eu darparu'n rhwydd ar y safle. Mae'n bosibl y gofynnir i ddatblygwyr am gyfraniadau at ddarparu'r adnoddau cymunedol angenrheidiol. Bydd angen mynd i'r afael â gofod agored a darpariaeth tai fforddiadwy yn benodol, caiff y fframwaith polisi perthnasol ei ddarparu yn Atodiad 1.
- 5.19 Wrth bennu pa gyfran o'r safle cyffredinol a ddatblygir ar gyfer defnydd cyflogaeth, bydd y Cyngor yn asesu rhagoriaethau unigol pob achos, ond wrth wneud hynny bydd yn ystyried maint yr adnodd cyflogaeth a gollir a'r lefel cyflogaeth posibl y gellid ei gyflawni o fewn y datblygiad defnydd cymysg.
- 5.20 Cynghorir y dylai darpar ddatblygwr fynd at y Cyngor yn gynnar yn y broses er mwyn rhoi trafodaethau cyn-gwneud-cais ar waith er mwyn penderfynu priodoldeb safle ar gyfer datblygiad defnydd cymysg, a'r lefel darpariaeth cyflogaeth y gallasai'r Cyngor fod yn gobeithio'i gyflawni.
- 5.21 Lle eir ar ôl dull defnydd cymysg, bydd unrhyw ganiatâd cynllunio yn amodol ar raglen raddol lle bydd darparu'r elfen gyflogaeth yn gysylltiedig â chynnydd y defnydd gwerth uwch.

Adnoddau Cydategol

- 5.22 Mae Polisi EC2 yn galluogi darparu adnoddau cydategol addas mewn ardaloedd swyddfa, diwydiannol a warws presennol a newydd. Mae adnoddau cydategol yn cynnwys gofod agored, ardal gyhoeddus, defnydd hamdden fel campfa, bwyd a diod ac adnoddau gofal plant. Dylai adnoddau o'r fath fod yn addas o ran maint a natur wedi eu bwriadu yn bennaf i gwrdd ag anghenion gweithwyr yn y cyffiniau ac felly ni fyddant yn debygol o ddenu lefelau uchel o draffig ymwelwyr. Mae'r dull hwn yn cydnabod efallai y byddai ar gyflogeion mewn ardaloedd busnes, diwydiannol a warws angen mynediad rhwydd i ystod o gyfleusterau gan gynnwys bwyd a diod, hamdden a gofal plant. Gall absenoldeb cyfleusterau o'r fath mewn ardal gyflogaeth gynyddu gofynion teithio a gwneud ardal yn llai deniadol i gyflogwyr a chyflogeion.
- 5.23 Mewn ardaloedd cyflogaeth presennol, ystyrir newid y defnydd ar eiddo presennol ar gyfer cyfleusterau ategol priodol, gan gynnwys bwyd a diod, hamdden a gofal plant.
- 5.24 Lle cynigir ardaloedd cyflogaeth newydd, dylid ystyried yr angen am adnoddau o'r fath fel rhan o'r cynllun datblygu cyffredinol.

Ym mhob achos, dim ond adnoddau o natur a maint sydd gydnaws â'r hyn y mae ei angen i ateb anghenion cyflogeion a ganiateir.

6.0 CYFRANIADAU DATBLYGWYR

- 6.1 Gall cyfyngiadau ar rai safleoedd cyflogaeth presennol fod ar y fath raddfa fel y gall darpariaeth unrhyw gyflogaeth newydd ar y safle fod yn annichonadwy ar yr adeg honno. Er gwaethaf hyn, mae tir cyflogaeth y Cyngor yn adnodd â ddaw i ben ac unwaith y caiff ei golli mae'n annhebygol iawn o gael ei ddychwelyd i'r diben hwnnw. Yn ychwanegol, gall economeg datblygu newid dros amser ac er efallai nad yw cynnal defnydd cyflogaeth ar y safle yn economaidd ddichonadwy ar yr adeg honno, nid yw hyn yn dweud na allasai ddod yn gynnig dichonadwy yn y dyfodol. O ran hynny byddai colli'r safle yn parhau i gynrychioli dirywiad yn adnoddau economaidd y Cyngor mewn lleoliad a ystyrir yn dderbyniol ar gyfer defnydd datblygiad economaidd o safbwynt defnydd tir.
- 6.2 Lle gall datblygwr ddangos nad oes gan safle cyflogaeth presennol a gaiff ei ystyried yn addas o safbwynt defnydd tir unrhyw obaith o allu parhau i gael ei ddefnyddio, neu ar gyfer datblygiad defnydd cymysg sy'n cadw elfen gref o ddefnydd Dosbarth B ar y safle, dan yr amodau economaidd sy'n bodoli ar y pryd, rhydd y Cyngor ystyriaeth i ddefnydd arall (yn amodol ar bolisiâu CDLI eraill) ar yr amod bod y datblygwr yn rhoi iawndal am y niwed economaidd sy'n codi o golli'r safle i dai neu ddefnydd amgen arall.
- 6.3 Dylai'r iawndal hwn fod ar ffurf cyfraniad ariannol gaiff ei sicrhau drwy Gytundeb Is-adran 106.
- 6.4 Ceir gwybodaeth ychwanegol ar gyfraniadau datblygwyr yn Atodiad 2 a Rhwymedigaethau Cynllunio'r Canllawiau Cynllunio Ategol.

ATODIAD 1: POLISIŌAU CYNLLUNIAU DATBLYGU

Cynllun Datblygu Lleol Caerdydd 2006 – 2026 (A fabwysiadwyd Ionawr 2016)

KP2: SAFLEOEDD STRATEGOL

Caiff Safleoedd Strategol eu dyrannu fel y nodir isod i ateb y galw am anheddau a swyddi newydd:

Safleoedd Strategol Tir Llwyd:

- (A) Parth Menter Canol Caerdydd a'r Hyb Trafnidiaeth Rhanbarthol;**
- (B) Yr Hen Waith Nwy, Ferry Road;**

Safleoedd Strategol Meysydd Glas:

- (C) Gogledd-orllewin Caerdydd;**
- (D) I'r gogledd o Gyffordd 33 yr M4;**
- (E) I'r de o Greigiau;**
- (F) Gogledd-ddwyrain Caerdydd (i'r gorllewin o Bontpennau)**
- (G) I'r dwyrain o Ffordd Gyswllt Pontpennau; a**
- (H) I'r de o Barc Busnes Llaneirwg – Cyflogaeth yn Unig.**

KP9: YMATEB I ANGHENION ECONOMAIDD A BROFWYD

Gwneir darpariaeth ar gyfer ystod a dewis o safleoedd cyflogaeth newydd gan gynnwys y rhai a nodir yn KP2 ar gyfer mathau gwahanol o gyflogaeth ac mewn lleoliadau daearyddol gwahanol er mwyn gallu darparu'n effeithiol lefel y twf sydd wedi ei osod yn y cynllun ynghyd â rhoi fframwaith ar waith i amddiffyn swyddogaeth y tir cyflogaeth presennol.

KP10: ARDALOEDD BUSNES CANOL Y DDINAS A'R BAE

Ystyrir y defnydd canlynol yn briodol o fewn Ardaloedd Busnes Canol y Ddinas a'r Bae:

- i. Swyddfeydd newydd, defnydd hamdden masnachol a phreswyl o fewn Ardaloedd Busnes Canol y Ddinas a'r Bae;**
- ii. Cyfleusterau manwerthu ac ategol o fewn yr Ardal Siopa Ganolog; a**
- iii. Mathau eraill o ddefnydd sydd fwyaf addas yng nghanol dinasoedd.**

EC1 TIR CYFLOGAETH PRESENNOL

Caiff yr holl ardaloedd cyflogaeth yn y ddinas sydd y tu allan i Ardaloedd Busnes Canol y Ddinas a'r Bae (fel y dynodir yn y Map Cynigion) eu hamddiffyn ar gyfer defnydd creu cyflogaeth Defnydd Dosbarth B (ynghyd â defnydd a gweithgareddau atodol priodol a/neu ategol fel y cyfeirir atynt ym Mholisi EC2) fel y disgrifir yn y tabl isod.

Cyfeirnod Safle	Enw Safle	Prif Ddefnydd/Gweithgaredd	Statws
EC1.1	Ocean Park	B1, B2, B8	Sylfaenol
EC1.2	Porthladd Caerdydd (a'r Lanfa Hofrenyddion a'r cyffiniau)	B1, B2, B8	Sylfaenol (Gweithgareddau'n ymwneud â'r Porthladd)
EC1.3	Rover Way (Gwaith Dur Celsa, Ystâd Ddiwydiannol Tremorfa, Seawall Road)	B2, B8	Sylfaenol
EC1.4	Wentloog Road (Parc Busnes Capital, Ystâd Ddiwydiannol Lamby Way, Parc Corfforaethol Gwynllŵg, Terfynfa Nwyddau Rheilffyrdd)	B1, B2, B8	Sylfaenol
EC1.5	Parc Busnes Llanelwyr	B1, B2, B8	Sylfaenol
EC1.6	Parc Busnes Cardiff Gate	B1 (swyddfeidd), ategol B2	Sylfaenol
EC1.7	Parc Busnes Caerdydd a Thir i'r gogledd o Heol Maes y Coed, Llanisien	B1, B2, B8	Sylfaenol
EC1.8	Forest Farm, Longwood Drive	B1, B2, B8	Sylfaenol
EC1.9	Green Meadow Springs	B1 (swyddfeidd)	Sylfaenol
EC1.10	Ardal Heol Penarth (yn cynnwys Hadfield Road, Sloper Road, Bessemer Road)	B1, B2, B8	Sylfaenol
EC1.11	Tŷ Nant Road	B1, B2, B8	Lleol
EC1.12	Heol y Goron (Tŷ'r Cwmniau)	B1 (swyddfeidd)	Lleol
EC1.13	Heol Gwynllŵg (i'r gogledd o'r rheilffordd)	B1, B2, B8	Lleol
EC1.14	Pentwyn (Ffatri Panasonic, Ystâd Ddiwydiannol Avenue)	B1, B2, B8	Lleol
EC1.16	Parc Busnes y Dwyrain	B1 (swyddfeidd)	Lleol
EC1.17	Parc Technoleg Busnes Willowbrook	B1 (gwyddoniaeth, ymchwil a datblygu)	Lleol
EC1.18	Ffordd Excelsior	B1, B2, B8 a chownter masnach cyflenwol	Lleol
EC1.19	Ystâd Ddiwydiannol Norbury Road	B1, B2, B8	Lleol
EC1.20	Wroughton Place, Trelái	B1, B2, B8	Lleol
EC1.21	Argyle Way, Caerau	B1, B2, B8	Lleol
EC1.22	Ystâd Ddiwydiannol y Garth	B1, B2, B8	Lleol
EC1.23	Tir ger Modurdy Volvo	B1, B2, B8	Lleol
EC1.24	Parc Busnes Alexandra Gate	B1	Lleol

EC2: DARPARU CYFLEUSTERAU ATEGOL AR GYFER CYFLOGEION MEWN DATBLYGIADAU BUSNES, DIWYDIANNOL A WARWS

Bydd darpariaeth ar gyfer gofod agored, ardal gyhoeddus, hamdden, bwyd a diod, a chyfleusterau gofal plant yn addas mewn datblygiadau swyddfeydd, diwydiannol a warws, ar yr amod bod yr adnodd o faint a natur priodol ac a fwriadwyd yn bennaf ar gyfer ateb anghenion gweithwyr yn y cyffiniau, ac felly ddim yn denu lefelau sylweddol o draffig ymwelwyr i'r ardal, na gwaethygu'r sefyllfa draffig sy'n bodoli eisoes.

EC3: DEFNYDD ARALL AR DIR AC EIDDO CYFLOGAETH

Caniateir datblygu tir ac eiddo busnes, diwydiannol a warws at ddibenion eraill dim ond os:

- i. Nad yw'r tir na'r eiddo mwyach mewn lleoliad da ar gyfer defnydd busnes, diwydiant neu warws; neu
- ii. Nad oes gobaith realistig o ddefnydd cyflogaeth ar y safle a/neu nad yw'r eiddo yn ffisegol addas ar gyfer defnydd cyflogaeth, hyd yn oed wedi ei addasu/ailwampio neu ailddatblygu; neu
- iii. Nad oes angen cadw'r tir ar gyfer defnydd busnes, diwydiannol neu warws, o ystyried y galw ar gyfer tir ac eiddo o'r fath a'r angen i ddarparu ystod a dewis o safleoedd ar gyfer defnydd felly; ac
- iv. Na fydd effaith annerbyniol ar amodau gweithredu busnesau sy'n bodoli eisoes.

EC4: DIOGELU SWYDDFEYDD YN ARDALOEDD BUSNES CANOL Y DDINAS A'R BAE

Caniateir defnydd arall ar gyfer swyddfeydd o fewn Ardaloedd Busnes Canol y Ddinas a'r Bae dim ond lle gellir dangos nad oes angen dal gafael ar y safle neu'r eiddo at ddibenion swyddfa o ystyried y galw am swyddfeydd a'r angen i ddarparu ystod a dewis o safleoedd ar gyfer diben o'r fath.

EC6: SAFLE CYFLOGAETH AN-STRATEGOL

Mae tir wedi ei neilltuo ar gyfer defnydd ymchwil a datblygiad prifysgol ar Ffordd Maendy, Cathays (3.3ha).

H3: TAI FFORDDIADWY

Bydd y Cyngor yn ceisio sicrhau 20% o dai fforddiadwy ar Safleoedd Tir Llwyd a 30% o dai fforddiadwy ar safleoedd Maes Glas ym mhob cynnig preswyl sy'n:

- i. Cynnwys 5 neu fwy o anheddau; neu
- ii. Safle 0.1 hectar neu ymhellach o safbwynt ardal safle gros; neu
- iii. Lle bydd cynigion preswyl cysylltiedig neu rai gerllaw yn golygu niferoedd ar y cyd neu faint ardaloedd safle sy'n uwch na'r trothwyon, bydd y Cyngor yn chwilio am dai fforddiadwy yn seiliedig ar y canrannau targed tai fforddiadwy a nodwyd uchod.

Ceisir darparu tai fforddiadwy ar y safle ei hun ym mhob achos oni bai bod amgylchiadau eithriadol.

H6: NEWID DEFNYDD NEU AILDDATBLYGU AT DDEFNYDD PRESWYL

Caniateir newid defnydd eiddo segur neu ailddatblygu tir segur a ddatblygwyd eisoes ar gyfer defnydd preswyl dim ond os:

Nad oes angen hollbwysig i gadw'r defnydd tir neu eiddo presennol a dim gofyn arall pwysig am ddefnydd tir;

ii. Bydd y llety preswyl a'r amwynder a ddaw yn ei sgil yn dderbyniol;

iii. Na fydd effaith annerbyniol ar amodau gweithredu busnesau sy'n bodoli eisoes.

iv. Bydd cyfleusterau cymunedol a thrafnidiaeth angenrheidiol yn hygyrch neu bydd modd eu darparu neu eu gwella'n rhwydd; a

Gellir dangos bod newid defnydd i ddefnydd mwy sensitif yn y pen draw wedi ei asesu o safbwynt perygl difwyno'r tir ac nad oes perygl annerbyniol i'r defnyddwyr yn y pen draw.

C5: DARPARU MANNAU AGORED, HAMDDEN AWYR AGORED, CHWARAE A CHWARAEON PLANT

Ceisir darpariaeth ar gyfer mannau agored, hamdden awyr agored, chwarae a chwaraeon plant ar y cyd â'r holl ddatblygiadau preswyl newydd. Anelir y polisi hwn at sicrhau darparu neu wella mannau agored a chwaraeon a hamdden awyr agored priodol arall ar y cyd â'r holl ddatblygiadau preswyl newydd dros 8 uned a darparu mannau agored ymarferol ar y cyd â'r holl ddatblygiadau preswyl dros 14 uned. Mae'r maint priodol o fannau gwyrdd aml-bwrpas yn seiliedig ar o leiaf 2.43 hectar o fannau agored ymarferol ar gyfer pob 1,000 o boblogaeth a ragwelir. Bydd pob darpariaeth mannau agored arall yn ychwanegol at ddarparu mannau gwyrdd aml-ddefnydd.

ATODIAD 2: CYFRANIADAU DATBLYGWYR

Prif Egwyddorion (detholiad allan o Rwymedigaethau Cynllunio'r CCA)

- 13.1. Mewn amgylchiadau lle caiff tir cyflogaeth neu ofod llawr ei golli fel rhan o ddatblygiad a gynigir, ceisir sicrhau cyfraniad at ddarparu hyfforddiant a chefnogaeth i alluogi'r cyflogeion gaiff eu dadleoli a phobl efallai a fyddai wedi chwilio am gyflogaeth ar y safle, i ennill cyflogaeth yn rhywle arall yn y ddinas.
- 13.2. Ni cheisir cyfraniad mewn amgylchiadau lle cynigir datblygiad defnydd cymysg sy'n cadw elfen sylweddol o ddefnydd Ddosbarth B ar y safle.

Lliniaru Seilwaith

Natur y datblygiad		Dull Lliniaru a Geisir
Pob datblygiad yn ymwneud â cholli gofod llawr B1 oddi fewn:	<p>Ardaloedd Busnes Canol y Ddinas a'r Bae, lle;</p> <ul style="list-style-type: none"> Mae colli'r gofod llawr yn fwy na 1000m² a lle na chaiff defnydd cyflogaeth Dosbarth B1 ei chynnig i liniaru'r golled yma; 	Cyfraniad ariannol tuag at greu cyflogaeth a chyfleoedd hyfforddi cydadferol.
Pob datblygiad yn ymwneud â cholli tir a/neu ofod llawr cyflogaeth Dosbarth B1, B2 neu B8 o fewn:	<p>Ardaloedd o Diroedd Cyflogaeth Presennol, a Ganiateir neu a Ddyrennir fel y dynodir ar Fap Cynigion y Cynllun Datblygu Lleol, lle:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lle mae'r gofod llawr a gollir yn fwy na 1000 m² a lle na chaiff defnydd cyflogaeth ei gynnig i liniaru'r golled yma; Lle mae safle yn fwy na 0.2 hectar a lle na chaiff defnydd cyflogaeth ei gynnig i liniaru'r golled yma. 	

Sut y defnyddir Cyfraniadau (Cronfa Gyfalaf Caerdydd)

- 13.3. Nod Cronfa Gyfalaf Caerdydd yw cynorthwyo cwmnïau i ddiogelu a chreu cyflogaeth yn y ddinas drwy gynnig pecynnau o gefnogaeth ariannol ar ffurf grantiau, benthyciadau a buddsoddiad ecwiti. Mae ymgeiswyr cymwys yn cynnwys busnesau twf newydd a rhai sydd eisoes wedi sefydlu ym mhrif sectorau Caerdydd (Diwydiannau Creadigol, Bio Wyddoniaeth, TGCH, Gweithgynhyrchu a Busnes a Gwasanaethau Ariannol). Darperir cefnogaeth i fusnesau y mae arnynt angen cyngor arbenigol, sy'n rhoi arloesi ar waith, gan wella'r gallu i gystadlu, ehangu, buddsoddi mewn technoleg a manteisio ar wybodaeth a buddsoddi mewn gwelliannau amgylcheddol i eiddo masnachol.
- 13.4. Cynigir ariannu rhwng £5,000 a £50,000 ac mae lefel y gefnogaeth ar gyfer pob achos wedi ei gysylltu â'r canlyniadau economaidd megis creu swyddi. Rhaid i gwmnïau ddangos gweithgaredd busnes â busnes ac fel lleiafswm bod marchnad genedlaethol i'w cynnyrch neu wasanaeth. Mae projectau ariannu nodweddiadol o fewn cynllun Cyfalaf Caerdydd yn cynnwys:
- Adleoli i Gaerdydd
 - Buddsoddiad Cyfalaf
 - Creu/Cadw Swyddi
 - Prynu Offer Cyfalaf
 - Darparu unedau gweithdy / dechrau busnes
 - Ymchwil a datblygu
 - Adnewyddu Eiddo
 - Gwaith Amgylcheddol

- 13.5. Lle bo'n briodol, byddai'r Cyngor hefyd yn ceisio defnyddio'r arian trwy fuddsoddi mewn projectau priodol i gefnogi datblygu busnes neu agor cyfleoedd at gyflogaeth.

Pa lefel o gyfraniad y gofynnir amdano?

- 13.6. Bydd lefel y cyfraniad a geisir yn dibynnu ar y canlynol:

- Nifer y bobl y gellid bod wedi eu cyflogi yn y gofod llawr a gollir
- Nifer y cyflogeion a ddadleolir na fydd yn gallu dod o hyd i waith heb ail hyfforddi neu gefnogaeth arall
- Cost darparu'r hyfforddiant a'r gefnogaeth y mae ei hangen i alluogi person i gael gwaith
- A yw cynnig yn ceisio cadw elfen sylweddol o ofod llawr Dosbarth B ai peidio.

- 13.7. Mae'r rhagdybiaethau ar gyfer nifer y metrau sgwâr o ofod llawr y mae eu hangen fesul cyflogai yn y tabl isod. O'r wybodaeth hon, gellir amcangyfrif nifer y cyflogeion y gellid bod wedi eu cyflogi o fewn y gofod llawr/ ar y safle, sydd i gael eu colli o ganlyniad i ddefnydd arall.

Math y gyflogaeth gofod llawr:	Gofod llawr y cyflogai (m ²)
Swyddfa – B1a	14.5
Gofod Busnes Arall – B1b/c a B2	47
Warws – B8	75

Ffynhonnell: Employment Densities Guide, 2nd Edition 2010, Drivers Jonas Deloitte on behalf of OffPAT and HCA.

- 13.8. Mewn amgylchiadau lle cynigir defnydd arall ar dir cyflogaeth, caiff tybiaeth ynghylch amcan o ran dwysedd y gofod llawr ei roi ar yr arwynebedd tir (ha) er mwyn canfod y potensial datblygu m2 ar y safle.
- 13.9. Tra mae union nifer y cyflogeion na fyddai'n gallu dod o hyd i gyflogaeth newydd heb ail hyfforddi yn dibynnu ar natur y defnydd cyflogaeth presennol, amcangyfrifir y byddai angen ail hyfforddiant ar oddeutu 15% o gyflogeion o fewn defnydd dosbarth B1 a 30% o fewn dosbarth defnydd B2 a B8 i'w galluogi nhw i ddod o hyd i waith arall.
- 13.10. Lle nodir (ac y cytunir arnynt gan y Cyngor) bod gofod llawr busnesau sy'n bodoli / cyflogeion yn cael eu hadleoli i safleoedd eraill addas yng Nghaerdydd fel rhan o gais, byddai'r ffigurau hyn yn cael eu didynnu o'r cyfrifiadau.
- 13.11. Mae gwybodaeth ddiweddar gan y Ganolfan Byd Gwaith yn awgrymu ei bod yn costio rhwng £3,000 a £6,000 i roi hyfforddiant a'r gefnogaeth angenrheidiol i alluogi person i gael ei gyflogi. Ceisir cyfraniad o £2,000 y person y bydd angen ailhyfforddi neu gefnogaeth arno, a fyddai'n ariannu rhwng traean a dau draean y costau hyfforddiant a chefnogaeth, yn seiliedig ar wybodaeth y Ganolfan Byd Gwaith.

Cyfrifiadau Enghreifftiol

Cyfrifiad	Swyddfa B1 (1,250m ²)	Warws B8 (5,000m ²)
Cyfanswm gofod llawr / gofod llawr y cyflogai = amcan o nifer y cyflogeion	1,250 / 14.5 = 86.2	5,000 / 75 = 66.6
Cyflogeion y mae arnynt angen ailhyfforddi	86.2 / 100 x 15 = 12.93	66.6 / 100 x 30 = 19.98
Cyfraniad a Ddeisyfir	12.93 x £2,000 = £25,860	19.98 x £2,000 = £39,960

CYFIAWNHAD DROS GYFRANIADAU DATBLYGWYR

Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Rhifyn 8 (Ionawr 2016) yn sefydlu polisiâu cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru. Mae Pennod 3 yn rhoi arweiniad ynghylch rhwymedigaethau cynllunio ac yn nodi y gall rhwymedigaeth gynllunio fod yn rheswm dros ganiatáu cais cynllunio ar gyfer datblygiad dim ond os yw'r rhwymedigaeth honno yn

- Angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio;
- Ymwneud yn uniongyrchol â'r datblygiad; ac yn
- Ymwneud yn deg a rhesymol o ran maint a math â'r datblygiad.

Swyddogaeth allweddol i'r CDLI yw sicrhau cynnig portffolio addas o ran ystod, nifer ac ansawdd tir ac eiddo cyflogaeth i gwrdd ag anghenion y sir a gweithlu'r sir nawr ac yn y dyfodol. Un o'r prif strategaethau i gyflawni'r amcan hwn yw amddiffyn y tir a'r eiddo cyflogaeth sy'n bodoli eisoes ledled y sir.

Ffactor allweddol yng ngallu Caerdydd i gadw cyflenwad o dir cyflogaeth fydd y gallu i ddiogelu tir ac eiddo ar gyfer cyflogaeth rhag cael ei golli i ddefnydd arall. Bu pwysau cynyddol dros y blynyddoedd diwethaf i ddatblygu/ailldatblygu tir ac eiddo cyflogaeth i ddibenion eraill (preswyl yn bennaf), boent mewn meddiant ai peidio neu lle bo gweithrediadau presennol wedi dod i ben. Gall cynigion datblygu o'r fath arwain at golled sylweddol yn stoc tir ac eiddo cyflogaeth y sir.

Gall colli tir cyflogaeth ddigwydd yn raddol gyda cholli un safle yn gysail i golli cyfres o safleoedd eraill mewn lleoliad tebyg, gan arwain at erydu graddol o'r safle cyflogaeth. Weithiau gall defnydd arall hefyd ddarnio ardal fusnes fwy neu dorri'r cysylltiad rhwng defnyddiau cyflogaeth mewn ardal. Dros amser gall pwysau tua defnydd arall arwain at golled gyfanredol wirioneddol o leoliadau cyflogaeth ar draul yr economi.

Mae hefyd yn bwysig diogelu tir ac eiddo cyflogaeth gan fod hyn yn caniatáu cyfleoedd ar gyfer trosiant yn y farchnad trwy foderneiddio ac ailwampio tir ac eiddo a'r cyfle i gynyddu dwysedd datblygiad ar dir ac eiddo nas defnyddir yn llawn.

Mae tir ac eiddo cyflogaeth y Cyngor yn adnoddau ag iddynt ben draw. Unwaith y collir hwy, maent yn annhebygol o gael eu dychwelyd i'r defnydd hwnnw. Yn yr ystyr yna, mae gan bob tir ac eiddo cyflogaeth werth, waeth beth yw'r ansawdd na'r lleoliad, er efallai na chydabyddir hyn gan y farchnad o ganlyniad i gost symud rhwystrau ar yr adeg honno. Wrth geisio sicrhau y ceir iawndal am unrhyw golled drwy gyfraniad ariannol, bydd y Cyngor mewn sefyllfa i gynorthwyo cwmnïau i ddiogelu a chreu cyflogaeth yn y ddinas drwy gynnig pecynnau o gymorth ariannol ar ffurf grantiau, benthyciadau a buddsoddiad ecwiti trwy gyfrwng Cronfa Gyfalaf Caerdydd.

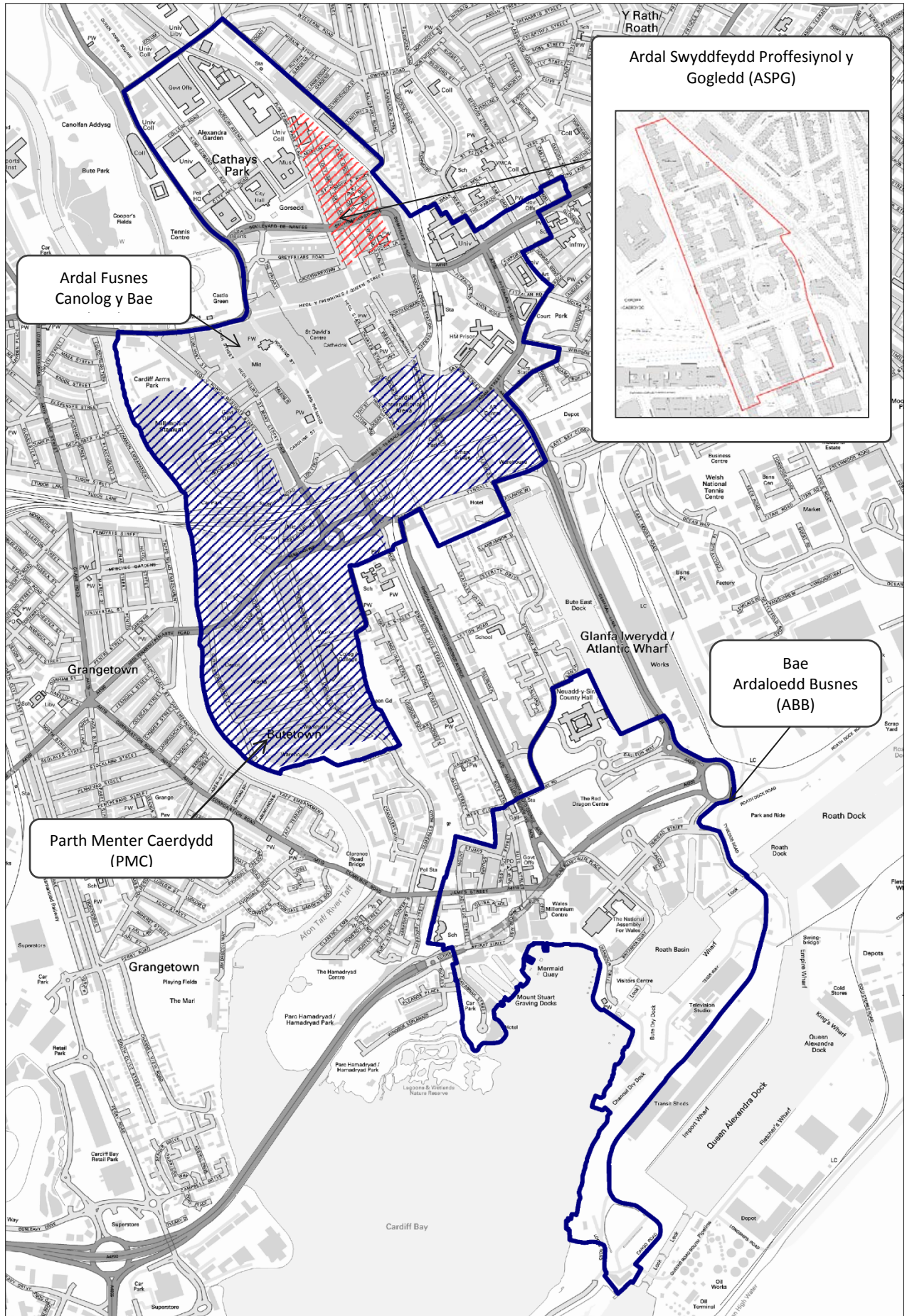
O ystyried y byddai unrhyw gyfraniadau ariannol yn cael eu defnyddio fel iawndal am golli rhan o adnodd economaidd y Cyngor, bydd cyswllt gweithredol uniongyrchol rhwng colled yr adnodd

cyflogaeth sy'n codi o'r datblygiad arfaethedig, a galluogi darparu cyflogaeth a hyfforddiant arall mewn man arall.

Yn absenoldeb cyfraniadau o'r fath, ystyrid y byddai colli'r adnodd economaidd yn mynd yn groes i'r fframwaith polisi.

Bydd cyfraniadau yn cyfateb yn deg a rhesymol o ran maint a math i'r datblygiad arfaethedig drwy gyfrwng y ffaith y bwriedir – wrth gyfrifo maint yr iawndal sydd i'w dalu - i lefel y cyfraniad gymryd ystyriaeth o nifer y bobl y gellid bod wedi eu cyflogi yn y gofod llawr sydd i gael ei golli, cyfran y cyflogeion a ddadleolir na fyddai'n gallu dod o hyd i waith newydd heb ail-hyfforddi, a chost yr hyfforddiant.

ATODIAD 3



Atodiad 4 - Ymgynghoriad ar y CCA Drafft

Cynhaliwyd ymgynghoriad cyhoeddus rhwng dydd Iau 22 Mehefin 2017 a dydd Iau 3 Awst 2017. Rhoddwyd hysbysiad i'r wasg mewn papur newydd lleol ar ddydd Mercher 21 Mehefin 2017. Gosodwyd copiâu o'r canllawiau drafft ym mhob un o lyfrgelloedd Caerdydd ac yn Nerbynfa Neuadd y Sir. Cafodd y canllawiau drafft hefyd eu cyhoeddi ar wefan y Cyngor. Anfonwyd llythrau'n hysbysu am yr ymgynghoriad ar y canllawiau drafft i'r holl Gynghorwyr ***, Llywodraeth Cymru, Cynghorau Cymuned yng Nghaerdydd ac at unrhyw bobl â diddordeb, a'r sefydliadau canlynol y gwyddis bod ganddynt ddiddordeb cyffredinol mewn cynllunio yng Nghaerdydd neu ddiddordeb posibl yn y canllawiau hyn.

Mae *** yn cynrychioli ymgynghoreion sydd wedi ymateb i ymgynghoriad yn ogystal ag aelodau'r cyhoedd.

ACE – Gweithredu yng Nghaerau a Threlái	Bwrdd Iechyd Prifysgol Caerdydd a'r Fro
Alder King	Grŵp Mynediad Caerdydd
Alternatives for Transport	Caerdydd yn erbyn y Llosgydd
AMEC Environment & Infrastructure UK Limited	Bws Caerdydd
Cyngor Celfyddydau Cymru	Defnyddwyr Bws Caerdydd
Arup	Cymdeithas Ddinesig Caerdydd
Asbri Planning Ltd	Cymdeithas Tai Cymunedol Caerdydd
Associated British Ports	Ymgyrch Feicio Caerdydd
Cymdeithas yr Awdurdodau Llywio	Parc Busnes Rhyngwladol Porth Caerdydd***
Mewndirol	Greenpeace Caerdydd
Atkins	Glanfa'r Hofrenyddion Caerdydd
Austin-Smith: Lord	Maes Awyr Rhyngwladol Caerdydd Cyf.
Barratt Homes	Grŵp Democratiaid Rhyddfrydol Caerdydd
Barton Willmore	Fforwm Mynediad Lleol Caerdydd
Cartrefi Bellway	Prifysgol Fetropolitan Caerdydd
Biffa	Naturiaethwyr Caerdydd
Bilfinger GVA	Cardiff Pedestrian Liberation
Black Environment Network	Cardiff Transition
Blake Morgan LLP	Prifysgol Caerdydd
BNP Paribas Real Estate	Cymunedau yn Gyntaf Gorllewin Caerdydd
Bovis Homes	Carolyn Jones Planning Services
Boyer Planning	CDN Planning
Cyngor Dinas Bryste	Celsa Manufacturing (UK) LTD
BT Group plc	Cemex Uk Operations Ltd
Busnes yn y Gymuned Cymru	CFW Architects
C2J	CGMS Consulting
Cymdeithas Tai Cadwyn	Y Sefydliad Tai Siartredig yng Nghymru
Cyngor Bwrdeistref Sirol Caerffili	Chichester Nunns Partnership
Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig	Ymgynghorydd Cynllunio Chris Morgan
Ffederasiwn Rhieni Caerdydd a'r Fro	Chwarae Teg

Yr Awdurdod Hedfan Sifil
Yr Awdurdod Glo
Coleg Glan Hafren
Cymunedau yn Gyntaf Adamsdown
Tai Cymunedol Cymru
Gwasanaeth Ymgynghorol Tir Cymunedol Cymru
Cyd-ffederasiwn Diwydiant Prydain
Cyd-ffederasiwn Trafnidiaeth Teithwyr
Connections Design
Y Gymdeithas Tir Cefn Gwlad a Busnes
Ymgynghorwyr Cynllunio CSJ
Cymdeithas yr Iaith Gymraeg
Cymdeithas Gymunedol Danescourt
David Lock Associates
Davies Sutton Architects
DavisMeade Agricultural
Derek Prosser Associates
Design Circle RSAW South
Comisiwn Dylunio Cymru
Partneriaeth Cynllunio Datblygu
Development, Land & Planning Consultants Ltd
Disability Arts Cymru
Anabledd Cymru
DLP Consultants
DLP Planning Ltd
DPP Cardiff
DTB Design
DTZ
Dŵr Cymru
Edenstone Homes
Y Comisiwn Cydraddoldeb a Hawliau Dynol
Project Cymorth Busnes Ethnig
Ffederasiwn y Busnesau Bach
First City Limited
FirstGroup plc
Firstplan
Coedwigaeth yng Nghymru/Cyfoeth Naturiol Cymru
Y Gymdeitha Nwyddau Rheilffyrdd
Cyfeillion Coetir Cymuned Nantfawr
Fulfords Land & Planning
G L Hearn
G Powys Jones
Cymdeithas Hanes Gerddi
Geraint John Planning Ltd
GL Hearn Planning
Ymddiriedolaeth Archeolegol Morgannwg-Gwent
Cymdeithas Tai Morgannwg Gwent
GMA Planning
Cyngor Cymuned Graig
Cymdeithas Ddiogelu Graig
Great Western Trains Company Limited
Grosvenor Waterside
GVA
H O W Commercial Planning Advisors
Cymdeithas Tai Hafod Cyf / Cymdeithas Ofal Hafod Cyf
Halcrow
Hammonds Yates
Cymdeithas Trigolion y Mynydd Bychan
Herbert R Thomas LLP
Home Builders Federation
Hutchinson 3G UK
Hyland Edgar Driver
Hywel Davies
Rhyng-ffydd Cymru
Jacobs Babbie
Jeremy Peter Associates
JLL
John Hughes
John Robinson Planning & Design
John Wotton Architects
Jones Lang LaSalle
JP Morgan Asset Management
Cadwch Gymru'n Daclus
Kelly Taylor & Associates
Kingsmead Assets Limited
Knight Frank
Sefydliad Tirwedd Cymru
Levvel Ltd
Lichfields
Linc-Cymru
Cyngor Cymuned Llys-faen
Grŵp Cadwraeth Llandaf
Cymdeithas Llandaf
Lovell Partnership
Loyn & Co Architects
LUC
Madley Construction
Mango Planning and Development Limited

Mapley Estates Ltd***
Cyngor Cymuned Maerun
Martin Robeson Planning Practice
McCarthy & Stone (plc)
Meadgate Homes Ltd
Mike Pitt
Y Gymdeithas Cynhyrchion Mwynol
Morgan Cole
Mott MacDonald
Ffederasiwn Adeiladwyr Cenedlaethol
Celf Ieuenctid Genedlaethol
Cyfoeth Naturiol Cymru
Neame Sutton
Network Rail
Cyngor Dinas Casnewydd
NFU Cymru
Grŵp Gogledd-orllewin Caerdydd
Novell Tullet
O2 UK
Oakgrove Nurseries
Cyngor Cymuned Pentref Llanelirwg
Orange
Origin3
Cymdeithas Trigolion Pantmawr
Peace Mala
Peacock & Smith
Pegasus
Cyngor Cymuned Pentyrch
Persimmon Homes
Peterson Williams
Cyngor Cymuned Llanbedr
Philippa Cole ***
Cymorth Cynllunio Cymru
Planning Potential
Comisiynydd Heddlu a Throsedd
Powell Dobson
Powergen
Prospero Planning
Y Gymdeithas Cynhyrchion Chwareli
Quinco
Quod
Race Equality First
Cymdeithas Radur a Phentre-poeth
Cyngor Cymuned Radur a Phentre-poeth.
Partneriaeth ac Ymddiriedolaeth
Gymunedol Radur a Phentre-poeth
Fferm Radur
Clwb Golff Radur
Rapeleys
Rhondda Cynon Taf
Cartrefi Redrow
Reeves Retail Planning Consultancy Ltd
Renplan
Grŵp Gweithredu'r Gronfa
Cymdeithas Ddinesig Rhiwbeina
Cyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon
Taf
RICS Wales
Rio Architects
Tîm Cymunedau yn Gyntaf Glan-yr-afon
Robert Turely Associates
Roberts Limbrick
Robertson Francis Partnership
Comisiwn Brenhinol ar Henebion Cymru
RNIB Cymru
RPS Group Plc
RSPB Cymru
S4C ***
Grŵp Gweithredu Achub Creigiau
Savills
Scope Cymru
Scott Brownrigg
Sellwood Planning
Shawn Cullen
SK Designs
SLR Consulting
Siambwr Fasnach De Cymru, Caerdydd
Heddlu De Cymru
Ymgynghorydd Dylunio Atal Trosedd
Heddlu De Cymru
South Wales WIN
Cymunedau yn Gyntaf Sblot a Thremorfa
Chwaraeon Cymru
SSE Energy Supply Ltd
St Davids Partnership ***
Cyngor Cymuned Sain Ffagan
Ymddiriedolaeth Rhif 1 a Rhif 2 Sain Ffagan
ac Ymddiriedolaeth Rhif 3 Sain Ffagan
Stedman Architectural
Stewart Ross Associates
Stonewall Cymru
Stride Treglown Town Planning

Stuart Coventry Scott Wilson
Sullivan Land & Planning
Sustrans Cymru
Cymdeithas Tai Taf
Tanner & Tilley
Taylor Wimpey
Terry Nunns Architects
The 20th Century Society
The Boarding Centre Ltd
The Design Group 3
The Georgian Group
Y Sefydliad Rheoli Mynwentydd ac
Amlogsfeydd
The Land Mark Practice
The Planning Bureau
Y Sefydliad Cynllunio Trefol Brenhinol
The Urbanists
The Victorian Society
Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt De a
Gorllewin Cymru
Ymddiriedolaeth Theatrau
T-Mobile (UK) Ltd
Cyngor Cymuned Tongwynlais
Cyngor Bwrdeistref Sirol Torfaen
Turley
Cymdeithas Tai Unedig Cymru
Urban City Ltd
Pencadlys Corfforaethol Ymddiriedolaeth
GIG Felindre
Virgin Media
Vodafone
Cymdeithas Tai Wales & West
Cyngor Gweithredu Gwirfoddol Cymru
Cymorth i Fenywod Cymru
Watts Morgan
Ymddiriedolaeth GIG Gwasanaethau
Ambiwlans Cymru – Rhanbarth y De-
ddwyrain
Llywodraeth Cymru
Llywodraeth Cymru – Is-adran yr Economi,
Sgiliau a Thrafnidiaeth
Comisiynydd y Gymraeg
Ffederasiwn Tenantiaid Cymru Cyf
Cyngor Cymuned Gwynllŵg
White Young Green
Wimpey Homes
Ymgynghorwyr Cynllunio WS Atkins

Wyevale Garden Centre

Atodiad 5 - Crynodeb o Sylwadau ac Ymatebion i'r Ymgynghoriad

Adran	Sylwadau	Ymateb
Cyffredinol	Yn croesawu'r CCA hwn, fodd bynnag mae pryder y bydd busnes a thai yn cael eu gweld fel eu bod yn cystadlu â'u gilydd a bod lle i anghenion tai ddiystyru anghenion busnes.	Mae'r Canllaw Cynllunio Ategol (CCA) yn ymwneud â diogelu tiroedd ac eiddo cyflogaeth a nodwyd ar gyfer eu swyddogaeth cyflogi ac amgylchiadau lle gallai defnydd arall arnynt fod yn dderbyniol. Ni chynigir newid.
Cyffredinol	Nid yw'r CCA yn ceisio mynd i'r afael ag effaith bosibl yr economi gig a gweithio gartref ar berthnasedd y canllaw hwn yn y dyfodol.	Nid ystyrir bod y mater hwn yn dod o dan gylch gorchwyl y CCA. Ni chynigir newid.
5.2 - 5.12	Mae pryder bod penderfyniadau ar hyfywedd safle yn ddibynnol ar amodau'r farchnad fyd-eang. Gallai tir braenar un flwyddyn fod yn ddeniadol flynyddoedd yn ddiweddarach. Ar wahân i baragraffau 5.2-5.12 (yn enwedig 5.11) mae'r CCA yn methu mynd i'r afael â hyn.	Prif nod y CCA hwn yw sicrhau nad yw colli safle cyflogaeth presennol yn digwydd ar draul yr economi leol. Mae felly yn cynnig arweiniad ar oresgyn yr anawsterau sy'n gysylltiedig â thir ac eiddo cyflogaeth addas, ond sy'n annichonadwy ac y gellir profi nad oes galw amdano.
Pennod 2	Nid yw'r CCA yn gyson â Pholisi EC3 – mae'n methu adlewyrchu hyblygrwydd y polisi. Ystyrir bod profion a osodir yn fwy beichus na'r polisi a'r arweiniad cenedlaethol.	Ystyrir bod y CCA yn gyson â pholisi EC3. Cafodd y Siart Llif ei diwygio er mwyn egluro'n well.
Para 4.3.	Cefnogi'r blaenoriaethau eraill a nodwyd a all ddiystyru ystyriaethau economaidd sy'n gul eu natur, megis yr angen am dai. Mae'r profion a osodwyd yn y CAA ar gyfer rhyddhau tir cyflogaeth yn fwy beichus na'r polisi cenedlaethol a Pholisi EC3 - mae'n awgrymu y dylid bodloni'r holl feini prawf. Mae'r siart llif ar dudalen 6 – yr ymagwedd ddilyniannol i'w mabwysiadu yn golygu tynhau polisi cenedlaethol a CDLI – ffocws yr ymagwedd yw y caiff safleoedd cyflogaeth ond eu rhyddhau at ddibenion amgen lle nad oes galw ac nad yw'n hyfyw i'w cadw at ddefnydd cyflogaeth, gan gynnwys trwy adnewyddu ac ailddatblygu.	Mae'r siart llif hwn yn ganllaw dangosol sy'n ymwneud â sut y caiff cais ei ystyried. Ystyrir bod yr ymagwedd hon yn gyson â pholisi EC3. Cafodd y Siart Llif ei diwygio er mwyn egluro'n well.
Cyffredinol	Mae'n methu cydnabod bod tai, manwerthu a hamdden yn cwmpasu cyfleoedd busnes a chyflogaeth	Nodwyd. Pwrpas y polisi CDLI a'r CAA hwn yw amddiffyn tir ac adeiladau mewn perthynas â'r dosbarthiadau defnydd cyflogaeth (B1, B2 a B8). Ni chynigir unrhyw newid.

Para 3.4.	Cefnogi asesu pob cais ar eu rhinweddau eu hunain oherwydd bod angen hyblygrwydd ond ystyrir bod man cychwyn y Cyngor, sef cadw pob tir ac adeilad yr ystyrir eu bod yn addas yn nhermau defnydd tir, yn feichus.	Nodwyd. Nod y CCA yw amddiffyn safleoedd a amddiffynnir sy'n bwysig yn strategol ac yn lleol. Bydd mwy o hyblygrwydd y tu allan i'r safleoedd hyn a ddiffinir. Gweler y siart llif i gael eglurhad.
Para 5.2.	Mae'n afresymol i ddisgwyl i ymgeiswyr ddangos diffyg hyfywedd economaidd a diffyg galw	Ystyrir bod y CCA yn gyson â Pholisi EC3. Ni chynigir unrhyw newid.
Para 5.4.	Dylid ei ddiwygio i gyfeirio at eithriadau megis cynlluniau adeiladau uchel ar raddfa fawr mewn lleoliadau mewn lleoliadau y tu allan i'r canol.	Ystyrir bod y CCA yn gyson â Pholisi EC3. Ni chynigir unrhyw newid
Para 5.5.	Gwrthwynebu'r sylw y bydd y lleiafswm o farchnata am 12 mis o bosibl yn cael ei adolygu ar gyfer safleoedd mwy o faint. Dim tystiolaeth i gyfiawnhau cyfnod hwy. O dan rai amgylchiadau penodol mae'n bosibl na fydd gofyn i safleoedd mwy ymgymryd â marchnata.	Nodwyd. Ni chynigir unrhyw newidiadau oherwydd y caiff gofynion marchnata eu hasesu fesul achos.
Para 5.8.	Yn ystyried bod y gofynion marchnata yn feichus a dylid mabwysiadau ymagwedd bragmataidd i farchnata. Hysbysebu mewn 4 cyhoeddiad gwahanol – diwygio i roi'r dewis i'r ymgeisydd Dileu'r gair 'amllwg' oherwydd efallai na fydd yn bosibl neu'n briodol i ddarparu hysbysebu amllwg ar bob safle; Mae cyfeiriad at y gymuned fusnes leol yn amwys a dylid ei ddileu - mae'n anodd dweud a aethpwyd i'r afael ag ef;	Ni chynigir unrhyw newidiadau oherwydd caiff y gofynion eu hegluro adeg y cais cynllunio neu cyn hynny. Caiff pob cais ei asesu fesul achos. Bydd angen i'r ymgeisydd ddangos lle nad yw rhai gofynion penodol yn briodol.
Para 5.9.	Dylid hefyd ystyried lefel yr adenillion yn erbyn gwerth presennol a chost cadw'r safle yn ei ddefnydd presennol, er enghraifft y rheoliadau Safonau Effeithlonrwydd Ynni Lleiafswm (MEES). Mae'n bosibl y bydd bodloni'r rheoliadau hyn yn arwyddocaol ac yn tanseilio hyfywedd eu cadw.	Ni chynigir unrhyw newid.
Para 5.11.	Nid yw'n rhesymol gorfodi datblygwyr i aros ar dir anaddas nad yw'n hyfyw am gyfnodau hir, rhag ofn y bydd ailwampio/ailldatblygu yn dod yn gynnig hyfyw yn y dyfodol.	Ystyrir bod tir cyflogaeth dynodedig a amddiffynnir yn lleoliad addas ar gyfer cyflogaeth. Mae cyfrifoldeb ar yr ymgeisydd i ddangos nad yw'r tir yn hyfyw. Ni chynigir unrhyw newid.
Para 5.12.	Dylid ond defnyddio cronfa ddata Adrannau Datblygu Economaidd y Cyngor ar ymholiadau hanesyddol a phresennol fel canllaw, gan fod yr ymholiadau'n sbeciannol, heb fod yn benodol i leoliad.	Mae'r gronfa ddata yn cynnwys gwybodaeth fasnachol sensitif ac o'r herwydd nid ystyrir ei fod yn briodol i'w roi ar gael ar-lein. Ni chynigir unrhyw newid.

	Dylid sicrhau bod y gronfa ddata ar gael yn rhwydd gan y Cyngor.	
Para 5.13.	Nid yw bob amser yn wir, mewn achos pan brofwyd bod galw am safle, bod hyn yn dystiolaeth y dylid ei gadw at ddefnydd cyflogaeth - mae'n bosibl bod galw ond nid yw rhentu yn gynnig hyfyw. Dylai'r CAA fod yn fwy masnachol ymwybodol a chydabod na fydd landlordiaid yn derbyn cynigion islaw pris y farchnad.	Prif nod y CCA hwn yw sicrhau nad yw colli safle cyflogaeth presennol yn digwydd ar draul yr economi leol. Mae felly yn cynnig arweiniad ar oresgyn yr anawsterau sy'n gysylltiedig â thir ac eiddo cyflogaeth addas, ond sy'n annichonadwy ac y gellir profi nad oes galw amdano.
Para 5.19.	Nid yw'r rhesymol mewn achosion lle mae cryn dipyn o le ar y llawr i ddarparu maint tebyg o le llawr ar gyfer cyflogaeth fel rhan o ddatblygiad defnydd cymysg oherwydd y bydd yn annichonadwy ac ni fydd yn hyfyw.	Nodwyd. Bydd angen i gynllun defnydd cymysg gynnig darpariaeth resymol o le llawr ar gyfer cyflogaeth. Caiff gofynion eu pennu fesul achos. Ni chynigir newid
6.1	Er ein bod yn cytuno bod tir cyflogaeth yn adnodd cyfyngedig, gellir defnyddio'r CDLI i wneud dyraniadau newydd sydd wedi'u lleoli'n well na'r safleoedd ymylol y mae'n bosibl y cawsant eu colli.	Mae'r CDLI wedi dyrannu Safleoedd Strategol: KP2(A) Ardal Fenter Canol Caerdydd KP2 (H) I'r de o Barc Busnes Lloneirwg Mae hyn yn darparu ystod a dewis o ddefnyddiau cyflogaeth yn ystod cyfnod y cynllun. Ni chynigir newid
	Cydnabod y cyfiawnhad dros gyfraniadau datblygwyr ar gyfer tir cyflogaeth ond yn ystyried bod rhaid wrth gwmpas parhaus am werthusiadau hyfywedd i fynd i'r afael â hyn yn hytrach na chymryd agwedd ar sail hir arfer.	Cafodd y CAA Rhwymedigaethau Cynllunio ei gymeradwyo yn ei fformat presennol. Ni chynigir unrhyw newid
6.2 – 6.4	Dylai'r CAA drafft gyfeirio at y ffaith y dylid hepgor cyfraniadau ariannol lle nad oes unrhyw niwed yn codi o ailddatblygu'r safle at ddefnyddiau amgen.	Cafodd y CAA Rhwymedigaethau Cynllunio ei gymeradwyo yn ei fformat presennol. Ni chynigir newid
	Ni ddylair gofod llawr a ganiateir ar gyfer cyflogaeth fod yn destun yr un polisiau amddiffynnol a gynigiwyd yn y CAA drafft mewn perthynas â defnyddiau busnes presennol. Yn ystyried ei fod yn hanfodol bwysig nad yw'r CAA yn amlinellu safbwynt polisi sy'n rhy feichus a fyddai'n atal y defnydd o'r gofod llawr cyflogaeth i bwrpasau amgen, pe bai'r galw am ddefnydd cyflogaeth yn lleihau yn y dyfodol.	Caiff lle llawr a ganiateir ar gyfer cyflogaeth o fewn tir a ddynodir i'w amddiffyn o dan Bolisi EC1, swyddfeydd a ddynodir i'w hamddiffyn o dan EC4 (Ardal Fusnes y Canol a'r Bae) neu o fewn safle cyflogaeth a ddyrennir ar sail strategol neu leol (KP2(A), KP2(H), a EC6), ei asesu yn ôl meini prawf y CAA. Ni chynigir newid

t 12	EC2 Diwedd yr ail linell (yn y fersiwn Saesneg), dylai "if" fod yn "is" "... provided, the facility is of an appropriate...."	Nodwyd. Diwygiwyd y geiriad yn unol â hyn er mwyn adlewyrchu Polisi EC2 y CDLI.
t13	<p>H3 Tai Fforddiadwy. A ellir cyfnewid "ceisio" yn llinell 1 am air mwy cadarnhaol megis "gofyn"? Yn yr un llinell mae'r arwydd % ar goll o'r 30. " ..ac yn 30% fforddiadwy..."</p> <p>H3 Tai Fforddiadwy. mae'r arwydd % ar goll o'r 30. " ..ac yn 30% fforddiadwy..."</p>	<p>Cafodd y polisi ei fabwysiadu eisoes yn y CDLI. Ni chynigir newid</p> <p>Nodwyd. Cafodd y testun ei ddiwygio yn unol â pholisi H3 y CDLI</p>
Eitem 13.10 t.16	A ddylai'r eitem ddarllen "Lle y nodir..."?	Nodwyd. Diwygiwyd y geiriad yn unol â hyn