Sesiwn Gwrandawiad 5

YR ECONOMI – CYFLOGAETH, MANWERTHU A THWRISTIAETH

9.30 yb, Dydd Mawrth 13 Medi 2016

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd
Gwynedd a Môn

Cynhyrchwyd y Datganiad hwn gan Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd i nodi eu hymateb i'r materion a'r pynciau a godwyd gan yr Arolygydd ar gyfer y Gwrandawiad am yr Economi – Cyflogaeth, Manwerthu a Thwristiaeth yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Mae'r Datganiad hwn yn ymwneud ag elfennau o'r Cynllun a godwyd gan yr Arolygydd fel materion i'w trafod. Lle bo'n briodol mae'r Datganiad yn edrych ar ac yn croesgyfeirio at y prif ffynonellau o wybodaeth a ddefnyddiwyd i baratoi'r Cynllun megis canlyniadau ymgynghoriad cyhoeddus, yr Asesiad Cynaliadwyedd, y dogfennau cefndir a Phapurau Testun ategol. Rhoddir rhifau cyfeirnod y dogefnnau lle y bo'n briodol.

At ddibenion eglurder o fewn y datganiad hwn mae unrhyw Newidiadau Materion sy'n Codi i'r Cynllun Adnau a/neu Newid â Ffocws i'r Cynllun, wedi'i ddangos mewn print trwm **Coch** ac wedi'i thanlinellu. Dangosir unrhyw Newid â Ffocws i'r Cynllun Adnau mewn print **Trwm** wedi'i danlinellu.

Agenda, Materion a Phynciau

1	**Cyflwyniad**

2	**Materion Gweithredol**

<u>Cyflogaeth</u>

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

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

3.1 **Ymateb -** Ydy. Cyfeiriwch at Bapur Cefndir (DC.004) Adolygiad Tir Cyflogaeth a Nodyn Esboniadol - 'Dyraniadau Tir Cyflogaeth yn y CDLl ar y Cyd arfaethedig' (DA.016).

3.2 Comisiynwyd cwmni URS Scott Wilson gan y Cyngor i ymgymryd ag Adolygiad Tir Cyflogaeth fel modd o ddarparu tystiolaeth gadarn i danategu a llywio'r cyflenwad a'r galw am dir ac eiddo cyflogaeth yn y Cynllun Datblygu Lleol. Mae sgôp a strwythur yr Astudiaeth Tir Cyflogaeth yn unol ag argymhellion y canllawiau a gomisiynwyd gan Swyddfa'r Dirprwy Brif Weinidog (ODPM) 'Adolygiadau Tir Cyflogaeth: Nodyn Canllaw' (2004), sef y canllawiau oedd ar gael er mwyn paratoi adolygiadau tir cyflogaeth. Mae'r Astudiaeth yn seiliedig ar broses asesu tri cham, yn gyntaf, cymryd stoc o'r sefyllfa gyfredol; yn ail, asesu anghenion y dyfodol; ac yn drydydd, adnabod portffolio newydd o safleoedd.

3.3 Darperir cyfiawnhad pellach ynghylch darpariaeth tir cyflogaeth yn y Cynllun yn y Nodyn Esboniadol - 'Dyraniadau Tir Cyflogaeth yn y CDLl ar y Cyd Arfaethedig' a baratowyd gan gwmni Amec Foster Wheeler. Mae'r Nodyn Esboniadol hefyd yn mireinio/cywiro'r ffigyrau o ran graddau'r tir sy'n cael ei ddiogelu/ddyrannu. Wedi adolygu'r ffigyrau, mae'r Cynllun yn diogelu 650.1ha o dir cyflogaeth ac yn dyrannu 55ha o dir cyflogaeth.

3.4 Mae'r Nodyn Esboniadol (DA016) yn cadarnhau bod y ddarpariaeth tir cyflogaeth yn y Cynllun (yn amodol ar Newid Ffocws) yn briodol ar gyfer cyfnod y Cynllun ar y sail bod dull y Cynllun o ran darpariaeth tir cyflogaeth yn caniatáu i gyfleoedd a gyfyd o wireddu Prosiectau Isadeiledd o Ddiddordeb Cenedlaethol.

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

3.5 **Ymateb -** Mae Papur Cefndir Tir Cyflogaeth (DC.004, Adran 6) yn manylu ar y fethodoleg a ddefnyddiwyd i gasglu gwybodaeth ynglŷn ag anghenion tir cyflogaeth yn y dyfodol yn Ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r dystiolaeth a gasglwyd yn cynnwys dadansoddiad o ymholiadau marchnad am dir ac eiddo ynghyd â'r galw

am dir cyflogaeth a ragwelir yn y dyfodol drwy ddefnyddio modelu econometrig a dadansoddiad o dueddiad defnyddio tir yn hanesyddol.

3.6 Mae'r astudiaeth yn cynnwys rhagolwg modelu econometrig ar gyfer pob awdurdod. Nid yw'r dull hwn o ragweld yn ystyried yr amgylchiadau penodol ar gyfer datblygiad economaidd megis trafnidiaeth, argaeledd a natur safleoedd, mentrau adfywio lleol a chreu swyddi, neu alw sensitif lleol neu benodol, er enghraifft cynlluniau twf busnesau lleol mawr. Fodd bynnag, mae'r rhagolygon cyflogaeth a luniwyd ar lefel leol gan gwmni ESYS Consulting (fel rhan o'r Adolygiad Tir Cyflogaeth) yn ystyried nifer o'r ffactorau hyn yn cynnwys datblygiadau diweddar mewn marchnadoedd economaidd ac ariannol a'u goblygiadau i dwf cyflogaeth; effeithiau posib dirwasgiad dwbl; a dynodiad Ardal Fenter yn ogystal. Felly, ystyrir bod y dull a ddefnyddir yn fwy cadarn na'r rhagolwg tir cyflogaeth.

3.7 Ceir risgiau wrth baratoi ar gyfer darpariaeth yn y dyfodol yn seiliedig ar y nifer sy'n defnyddio tir yn hanesyddol yn unig, ni fyddai'r opsiwn arall o ddibynnu ar fodelu econometrig (achos gorau ar gyfer Ynys Môn yw 10.9 ha (0.77 ha y flwyddyn) a'r achos gorau ar gyfer Gwynedd yw 22.2 ha (1.58 ha y flwyddyn) yn diwallu amcanion polisi strategol ar draws lefelau cenedlaethol/rhanbarthol ac is-ranbarthol ac ni fyddai'n hwyluso'r dasg o gyflawni amcanion corfforaethol y naill awdurdod ychwaith e.e. Rhaglen Ynys Ynni, Strategaeth Adfywio Gwynedd, Cynllun Cyflogaeth Meirionnydd.

3.8 Nid yw Strategaeth y Cynllun yn seiliedig ar ail-adrodd tueddiadau twf poblogaeth blaenorol fel y gwelwyd gan ragamcanion poblogaeth Llywodraeth Cymru. Mae'r Cynllun yn ceisio creu sefyllfa ble fydd y boblogaeth oed gweithio yn cynyddu. Felly, ceir synergedd rhwng y ddarpariaeth tai a'r ddarpariaeth tir cyflogaeth.

3.9 Mae’r Cynghorau o'r farn nad yw'r Cynllun yn darparu gormod o dir cyflogaeth o ystyried y cyfleoedd unigryw sy'n debygol o godi yn ystod oes y Cynllun. Mae'r dull a ddefnyddiwyd yn unol â NCT23 (PCC12) sy'n datgan ym mharagraff 4.5.2 yn adran 4 y gall targedau darpariaeth tir fod yn uwch na'r galw a ragwelir, er mwyn caniatáu ar gyfer y siawns bod yr asesiadau yn rhy isel ac er mwyn sicrhau y gellir gwireddu cyfleoedd.

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

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

4.1 **Ymateb -** Ydy. Mae'r sail dystiolaeth yn seiliedig ar asesiad cadarn o'r tai ychwanegol tebygol fydd eu hangen o ganlyniad i'r twf economaidd a ragwelir yn ardal y Cynllun. Amlinellir hyn ym Mhapur Pwnc 4B - Disgrifio'r Twf mewn Tai (2016) (PT.010).

4.2 Mae'n amlwg y byddai gorsaf niwclear newydd yn Wylfa a buddsoddiadau eraill o Raglen Ynys Ynni Ynys Môn yn golygu y bydd y sefyllfa gyflogaeth yn Ynys Môn, Gwynedd a thu hwnt yn gwella'n fawr.

4.3 Wrth lunio'r twf mewn tai a ddarparwyd ar ei gyfer yn y Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth i nifer o senarios. Mae'r senarios yn nodi'r twf posib yn y boblogaeth ac mewn

aelwydydd dros gyfnod y Cynllun, yn ogystal â chyfanswm nifer yr aneddiadau a nifer yr aneddiadau blynyddol ar gyfartaledd. Mae'r senarios yn cynnwys:-

- 'senarios 'tueddiad' yn seiliedig ar dybiaethau mudo amrywiol,
- senarios 'a arweinir gan anheddiad' yn seiliedig ar dwf yn y nifer o unedau tai, a
- senarios 'a arweinir gan swyddi', a gaiff eu symbylu gan dwf yn y swyddi sydd ar gael yn yr ardal, sy'n gysylltiedig â newidiadau trawsnewidiol posib sydd â chyswllt â Wylfa Newydd a buddsoddiadau perthnasol eraill.

4.4 Mae Papur Pwnc 4B yn darparu trosolwg o'r dadansoddiad a gynhaliwyd a chaiff ei ategu gan nodyn esboniadol ar ôl iddo gael ei gyflwyno ('Dyraniadau Tir Cyflogaeth yn y CDLl ar y Cyd Arfaethedig' - DA016). Ystyrir bod y twf tai a ffafrir o 7,184 (ac eithrio 10% o lithriad) dros gyfnod y Cynllun yn gallu bodloni'r angen ar gyfer tai ar sail tueddiad o fewn cyfnod y Cynllun ac yn caniatáu i nifer digonol gefnogi dyheadau twf economaidd yn y dyfodol. Felly, mae'r twf mewn tai yn seiliedig ar gyfuniad o senario twf a arweinir gan dai a thwf a arweinir gan gyflogaeth.

4.5 Mae twf economaidd yn creu cyfoeth ac yn codi safonau byw a chaiff ei yrru gan gynnydd mewn cyflogaeth a chynhyrchedd. Yn ei dro, mae hyn yn galluogi aelwydydd i brynu nwyddau, sy'n cynnwys tai. Gallai gostwng y ddarpariaeth tai arwain at fethiant i gyflawni amcanion y Cynllun. Gallai olygu bod angen gostwng y ddarpariaeth tir cyflogaeth. Gallai hyrwyddo poblogaeth gymudol o'i gymharu â chymunedau lleol cynaliadwy.

4.6 Felly, ystyria'r Cynghorau fod yna gydberthynas glir rhwng lefelau twf tai a thwf cyflogaeth.

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

4.7 **Ymateb** - Wrth lunio'r Cynllun, rhoddwyd ystyriaeth i PCC, sy'n gofyn am ddull mwy cydlynol ar gyfer tai a chyflogaeth ac yn annog cynlluniau datblygu i alinio strategaethau economaidd a thai (para 7.1.3 Polisi Cynllunio Cymru, Fersiwn 8, 2016) (PCC.09).

4.8 Mae Strategaeth Ofodol y Cynllun yn amlinellu hierarchaeth aneddiadau sy'n rhestru'r trefi, pentrefi a'r clystyrau ac yn manylu ar rôl/swyddogaeth yr anheddiad a'r lefel twf disgwyliedig ym mhob categori. Mae Papur Pwnc 5A Datblygu'r Hierarchaeth Aneddiadau (PT.012) yn amlinellu’r dull ar gyfer categoreiddio'r aneddiadau unigol. Y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol/Lleol yw'r aneddiadau mwyaf cynaliadwy o ran darparu amrediad o gyfleusterau a gwasanaethau, sy'n ymdrin ag anghenion eu poblogaeth eu hunain yn ogystal â rhwydwaith o aneddiadau eraill.

4.9 Mae Ffigwr 1 a Ffigwr 2 yn Nodyn Esboniadol 'Dyraniadau Tir Cyflogaeth yn y CDLl ar y Cyd Arfaethedig' (Amec Foster Wheeler) (DA.016) yn dangos fod cyfanswm y tir cyflogaeth, wrth ei gyfartalu yn erbyn y gwahanol gategorïau aneddiadau, yn cyd-fynd â'r strategaeth ofodol, sy'n awgrymu y bydd datblygiad cyflogaeth yn digwydd yn agos iawn at y gweithlu lleol.

4.10 Mae strategaeth y Cynllun yn canolbwyntio ar ddarparu cyfleoedd datblygu allweddol yn yr aneddiadau cynaliadwy fel y'u nodir yn y Cynllun. Mae 75% o'r twf tai arfaethedig yn ardal y Cynllun wedi'i leoli yn y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Ganolfan Wasanaeth Trefol/Lleol. Dyma leoliad mwyafrif y safleoedd cyflogaeth sydd wedi'u

diogelu/dyrannu. Felly, mae'r gydberthynas rhwng twf tai a thwf cyflogaeth yn arwydd o aliniad y strategaethau twf.

4.11 O ran cynnwys CGC, rhennir ardal y Cynllun rhwng dwy ardal cynllun gofodol sef: Gogledd-orllewin Cymru, Eryri a Môn, a Chanol Cymru, ac mae pob un ohonynt yn cynnwys amrywiadau o ran dull i ddiffinio eu hierarchaethau perthnasol. Mae'r Cynllun wedi alinio lefelau uwch ei hierarchaeth aneddiadau yn agos at y rhai a welir yn CGC.

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

4.11 **Ymateb -** Rhennir hierarchaeth safleoedd cyflogaeth i brif haenau a haenau eilradd, darperir arweiniad pellach ar hierarchaeth tir cyflogaeth ym mhara 10.3 Papur Cefndir (DC.004) Adolygiad Tir Cyflogaeth. Y prif safleoedd yw'r rhai a ystyrir yn fwyaf atyniadol sy'n defnyddio meini prawf y farchnad ac sy'n fwy tebygol o gael eu datblygu yn y tymor byr. Efallai y bydd safleoedd eilradd mewn lleoliadau ychydig yn fwy israddol o ran mynediad/presenoldeb yn y farchnad o'u cymharu â phrif safleoedd ond mae ganddynt rôl bwysig oherwydd eu bod yn cynrychioli cyfle, yn enwedig mewn perthynas â'r Rhaglen Ynys Ynni yn ogystal â'r angen i wasanaethu angen mwy lleol mewn ardaloedd mwy gwledig a diarffordd. Felly, ystyrir bod hierarchaeth o dir cyflogaeth yn darparu portffolio cytbwys o dir sy'n mynd i'r afael ag anghenion cyflogaeth a chyfleoedd yr ardal ac sy'n alinio gyda strategaeth economaidd a gofodol y Cynllun.

4.12 Mae NCT23 (PCC.012) yn annog datblygiad economaidd mewn ardaloedd gwledig fel modd o greu cymunedau gwledig mwy cynaliadwy ble gall pobl fyw a gweithio. Mae hefyd yn cydnabod y bydd rhai busnesau gwledig sefydledig efallai angen ehangu neu gael eu moderneiddio yn eu lleoliad, oherwydd cyfyngiadau yn ymwneud ag ail-leoli'r busnes. Caiff egwyddorion NCT23 eu hadleisio ymhellach yn NCT6 - 'Cynllunio ar Gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy' sy'n nodi y dylai Awdurdodau Cynllunio gefnogi arallgyfeirio'r economi gwledig fel modd o ddarparu cyfleoedd cyflogaeth lleol, cynyddu ffyniant yn lleol ac isafu'r angen i deithio ar gyfer cyflogaeth. Felly, yn unol â pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol, mae Polisi CYF 5 yn y Cynllun yn annog datblygiad economaidd mewn ardaloedd gwledig. Mae'r Polisi yn caniatáu trosi adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes neu addasu unedau preswyl er mwyn galluogi pobl i weithio o adref. Mae'r Polisi hefyd yn caniatáu busnesau/unedau diwydiannol newydd cyn belled bod y bwriad yn cydymffurfio â'r polisi sy'n seiliedig ar feini prawf. Felly, ystyrir bod dull y Cynllun o ran darpariaeth tir cyflogaeth mewn ardaloedd gwledig yn gwbl gyson â Chanllawiau Polisi Cenedlaethol.

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

4.13 **Ymateb** - Mae hwn yn gynllun datblygu lleol ar y cyd ac felly mae'n cynrychioli cydweithio agos rhwng Cyngor Sir Ynys Môn a Chyngor Gwynedd. O ran tir, mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn meddiannu rhan o Wynedd ond ymdrinnir â'r ardal honno yn ei ChDLl perthnasol. Mae Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd yn ffinio â 4 ardal awdurdod cynllunio lleol arall: Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy, Cyngor Sir Ddinbych, Cyngor Sir Powys a Chyngor Sir Ceredigion. Mae'r Cynghorau wedi

bod mewn cysylltiad rheolaidd â'r awdurdodau cyfagos, yn unigol (Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn benodol) ac ar y cyd ar lefel ranbarthol (drwy Grŵp Swyddogion Polisi Cynllunio Gogledd Cymru).

4.14 Ble bo'n berthnasol, mae'r Cynghorau wedi ymgysylltu ag awdurdodau cyfagos i sicrhau cydnawsedd a/neu ddilyniant trawsffiniol. Sicrhaodd trafodaethau yn ystod cam cyn-Adnau Eryri ddull cyson cyn belled ag y bo'n ymarferol bosib, a gaiff ei ail-adrodd yn y CDLl ar y Cyd. Felly, ystyrir bod trafodaethau adeiladol rhwng Cynghorau/Awdurdodau a rhannu gwybodaeth a phrofiad wedi isafu'r risg o bolisïau anghyson ac wedi sicrhau lefel briodol o integreiddiad.

4.15 Yn ogystal â'r uchod, ymgynghorwyd yn rheolaidd ag awdurdodau lleol cyfagos yn ystod pob cam o broses paratoi'r Cynllun. Darparodd hyn gyfle ffurfiol i gynnig sylwadau ar y Cynllun arfaethedig a dylanwadau ar ei ddatblygiad.

4.16 Ymhellach, mae Adolygiad Tir Cyflogaeth (Papur Cefndir DC.004) wedi ystyried effaith dylanwadau posib (tu allan i ardal y Cynllun) gydag ystyriaeth benodol wedi'i rhoi i Faes Awyr Llanbedr a dadgomisiynu Trawsfynydd (er enghraifft).

4.17 An Assessment of Employment Land – Background Paper is in the process of being prepared by the Snowdonia National Park Authority, the purpose of the document is to inform the review of the Eryri Local Development Plan, and to a lesser extent, the National Park Management Plan. The paper highlights the importance of the Snowdonia Enterprise Zone designation. The Snowdonia Enterprise Zone which includes the former nuclear power station site at Trawsfynydd and the former airfield site at Llanbedr has the potential to create new quality job opportunities. The aim for the Trawsfynydd site is to become a hub for innovative low carbon technology enterprises and associated Research & Development and for ICT/Digital Enterprises. A development Masterplan has been produced for Llanbedr Airfield which identifies new development areas. The current operators of the site forsee the potential for further development of testing unmanned aerial vehicle systems and invested in the facilities at the site to cater for this expansion. This will allow modest employment growth at the site but many of the technical jobs required for testing will be temporary in nature and restricted to testing periods.

4.18 Mae'r Adolygiad Tir Cyflogaeth hefyd yn amlygu'r angen i gydweithio fel Awdurdodau Gogledd Cymru fel modd o ddarparu llais cryfach er mwyn denu mewnfuddsoddiad ariannol. Ers paratoi'r Papur Cefndir, mae Awdurdodau Cynllunio Gogledd Cymru yn ogystal ag adrannau Datblygu Economaidd wedi cydweithio i baratoi Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol ar gyfer Gogledd Cymru, y cyfeirir ati yn y Nodyn Esboniadol 'Dyraniadau Tir Cyflogaeth yn y CDLl ar y Cyd Arfaethedig' (DA.016). Daeth yr angen am strategaeth i'r amlwg drwy ymchwil a wnaed gan Fwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru ac mae'n dilyn cyhoeddi 'Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru: Strategaeth ar gyfer Newid'. Mae'r comisiwn yn adeiladu ar y blaenoriaethau byrdymor a nodwyd yn y strategaeth ar gyfer newid sy'n adnabod mewnfuddsoddiad a menter fel dau yrrwr economaidd allweddol. Er mwyn cyflawni'r blaenoriaethau hyn, mae'r strategaeth yn adnabod yr angen am brotocol newydd ar gyfer gweithio ar y cyd yn y meysydd hyn o ddatblygiad economaidd; gan sicrhau yr ymdrinnir â phob trafodaeth a phenderfyniad buddsoddi mewn modd cydlynol a holistaidd. Mae'r angen i ddeall rôl a swyddogaeth safleoedd cyflogaeth strategol ar draws y rhanbarth a chynllunio blaenoriaethau buddsoddi clir er mwyn sicrhau digon o safleoedd cyflogaeth yn ganolog i hyn. Cydnabyddir rhai o'r safleoedd sydd wedi'u diogelu a'u dyrannu yn y Cynllun (Polisi CYF1) o fewn Hierarchaeth Safleoedd Cyflogaeth Strategol, nodir statws y safleoedd yn astudiaeth Tir Cyflogaeth Gogledd Cymru yn y

tabl ym Mholisi CYF1. Mae'r safleoedd yn ardal y Cynllun wedi cael eu categoreiddio naill ai fel safleoedd strategol o bwysigrwydd rhanbarthol (sy'n golygu fod ganddynt rôl hanfodol wrth gyflawni datblygiad economaidd rhanbarthol a chyfrannu at ddatblygiad economaidd cenedlaethol) neu safleoedd is-ranbarthol (sy'n golygu fod ganddynt ffocws mwy cyffredinol a lleol ar gyfer datblygiad economaidd).

4.19 Felly, ystyria'r Cynghorau fod strategaeth cyflogaeth y Cynllun yn gydnaws â strategaethau awdurdodau cyfagos, rhai presennol ac arfaethedig.

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

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

5.1 **Ymateb** - Ydy. Mae nodi'r safleoedd cyflogaeth yn adlewyrchu canfyddiadau'r Adolygiad Tir Cyflogaeth (Papur Cefndir DC.004) sy'n ystyried bod cyflenwad a dyraniadau tir cyflogaeth fel y'u hamlinellir yn y Cynllun yn gyson gydag ardaloedd ble ceir galw am dir cyflogaeth.

5.2 Mae casglu mecanwaith ariannu ar gyfer darparu'r safleoedd yn ffactor hanfodol ar gyfer darparu. Dros y blynyddoedd diwethaf, bu diffyg buddsoddiad sector preifat yn yr ardal; fodd bynnag, rhagwelir y bydd buddsoddiad pellach yn cael ei gyflawni drwy raglenni ariannu sy'n gysylltiedig â rhaglen Ynys Ynni Ynys Môn a Wylfa Newydd. O ran ariannu mae mesurau mewn lle i sicrhau arian Ewropeaidd trwy cronfa Bwrdd Uchelgais Economaidd gogledd Cymru (NWEAB) a safleoedd yn cael eu hadnabod fel bod yn rhai sydd yn strategol bwysig yng nghyd destun ehangach y Rhaglen Ynys Ynni.

5.3 Fel rhan o'r dynodiad Ardal Fenter a roddwyd i rai safleoedd sydd wedi'u dyrannu/diogelu, bydd cyfres o becynnau ariannu ar gael i ysbarduno datblygiad ynghyd â phecynnau cefnogi a chymhelliant. Mae Nodyn Esboniadol - 'Dyraniadau Tir Cyflogaeth yn y CDLl ar y Cyd arfaethedig' (DA.00?) hefyd yn amlygu'r cyfleoedd buddsoddi sy'n debygol o godi o'r dynodiad Ardal Fenter o ystyried y Lwfans Cyfalaf Estynedig fydd ar gael.

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

5.4 **Ymateb** - Mae Tir Cyflogaeth (DC.004) yn asesu'r cyfyngiadau ar ddatblygu'r dyraniadau arfaethedig. Amlinellir y rhain yn 9.1 a 9.2 ynghyd ag Atodiad 3 Adolygiad Tir Cyflogaeth.

5.5 Ceir ambell fater sy'n ymwneud â rhai safleoedd o ran yr angen am well mynediad neu isadeiledd ar y safle. Fodd bynnag, pennir bod y rhain yn gostau datblygu safonol. Ar gyfer safleoedd cyflogaeth sydd wedi'u dyrannu, mae Papur Pwnc 'Gallu i Ddarparu Safleoedd' (DA015) yn darparu rhagor o fanylion ynglŷn â gofynion isadeiledd safleoedd sydd wedi'u dyrannu.

5.6 Mae darparu rhai o'r safleoedd yn dibynnu'n fawr ar Wylfa Newydd a'r datblygiad sy'n gysylltiedig â'r Rhaglen Ynys Ynni yn cael ei gwireddu.

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

5.7 **Ymateb -** Mae'r Adolygiad Tir Cyflogaeth (Papur Cefndir, DC.004) yn llunio barn ar amserlen realistig ar gyfer ail-ddatblygu pob safle ar gyfer defnyddiau cyflogaeth (0-5 mlynedd, 5-10 mlynedd neu 10-15 mlynedd). Yn gyffredinol, barnwyd y gallai'r safleoedd hynny a sgoriodd uchaf gael eu darparu yn y tymor byr a'r rhai a sgoriodd isaf (oedd â chyfyngiadau darparu sylweddol) yn y tymor hwy.

5.8 O ran y safleoedd sy'n debygol o fod eu hangen i ymdrin â'r anghenion sy'n gysylltiedig â Wylfa Newydd neu elfennau eraill o'r rhaglen Ynys Ynni, mae'n debygol na fydd y safleoedd hynny yn cael eu datblygu hyd nes y bydd gwell sicrwydd ynglŷn â datblygiad Wylfa Newydd. Disgwylir i'r cais Gorchymyn Caniatâd Datblygu (DCO) gael ei gyflwyno yn 2017 a rhagwelir y bydd y cyfnod adeiladu prysuraf yn 2022/2023.

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

6.1 **Ymateb:** Mae Rhaglen Ynys Ynni Ynys Môn yn ymgais ar y cyd rhwng nifer o fudd-ddeiliaid yn y sector cyhoeddus a phreifat yn gweithio mewn partneriaeth i roi Ynys Môn ar flaen y gad o ran ymchwil a datblygu ynni, cynhyrchu a gwasanaethu ynni, fydd yn arwain at fuddion economaidd anferth posib.

6.2 Mae nifer o ddatblygwyr sector preifat yn bwriadu datblygu prosiectau ynni carbon isel adnewyddadwy mawr yn Ynys Môn. Ystyria Cyngor Sir Ynys Môn bod datblygu'r prosiectau mawrion hyn yn allweddol ar gyfer trawsffurfio economi'r Ynys yn y dyfodol ac i ddarparu ansawdd bywyd uchel hirdymor cynaliadwy i drigolion Ynys Môn.

6.3 Ar hyn o bryd, y ddau brosiect mwyaf amlwg a gynigir yw'r Orsaf Niwclear Newydd yn Wylfa a Chyswllt Grid Gogledd Cymru Grid Cenedlaethol, y cyfeirir atynt fel Prosiectau Isadeiledd o Arwyddocâd Cenedlaethol (NSIPs).

6.4 Mae’n hanfodol bod y Cynllun yn gallu rhoi lle i ddatblygiadau yn ogystal ag unrhyw ddatblygiadau cysylltiedig a chadwyn cyflenwi a ragwelir sy'n ymwneud â'r Rhaglen Ynys Ynni a bod y safleoedd a ddyrannwyd yn adlewyrchu elfen o hyblygrwydd mewn perthynas â'r broses dewis safleoedd. Mae'r Cynllun yn dyrannu tri safle yn benodol fel safleoedd wrth gefn sy'n gysylltiedig â'r Rhaglen Ynys Ynni. Fel y nodir ym Mholisi CYF1, cyn y gellir ystyried rhyddhau'r tiroedd hyn er dibenion cyflogaeth, byddai angen dangos angen, ynghyd â thystiolaeth bod y datblygiad arfaethedig ar y safle yn uniongyrchol gysylltiedig â gwireddu amcanion Rhaglen Ynys Ynni ac na allai unrhyw safleoedd addas eraill sydd wedi'u diogelu/dyrannu ddiwallu'r angen hwn.

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

7.1 **Ymateb**: Bydd y Cynllun yn cael ei atgyfnerthu gan Fframwaith Monitro cadarn fydd yn cael ei ddefnyddio i fonitro gweithrediad polisïau a chynigion a gynhwysir yn y

Cynllun. Bydd hyn yn bwydo'n uniongyrchol i'r Adroddiad Monitro Blynyddol (AMR) ac yn ei dro, fe'i defnyddir i lywio unrhyw adolygiadau Cynllun yn y dyfodol.

7.2 Amlinellwyd targedau, dangosyddion a phwyntiau sbardun yn y fframwaith monitro diwygiedig (DA.010c sy'n anelu at ddarparu mecanwaith ar gyfer sicrhau bod y safleoedd arfaethedig yn cael eu datblygu fel y cynlluniwyd. Mae'r Cynghorau'n barod i wneud mân newidiadau i'r Fframwaith Monitro er mwyn sicrhau ei fod yn darparu'r mecanwaith gorau posib i fonitro a chymryd mantais ar arfer gorau sy'n datblygu fel y'i hymgorfforir mewn Cynlluniau a fabwysiadwyd yn ddiweddar.

7.3 Os na ddiwallir targedau penodol, bydd pwyntiau sbardun yn cael eu gweithredu ac yn cael eu hymchwilio yn yr Adroddiad Monitro Blynyddol i sefydlu p'un a oes angen unrhyw gamau pellach e.e. adolygu polisïau neu adolygu'r CDLl.

8 Unrhyw faterion eraill

<u>Manwerthu</u>

9.0 A yw Strategaeth Fanwerthu'r Cynllun yn gyson â gweledigaeth ac amcanion y Cynllun a'r strategaeth ddatblygu gyffredinol?

9.1 **Ymateb -** Ydi. Ystyrir fod y Strategaeth Fanwerthu yn gyson â gweledigaeth ac amcanion y Cynllun a'r strategaeth ddatblygu drwyddi draw. Gweledigaeth y Cynllun yw ceisio meithrin cymunedau ffyniannus a llawn bywyd sy'n dathlu eu diwylliant, treftadaeth a'u hamgylchedd unigryw ac yn rhywle y bydd pobl yn dewis byw, gweithio ac ymweld (paragraff 5.6 o Gynllun Adnau 2015). Mae'r weledigaeth yn rhoi disgrifiad byr o ddyheadau'r Cynghorau ar gyfer swyddogaeth trefi a enwir a phentrefi a chlystyrau heb eu henwi yn y dyfodol sy'n cynnwys cyfeiriad at eu swyddogaeth fanwerthu.

9.2 Roedd yr Astudiaeth Fanwerthu (2013) a wnaed fel sail i'r Cynllun yn adnabod y canolfannau o fewn yr hierarchaeth aneddiadau sydd â swyddogaeth fanwerthu sylweddol. Mae'r prif gategorïau yn yr hierarchaeth fanwerthu fel a ganlyn: Isranbarthol, Trefol, a Lleol. Nid yw'r Hierarchaeth Fanwerthu yn y Cynllun yr un fath â'r Hierarchaeth Aneddiadau oherwydd seiliwyd yr Hierarchaeth Aneddleoedd ar ystod ehangach o ffactorau yn cynnwys demograffeg, addysg, iechyd, trafnidiaeth, economi, math a graddfa'r cyfleusterau sy'n bodoli'n barod a'r gwasanaethau ym mhob cymuned. Mae Atodiad 4 y Cynllun a'r Papurau Pwnc 5 a 5A: Datblygu'r Hierarchaeth Aneddleoedd (PT011 a PT012) yn egluro'n fanylach y rhesymeg dros Hierarchaeth Aneddleoedd y Cynllun. Mae'r tabl canlynol yn amlygu rôl yr aneddleoedd o fewn yr hierarchaeth manwerthu mewn perthynas â Chynllun Gofodol Cymru a'r Strategaeth Aneddleoedd o fewn y Cynllun:-

Categori yng Nghynllun Gofodol Cymru	Categori yn Hierarchaeth Aneddleoedd y Cynllun Adnau	Hierarchaeth Manwerthu
Anheddiad Allweddol o Arwyddocâd Cenedlaethol: Bangor	Canolfan isranbarthol: Bangor	Canolfan isranbarthol: Bangor
Prif Anheddiad Allweddol: Caernarfon, Porthmadog, Pwllheli, Llangefni, Caergybi	Canolfannau Gwasanaethu Trefol: Caernarfon, Porthmadog, Pwllheli,	Canolfan Gwasanaethu Trefol: Caernarfon, Caergybi, Llangefni,

	Llangefni, Caergybi, Amlwch, Blaenau Ffestiniog	Porthmadog, Pwllheli
Anheddiad Trawsffiniol: Penrhyndeudraeth, Blaenau Ffestiniog	Mae'r aneddleoedd hyn wedi'u cynnwys yn y Ganolfan Wasanaethu Leol a'r Ganolfan Wasanaethu Drefol	Mae'r aneddleoedd hyn wedi'u cynnwys yn y Ganolfan Wasanaethu Leol a'r Ganolfan Wasanaethu Drefol
Anheddiad Allweddol: Bethesda, Llanberis, Nefyn, Tywyn, Abermaw, Biwmares, Amlwch	Canolfannau Gwasanaethu Lleol: Llanberis, Nefyn, Tywyn, Abermaw, Biwmares, Abersoch, Cricieth, Llanrug, Benllech, Bodedern, Cemaes, Gaerwen, Llanfairpwll, Porthaethwy, Pentraeth, Rhosneigr, Y Fali.	Canolfannau Gwasanaethu Lleol:- Abermaw, Abersoch, , Amlwch, Benllech, Bethesda, Biwmares, Blaenau Ffestiniog, Cemaes Criccieth, Llanberis, Llanfairpwll, Nefyn, Penrhyndeudraeth, Penygroes, Porthaethwy, Rhosneigr, Tywyn, Y Fali

a.	A yw strategaeth twf manwerthu'r Cynllun yn ystyried y twf a ddisgwylir mewn sectorau eraill, yn enwedig tai a chyflogaeth?

9.3 **Ymateb -** Defnyddiwyd yr Astudiaeth Fanwerthu (2013) fel sail i'r Cynllun. Seiliwyd yr Astudiaeth ar dechnegau sefydledig ac mae'n cynnwys y tri cham canlynol; asesiad o alw, asesiad o gyflenwad ac asesiad o angen. Ceir gwybodaeth bellach am Fethodoleg yr Astudiaeth yn nhudalennau 13-26 o'r Astudiaeth Fanwerthu a wnaed gan Applied Planning (DC006) Roedd yr astudiaeth yn ystyried amcanestyniadau poblogaeth a'r darlun cymdeithasol-economaidd a seiliwyd ar Barthau Cod Post. Gwnaed addasiadau er mwyn ystyried mathau gwahanol o fanwerthu yn cynnwys siopa drwy'r post o gatalog yn ogystal â siopa ar y rhyngrwyd. Gwnaed addasiadau hefyd i ystyried y ffaith na fydd gwariant twristiaeth yn unffurf dros y cyfan o ardal y Cynllun.

9.4 Mae'r cwantwm a dosbarthiad twf manwerthu yn cyd-fynd â strategaeth gofodol y cynllun a'r twf preswyl a chyflogaeth a rhagwelir yn ystod cyfnod y Cynllun.

9.5 Mae Strategaeth Ofodol y Cynllun yn gosod allan hierarchaeth aneddleoedd, sy'n rhestri'r trefi, y pentrefi a'r clystyrau ac yn pennu rôl/swyddogaeth yr anheddle a lefel y twf a ragwelir o fewn pob categori. Mae Papur Pwnc 5A Datblygu'r Hierarchaeth Aneddleoedd (PT.012) yn manylu ar y dull o gategoreiddio'r aneddleoedd unigol. Y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol/Lleol yw'r aneddleoedd mwyaf cynaliadwy o safbwynt cynnig amrywiaeth o gyfleusterau a gwasanaethau, sy'n mynd i'r afael ag anghenion eu poblogaeth eu hunain yn ogystal â rhwydwaith o aneddleoedd eraill. Disgrifir y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol fel uwch ganolfannau manwerthu'r Cynllun a neilltuwyd y rhan fwyaf o'r datblygiad manwerthu ym Mholisi PS 12 iddynt. Mae dull cynaliadwy hwn o ddarpariaeth manwerthu yn ceisio darparu manwerthu i'r cymunedau lle bydd angen

mwyaf yn cael ei gynhyrchu a lle mae cyfleoedd mwyaf yn bodoli. Mae'r Cynllun yn ymateb i dystiolaeth ar bwynt mewn amser a natur ddeinamig y farchnad manwerthu yn ardal y Cynllun. Mae'r Cynllun yn cynnwys polisïau sy'n seiliedig ar feini prawf a fyddai'n cefnogi cynigion ar gyfer darpariaeth manwerthu yn unol â strategaeth ofodol ar gyfer ardal y Cynllun.

b.	**A yw Polisi Strategol PS12 yn darparu hierarchaeth briodol o ganolfannau manwerthu? A fydd y Cynllun yn diogelu rolau unigol y canolfannau yn y cyfryw hierarchaeth?**

9.6 **Ymateb -** Bydd. Mae Polisi Strategol PS12 yn cyfeirio at y tri phrif gategori yn yr hierarchaeth fanwerthu fel a ganlyn: Canolfannau Isranbarthol, Trefol a Lleol. Mae Polisi PS12 yn ymgais i wrthsefyll datblygiadau a fyddai'n tynnu oddi wrth eu bywiogrwydd a'u hyfywedd a gwarchod yn erbyn colli unedau manwerthu o fewn prif Ardaloedd Manwerthu fel y dangosir ar y Mapiau Cynigion. Mae'r Polisi'n datgan fod siopau a gwasanaethau mewn Canolfannau Manwerthu Lleol a phentrefi llai sy'n darparu anghenion pob dydd cymunedau yn cael eu diogelu yn erbyn eu colli'n ddiangen a diogelir hefyd cynigion ar gyfer gwasanaethau cymunedol amlbwrpas.

9.7 Mae'r ymdriniaeth o ran diffinio'r anheddleoddd o fewn yr hierarchaeth fanwerthu yn y CDLl ar y Cyd yn cydymffurfio â fframwaith cynllun datblygu presennol ar gyfer y ddau awdurdod. Ymhellach mae'r Astudiaeth Manwerthu (DC.006) hefyd yn cadarnhau statws yr aneddiadau o fewn yr hierarchaeth manwerthu.

c.	**A yw ffiniau canol trefi wedi'u diffinio'n gywir yn y Cynllun?**

9.7 **Ymateb –** Ydynt. Seiliwyd y ffiniau ar wybodaeth a gasglwyd ar gyfer Astudiaeth Manwerthu Gwynedd a Môn 2013 (DC006). Mae mapiau yn cael eu cynnwys yn yr adroddiad sydd yn rhoi arweiniad clir i'r Cynghorau ynglyn a hyd a lled yr ardal fanwerthu o fewn pob Canolfan. Mae rhan 3 o'r adroddiad yn rhoi arweiniad clir ynglyn a hyd a lled y prif ardal siopa, sef y craidd manwerthu lle ceir crynodiad uchel o ddefnydd manwerthu. Mae gweddill yr ardal manwerthu (o fewn ffiniau'r canol tref) yn gymharol fwy gwasgaredig o ran y swyddogaeth manwerthu ac yn cynnwys amrywiaeth o ddefnyddiau tir a ddisgwylir eu gweld mewn canol trefi.

10.0	**A yw Strategaeth Fanwerthu'r Cynllun wedi'i seilio ar sylfaen ystiolaeth gadarn, gredadwy a chyfredol ac a yw'n gyson â'r Polisi cenedlaethol, gan gynnwys hwnnw a amlinellwyd ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 4: *Manwerthu?***

10.1 **Ymateb –** Ydi. Roedd canllawiau polisi cenedlaethol yn ystyriaeth bwysig wrth ffurfio'r polisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r polisïau manwerthu o fewn y cynllun yn seiliedig hefyd ar yr Astudiaeth Fanwerthu (DC006). Mae'r astudiaeth yn cynnig gwybodaeth gynhwysfawr ar batrymau siopa ar gyfer siopa cyfleustra a siopa cymhariaeth ar draws ardal y Cynllun, gan rannu'r ardal yn barthau a rhoi arwydd clir o angen meintiol ac ansoddol.

10.2 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) (paragraff 10.2.1) yn cyfeirio at yr angen i gynlluniau datblygu sefydlu hierarchaeth o ganolfannau ac adnabod yr anheddiadau aneddiadau manwerthu sy'n cyflawni swyddogaeth benodol, cefnogir yr egwyddorion a gynhwysir o fen PCC gan NCT4:-

"Dylai awdurdodau cynllunio lleol ddatblygu, drwy eu strategaethau cymunedol a'ucynlluniau datblygu, strategaeth a pholisïau clir ar gyfer datblygiadau manwerthu, sy'n ceisio sefydlu canolfannau bywiog, atyniadol a hyfyw. Dylent osod fframwaith ar gyfer dyfodol canol trefi a phentrefi a chanolfannau ardal a lleol yn eu hardal, a fydd yn hybu sector manwerthu llwyddiannus sy'n cefnogi cymunedau a chanolfannau sydd eisoes yn bodoli. Dylai cynlluniau datblygu bennu hierarchaeth bresennol y canolfannau, nodi'r rhai sy'n cyflawni swyddogaethau arbenigol ac egluro eu rolau yn y dyfodol. Dylai cynlluniau datblygu hefyd nodi pwysau a chyfleoedd sy'n newid yn barhaus a llunio ymatebion priodol iddynt. Mewn rhai sefyllfaoedd efallai y bydd angen cymryd camau rhagweithiol i nodi lleoliadau i'w hymestyn yng nghanoltrefi neu ddinasoedd. Mewn sefyllfaoedd eraill, efallai y bydd angen nodi mesurau i adfywio canolfannau, neu reoli'r dirywiad ym mhwysigrwydd cymharol canolfan wrth i ganolfannau eraill dyfu. Gall mynd i'r afael â newid olygu ailddiffinio ffiniau canolfannau (gweler hefyd 10.2.11) neu nodi newidiadau derbyniol o ran eu defnydd."

10.3 Mae'r Cynghorau o'r farn fod Strategaeth Fanwerthu'r Cynllun yn seiliedig ar dystiolaeth gadarn, gredadwy a chyfredol a'i bod yn gyson â Pholisi Cynllunio Cymru a TAN4 Manwerthu. Wrth ffurfio Strategaeth Fanwerthu'r Cynllun, ystyriwyd hefyd yr wybodaeth sydd ym Mhapur Pwnc 7 Manwerthu (PT014).

a.	**A yw'r Papur Cefndir 'Astudiaeth Fanwerthu Gwynedd ac Ynys Môn' (2013) yn ddigon cadarn a chyfredol i lywio Strategaeth Fanwerthu'r Cynllun?**

10.4 **Ymateb –** Ydi. Gweler ateb y Cyngor i Gwestiwn 10 uchod. O ystyried natur manwerthu yn ardal y Cynllun a lleoliad canolfannau manwerthu eraill y tu allan i ardal y Cynllun, ystyrir fod canfyddiadau Astudiaeth Fanwerthu 2013 (DC006) a'i gasgliadau yn dal yn ddilys a pherthnasol i'r Cynllun.

10.5 Bydd y Cynllun yn cael ei ategu gan Fframwaith Monitro cadarn a ddefnyddir i fonitro gweithredu'r polisïau a'r cynigion sydd yn y Cynllun. Bydd hwn yn bwydo i mewn yn uniongyrchol i'r Adroddiad Monitro Blynyddol ac yn ei dro'n cael ei ddefnyddio fel sail i unrhyw adolygiadau o'r Cynllun yn y dyfodol. Mae'r Cynghorau'n barod i wneud mân newidiadau i'r Fframwaith Monitro er mwyn sicrhau ei fod yn cynnig y mecanwaith gorau posibl i fonitro a manteisio ar yr arfer gorau sy'n datblygu fel ag yr ymgorfforwyd mewn Cynlluniau a fabwysiadwyd yn ddiweddar. Mae'r Cynllun i fod i gael ei adolygu yn 2021.

b.	**A yw darpariaethau Polisi Strategol PS12 yn gyson ag argymhellion yr 'Astudiaeth Fanwerthu'?**

10.5 **Ymateb -** Ydynt, ystyrir fod darpariaethau Polisi Strategol PS12 yn gyson ag argymhellion yr Astudiaeth Fanwerthu.

11.0	**A yw Polisi MAN2: *Prif Ardaloedd Manwerthu (Craidd Manwerthu)* yn darparu lefel briodol o amddiffyniad a hyblygrwydd i reoli'r Canolfannau Manwerthu Trefol a amlygwyd yn yr hierarchaeth fanwerthu yn effeithiol?**

a.	**Beth yw'r strategaeth ar gyfer amddiffyn defnyddiau manwerthu yn yr ardaloedd nad ydynt yn brif ardaloedd siopa h.y. ardaloedd eilaidd?**

11.1 **Ymateb -** Mae'r Cynllun yn cydnabod canol trefi sydd yn cynnwys prif ardaloedd siopa. Yn ddiofyn, ystyrir yr ardal yng nghanol y dref sydd y tu allan i ffiniau'r prif ardaloedd siopa yn ardaloedd eilaidd. Mae'r warchodaeth a roddir i ardaloedd manwerthu yng nghanol y dref yn cael ei chyflwyno ym Mholisi PS12 a Pholisi MAN1. Nod y ddau bolisi yw cefnogi canolfannau sy'n bodoli'n barod a sicrhau fod cynigion manwerthu'n cael eu cyfeirio tuag at ganol y dref cyn belled â bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r meini prawf sydd yn y polisi.

11.2 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn annog defnydd cymysg mewn datblygiadau canol trefi. Mae paragraff 10.2.4 yn datgan fel a ganlyn:-

"10.2.4 Er y dylai manwerthu barhau i fod yn sail i ganol trefi a phentrefi a chanolfannau ardal a lleol, dim ond un o'r ffactorau sy'n cyfrannu tuag at eu lles yw hynny. Dylai polisïau annog amrywiaeth o fathau o ddefnydd mewn canolfannau. Dylid annog datblygiadau defnydd cymysg, er enghraifft datblygiadau sy'n cyfuno manwerthu ag adloniant, bwytai a thai, er mwyn hybu canolfannau bywiog yn ogystal â lleihau'r angen i orfod teithio i ymweld ag amrywiaeth o gyfleusterau. Gall cyfleusterau y gellid eu defnyddio at ddibenion hamdden fod o fantais i ganol trefi ac i ganolfannau ardal. O roi digon o sylw i ddiogelu amwynderau, gall hyn hefyd gyfrannu at economi fin nos lwyddiannus."

11.3 Maen Prawf 1 o Bolisi Strategol PS12 - Mae Datblygiadau Canol Tref a Manwerthu yn annog datblygiadau canol tref defnydd cymysg yn unol â'r canllawiau a roddwyd ym Mholisi Cynllunio Cymru a TAN4. Ar ôl meddwl, ystyrir bod angen i ddiwygio geiriad polisi MAN1 drwy newid materion sy'n codi arfaethedig. Bydd y gwelliant arfaethedig yn adlewyrchu'r ffaith y dylid craffu ar gynigion i newid defnydd o ddefnydd canol tref sy'n bodoli eisoes (manwerthu/hamdden) tu allan i'r ardal siopa sylfaenol er mwyn sicrhau bod canol trefi yn cadw eu bywiogrwydd a hyfywedd. Dyma eiriad diwygiedig arfaethedig i MAN1 polisi:-

"Bydd cynigion a fyddai'n arwain at golli defnydd manwerthu/hamdden bresennol (fel ag y diffiniwyd gan PCC) tu allan i'r Brif ardal Siopa ond o fewn y canol tref diffiniedig yn cael ei wrthod oni bai fod modd dangos:-

1. **Fod y defnydd presennol yn amhriodol neu yn ddiangen, a**
2. **Nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw yn ariannol, a**
3. **Na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd manwerthu/hamdden arall addas, a**
4. **Bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster, sydd wedi bod yn aflwyddiannus.**

~~**O fewn y Prif Ardaloedd Manwerthu, a ddynodwyd fel Bangor, Caernarfon, Porthmadog, Pwllheli, Caergybi a Llangefni fel ag y dangosir ar y Map Cynigion, bydd newid defnydd eiddo llawr gwaelod (siopau A1) yn cael ei wrthsefyll"**~~

b. A ddylai Ardaloedd Manwerthu/Ffryntiadau Eilaidd gael eu cynnwys ar Fapiau Cynigion?

11.4 **Ymateb -** Na ddylent. Mae rôl ganol tref (fel ag y'i diffiniwyd gan y mapiau cynnig) yn gwasanaethu'r un diben ag ardal fanwerthu eilaidd. Mae Paragraff 10.2.7 o Bolisi

Cynllunio Cymru (Rhifyn 8, Ionawr 2016) yn awgrymu y gallai Cynlluniau Datblygu gydnabod prif ffryntiadau manwerthu yn ogystal â rhai eilaidd gan ddweud fod ffryntiadau manwerthu eilaidd yn ardaloedd o ddatblygiad masnachol cymysg, er enghraifft bwytai, banciau a sefydliadau ariannol. Yn ddiofyn, ystyrir fod unrhyw ardal y tu allan i'r brif ardal Siopa ond o fewn ffiniau'r canol tref yn ardal manwerthu eilaidd. Ni fernir felly fod angen newid y Cynllun i gynnwys y ffryntiad manwerthu eilaidd gan fod ffin ganol y dref yn gwarchod datblygiadau defnydd cymysg hamdden a manwerthu mewn cydymffurfiaeth â Pholisi PS12 a MAN1.

c.	**A ddylai Prif ardaloedd ac ardaloedd Eilaidd gael eu hymestyn i Ganolfannau Manwerthu Lleol?**

11.5 **Ymateb -** Na ddylent. Fel ag y pennwyd o fewn yr Astudiaeth Fanwerthu (DC.006), rôl Canolfannau Lleol yw darparu gwasanaethau hanfodol i'r gymuned leol a'r ardal sydd reit o'i hamgylch. Mae manwerthu cyfleustra a gwasanaethau megis fferyllfeydd, siopau trin gwallt, swyddfeydd post a banciau yn chwarae rhan bwysig mewn Canolfannau Lleol gyda'r canolfannau ar lefel uwch yn darparu ar gyfer y rhan fwyaf o anghenion siopa cymhariaeth.

11.6 Mae ardal canol tref canolfannau manwerthu lleol fel ag y'i diffiniwyd yn y cynllun yn cynnwys defnydd cymysg (manwerthu, hamdden a phreswyl). Byddai diffinio prif ardal fanwerthu o fewn y canolfannau manwerthu lleol yn anodd oherwydd nid oes Prif Ardal Werhu sylfaenol pendant. Mae diffinio ardal canol y dref o fewn y canolfannau lleol yn annog datblygu defnydd cymysg, sydd yn ei dro yn sbarduno hyfywedd a bywiogrwydd canol y dref, yn unol â'r canllawiau a roddir ym mhennod 10 Polisi Cynllunio Cymru.

12	**A yw Polisi MAN3:** ***Manwerthu y Tu Allan i Ganol Trefi Diffiniedig Ond O Fewn Ffiniau Datblygu*** **yn darparu fframwaith priodol i ystyried cynigion ar gyfer datblygiad manwerthu newydd y tu allan i'r canol trefi hynny a amlygwyd yn yr hierarchaeth fanwerthu?**

a.	**A yw Polisi MAN3 yn darparu lefel briodol o amddiffyniad ar gyfer defnyddiau manwerthu mewn canolfannau o'r fath ar yr un pryd â bod yn ddigon hyblyg i ganiatáu am ddefnyddiau cyflenwol?**

12.1 **Ymateb -** Ydynt. Ystyrir fod y meini prawf sydd ym Mholisi MAN3 yn gyson â'r prawf cymalog a osodwyd mewn polisi cenedlaethol, sy'n mynnu fod y rhai sy'n cynnig datblygiadau manwerthu newydd yn dangos fod ystyriaeth wedi'i rhoi yn gyntaf i ganol y dref, yna i ymyl lleoliadau'r canol cyn ystyried lleoliad y tu allan i'r canol. Mae paragraff 10.3.4 PCC yn datgan:

"Dylai datblygwyr allu dangos bod yr holl opsiynau posibl yng nghanol y dref, ac yna'r opsiynau ar gyrion y canol, wedi'u hasesu'n drwyadl gan ddefnyddio'r dull dilyniannol o ddewis safle cyn ystyried safleoedd y tu allan i'r canol. Cyfrifoldeb y datblygwr yw profi bod safleoedd mwy canolog wedi'u hasesu'n drwyadl, ac yn achos apêl bydd angen argyhoeddi Gweinidogion Cymru fod yr asesiad hwnnw wedi'i gynnal. Mae'r dull hwn yn ei gwneud yn ofynnol hefyd i awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr a manwerthwyr fod yn hyblyg a realistig.

12.2 Yn ychwanegol, wrth ystyried cynigion o'r fath, mae polisi cenedlaethol yn mynnu hefyd fod awdurdodau cynllunio lleol yn ystyried yn llawn effaith gronnol debygol

cynigion manwerthu ar fywiogrwydd a hyfywedd y canolfannau manwerthu sydd yno'n barod:

"Yn achos cynigion manwerthu newydd mawr, dylai awdurdodau lleol ystyried nid yn unig effeithiau cynyddol y cynnig hwnnw ond hefyd effeithiau cronnol tebygol datblygiadau a gwblhawyd yn ddiweddar, ynghyd ag unrhyw ganiatadau cynllunio ac ymrwymiadau'r cynllun datblygu sy'n dal heb eu gweithredu, yn nalgylchoedd y canolfannau hynny." (Paragraff 10.3.5 PCC)

b.	**A ddylai'r polisi ymestyn i Ganol Ardaloedd yn yr aneddiadau mwy o faint, neu eu hamlygu?**

12.3 **Ymateb -** Na ddylai. Mae rhai o'r aneddleoedd mwy o fewn y Cynllun yn cynnwys ardaloedd manwerthu ar raddfa lai, nas diffiniwyd yn y Cynllun. Er na chafodd yr ardaloedd hyn eu diffinio, mae polisi MAN3 yn rhoi rhyw gymaint o amddiffyniad iddynt drwy ddiogelu'r defnydd manwerthu (o fewn ffin y datblygiad) oni ellir dangos y gellir bodloni'r meini prawf fel ag y'u diffiniwyd yn y polisi. Ni chredir fod angen felly adnabod y canolfannau ardal fach o fewn y Cynllun, gan fod y fframwaith polisi presennol yn gwarchod y defnyddiau manwerthu.

13	**A yw Polisi MAN6: *Manwerthu yng Nghefn Gwlad* yn briodol ac a yw'n gyson â'r Polisi cenedlaethol, gan gynnwys hwnnw a amlinellwyd ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 4: *Manwerthu* a strategaeth ddatblygu'r Cynllun?**

13.1 **Ymateb -** Mae Adran 4 o Bolisi Cynllunio Cymru yn annog datblygiad defnydd cymysg o fewn cymunedau gwledig (yn cynnwys cyflogaeth, tai fforddiadwy, manwerthu, addysg a hamdden er enghraifft) fel ffordd o gefnogi cyfleusterau cymunedol mewn ardaloedd gwledig a moderneiddio mewn ffordd sy'n amgylcheddol gadarn. Mae Polisi MAN6 yn cydymffurfio ag egwyddorion Polisi Cynllunio Cymru drwy ddarparu cyfres o feini prawf, y mae'n rhaid cydymffurfio â nhw wrth ystyried cynigion ar gyfer manwerthu yng nghefn gwlad. Ymhellach, mae TAN6, Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy 92010), para 3.8.2 hefyd yn ategu egwyddor datblygiadau manwerthu addas ar raddfa fechan.

14	**A yw Strategaeth Fanwerthu'r Cynllun yn ddigon hyblyg i ymateb i amgylchiadau sy'n newid ac a yw'n cynnwys dulliau eglur a phriodol ar gyfer gweithredu a monitro?**

14.1 **Ymateb -** Ydi. Lluniwyd y polisïau yn y Cynllun i gefnogi hyfywedd y ddarpariaeth fanwerthu yn y tymor hirach ar draws y ddau awdurdod. O fewn y polisïau hyn, gwneir darpariaeth i alluogi rheoli newid pan fo hyn yn seiliedig ar dystiolaeth gref a chadarn. Yn hyn o beth, bydd y Cynllun yn cynnig hyblygrwydd gan y bydd yn ymwneud â'r newidiadau hynny yr ystyrir eu bod yn angenrheidiol i alluogi'r canolfannau presennol i addasu i amgylchiadau newydd a fydd yn eu galluogi i gadw neu wella eu bywiogrwydd a'u hyfywedd fel ag y rhagnodwyd mewn polisi cenedlaethol.

14.2 Yn ychwanegol, bydd fframwaith monitro cadarn yn sail i'r Cynllun, a fydd yn cael ei ddefnyddio i fonitro gweithredu'r polisïau a'r cynigion sydd yn y Cynllun. Bydd hyn yn bwydo i mewn yn uniongyrchol i'r Adroddiad Monitro Blynyddol a fydd yn ei dro yn cael ei ddefnyddio fel sail i unrhyw adolygiadau o'r Cynllun yn y dyfodol.

15	Unrhyw faterion eraill

Twristiaeth

16	A yw'r Cynllun, trwy Bolisi Strategol PS11 a Pholisïau TWR1 a TWR2, yn darparu fframwaith priodol i ystyried cynigion ar gyfer cyfleusterau a llety twristiaeth a hamdden newydd neu well?

16.1 **Ymateb** - Ydy. Gan fod datblygu cynaliadwy yn egwyddor greiddiol sy'n sylfaen i gynllunio, mae polisïau PS11, TWR1 a TWR2 yn ceisio annog datblygiad atyniadau, cyfleusterau a llety cynaliadwy o ansawdd uchel i dwristiaid yn y lleoliad cywir. Mae'r Polisïau yn mynd i'r afael ag amcan SO13 ac yn cefnogi'r amcanion twristiaeth ac egwyddorion Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, Ionawr 2016) i annog twristiaeth gynaliadwy sy'n hygyrch drwy amrywiaeth eang o ddulliau teithio cynaliadwy a rheoli'r sector twristiaeth mewn ffyrdd sy'n lleihau'r effaith amgylcheddol. Mae'r polisïau yn y cynllun wedi'u halinio yng Nghynlluniau Rheoli Cyrchfan Ynys Môn a Gwynedd.

16.2 Mae TWR1 yn sefydlu'r lleoliadau cynaliadwy ble y caniateir atyniadau a chyfleusterau newydd. Mae'n nodi y dylai atyniadau a chyfleusterau newydd gael eu lleoli, yn ddelfrydol, o fewn ffin ddatblygu ble y gall ymwelwyr gael mynediad at amrediad o wasanaethau drwy ddulliau teithio amrywiol. Fodd bynnag, mae'r polisi hefyd yn cydnabod, mewn amgylchiadau eithriadol, bod rhai atyniadau a chyfleusterau angen lleoliad mewn cefn gwlad agored nad ydyw'n safle trefol, ac y gallai hyn yn ei dro arwain at fanteision cyflogaeth wledig. Mewn cefn gwlad agored, dylai cynigion edrych yn gyntaf ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol neu adeiladau sy'n cael eu tanddefnyddio/adeiladau segur er mwyn amddiffyn cefn gwlad rhag datblygiadau amhriodol. Mae trafodaethau pellach hefo Pŵer Niwclear Horizon wedi amlygu'r posibilrwydd y gallai sgôp polisi TWR1 gael ei egluro ymhellach. Mae manylion y diwygiadau posib yn cael ei gynnwys yn y Datganiad o Dir Cyffredin rhwng Cyngor Sir Ynys Môn a Phŵer Niwclear Horizon a fydd yn cael ei drafod yn Sesiwn Gwrandawiad 9: Wylfa Newydd.

16.3 Mae Polisi TWR2 yn ymdrin ag amrediad o lety wedi'i wasanaethu a hunan-wasanaeth ac yn sefydlu'r lleoliadau cynaliadwy ble y caniateir atyniadau a chyfleusterau newydd. Mae polisi PS11 a pholisi TWR2 yn cydnabod ei bod yn hanfodol rheoli'r amrediad eang o lety ansawdd uchel er mwyn rhoi dewis i ymwelwyr.

17	A yw Polisi TWR3 yn cyflawni cydbwysedd priodol rhwng darpariaeth ac ataliaeth o ran datblygiadau presennol ac arfaethedig?

17.1 **Ymateb** - Ydy. Mae polisi TWR3 yn cyflawni lefel briodol o ddarpariaeth ac ataliaeth mewn perthynas â datblygiad presennol ac arfaethedig. Mae'r Cynllun yn adnabod bod safleoedd i garafanau teithiol a siale yn ffynonellau llety gwyliau pwysig yn ardal y Cynllun. Fodd bynnag, mae'r doreth o feysydd carafanau sefydlog a siale ar hyd yr arfordir (ble mae llawer o'r arfordir wedi'i ddynodi fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE), wedi cael effaith andwyol ar ymddangosiad y dirwedd. Mae'r nifer uchel o safleoedd presennol ar hyd yr arfordir (gweler adran 4.4 Papur Pwnc 9: Twristiaeth, PT.013) yn golygu bod rhai rhannau o ardal y cynllun eisoes yn cael eu gwasanaethu'n dda gan ddefnyddiau o'r fath.

17.2 Comisiynwyd Astudiaeth Capasiti Sensitifrwydd Tirwedd Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri (DC.020) i reoli datblygiadau megis safleoedd carafanau teithiol a siale drwy adnabod ac amddiffyn ardaloedd sensitif a phenodol rhag datblygiad amhriodol. Gall effeithiau cronnus datblygiadau carafanau sefydlog a siale oddi mewn i'r AHNE ar hyd yr arfordir fod yn ymwthiol yn y dirwedd ac yn niweidiol i gymeriad yr ardal wledig, oni bai eu bod yn cael eu rheoli'n llym. Daeth yr Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti i'r casgliad, yn gyffredinol, nad oedd capasiti am ddatblygiadau neu estyniadau pellach i feysydd carafanau sefydlog/siale oddi mewn i'r AHNE a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA) (a phob safle sy'n cyfrannu at eu lleoliad).

17.3 Mae'r dull hwn yn gyson â chanllawiau polisi cynllunio cenedlaethol. Noda PCC bod dyletswydd ar Awdurdodau Lleol i warchod ardaloedd penodol o gefn gwlad megis AHNE ac arfordiroedd heb eu datblygu (paragraff 11.1.6), oni bai bod tystiolaeth sy'n nodi i'r gwrthwyneb. Ni chyflwynodd y gwrthwynebwyr dystiolaeth oedd yn ein hargyhoeddi ynghylch y mater hwn.

17.4 Fodd bynnag, mae'r polisi yn cydnabod y gellir cyfiawnhau ail-leoli'r parciau gwyliau presennol sydd wedi'u lleoli o fewn yr AHNE a'r ATA sydd hefyd o fewn yr Ardal Newid yr Arfordir, yn seiliedig ar hyn. Mae Newid â Ffocws NF54 yn nodi yn ogystal y gallai meysydd carafanau teithiol a siale presennol sydd wedi'u lleoli o fewn yr AHNE, ATA a'r Ardal Newid yr Arfordir elwa o gynnydd bychan yn nifer yr unedau i hwyluso eu parhad, cyhyd ag y bo'r cynnig yn cael ei ategu â chynllun busnes sy'n cyfiawnhau'r cynnydd.

17.5 Yn ogystal, mae'n werth nodi bod awdurdodau cyfagos wedi defnyddio dull tebyg wrth wahaniaethu rhwng yr ardaloedd arfordirol sydd dan bwysau mawr, AHNE/ATA a'r ardaloedd mewndirol sydd dan lai o bwysau o ran cynigion am feysydd carafanau teithiol a siale.

18 A yw Polisi TWR4 yn cydymffurfio â chanllawiau cynllunio cenedlaethol o ran meddiannaeth drwy gydol y flwyddyn ac a yw'r defnydd o amod sy'n cyfyngu ar y cyfnod gweithredol yn briodol?

18.1 **Ymateb** - Ydy. Mae polisi TWR4 yn cydymffurfio â chanllawiau cynllunio cenedlaethol o ran meddiannaeth drwy gydol y flwyddyn. Wrth i safonau'r unedau gwyliau a chyfleusterau ar safleoedd wella, ac wrth i'r galw yn y diwydiant gwyliau newid, mae yna bwysau i ymestyn y cyfnod meddiannaeth gwyliau. Mae paragraff 11.1.4, Polisi Cynllunio Cymru (PC.009) yn nodi y dylai'r system gynllunio hybu twristiaeth gynaliadwy mewn ffyrdd sy'n ei galluogi i gyfrannu at ddatblygiad economaidd, cadwraeth, arallgyfeirio gwledig, adfywio trefol a chynhwysiant cymdeithasol, gan gydnabod anghenion ymwelwyr a chymunedau lleol.

18.2 Mae canllawiau polisi cenedlaethol yn caniatáu cynigion i ymestyn cyfnod meddiannaeth unedau gwyliau gyda rhai amodau. Noda Paragraff 15 yn NCT 13: Twristiaeth (PC.012) y byddai amod meddiannaeth gwyliau yn ymddangos yn fwy priodol nac amod meddiannaeth dymhorol ble mae angen lleihau'r pwysau ar wasanaethau lleol. Mae hefyd yn datgan y dylai Awdurdodau barhau i ddefnyddio amodau meddiannaeth dymhorol i atal defnyddio llety fel man preswyl parhaol, ac sydd, yn ôl cymeriad ei adeiladwaith neu ei ddyluniad, yn anaddas ar gyfer meddiannaeth barhaus yn enwedig yn ystod misoedd y gaeaf. Ategir hyn ym mholisi TWR 3.

18.4 O ran defnyddio amodau, mae amodau cynllunio tymhorol neu feddiannaeth yn cael eu defnyddio'n eang gan awdurdodau cynllunio lleol i sicrhau bod y llety gwyliau yn cael ei ddefnyddio at y pwrpas a fwriadwyd. Mae llawer o unedau gwyliau hunanarlwyo, safleoedd carafanau sefydlog a theithiol yn ardal y Cynllun wedi'u lleoli mewn ardaloedd ble byddai'r ddarpariaeth o dai parhaol yn groes i bolisïau cenedlaethol a lleol sy'n ceisio rheoli datblygiadau, er enghraifft er mwyn diogelu cefn gwlad agored. Mae'r polisi'n cydnabod na fyddai'r holl safleoedd yn ardal y Cynllun yn addas i gael eu meddiannu drwy gydol y flwyddyn yn sgil ansawdd eu cyfleusterau. Gall rhoi amodau ar y datblygiadau hyn sicrhau y caiff llety gwyliau ei ddefnyddio ar gyfer yr hyn a fwriadwyd ac **nid fel cartref parhaol**.

18.5 Mae rhai o wrthwynebwyr y cynllun wedi codi pryderon ynghylch pa mor anodd yw hi i orfodi amodau sy'n cyfyngu ar feddiannaeth. Mae'r Cyngor o'r farn nad yw ceisio darganfod achos o dorri amod cyfyngu meddiannaeth yn anoddach nac yn golygu mwy o waith na cheisio darganfod achos o dorri amod cyfyngiad tymhorol.

19	**A yw polisi TWR5 yn darparu digon o amddiffyniad i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig? A yw'r polisi'n egluro'r math o ddatblygiad a fyddai'n dderbyniol ar safleoedd carafanau teithiol presennol?**

19.1 **Ymateb** - Ydy. Mae polisi TWR5 yn rhoi digon o warchodaeth i AHNE ac ATA. Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, nid yw dynodiad AHNE neu ATA yn atal datblygiad ar ei ben ei hun. Ystyrir bod meysydd carafanau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro yn fwy derbyniol o ran cynllunio defnydd tir gan eu bod yn cael llai o effaith ar y dirwedd na meysydd carafanau sefydlog a siale. Mae hyn yn wir gan fod iddynt nodweddion diflanedig nad ydynt yn arwain at effeithiau parhaol, drwy gydol y flwyddyn, ar y dirwedd leol. Mae'r meini prawf yn y polisi hwn yn ceisio lliniaru unrhyw effeithiau amgylcheddol/tirwedd posib.

19.2 Mae'r cyfiawnhad am y polisi hwn yn nodi y gall y safleoedd hyn yn aml gael eu lleoli mewn lleoliadau amlwg ac agored ac ar brydiau gallant fod yn ymwthiol mewn cefn gwlad agored. Mae'n cydnabod bod ardaloedd dan bwysau enfawr yn bodoli mewn sawl cymuned sydd wedi'i lleoli ar yr arfordir neu gerllaw, gan gynnwys rhannau helaeth o'r ddwy AHNE. Yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol, bydd y Cynghorau angen tystiolaeth gadarn na fydd cynigion am unedau llety pellach mewn ardaloedd o'r fath yn ychwanegu at broblemau gwasanaethu nac yn niweidio cymeriad neu adnoddau naturiol yr ardaloedd hyn.

19.3 Unedau dros dro, a ellir eu symud oddi ar y safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio, yw'r math o lety sy'n dderbyniol dan y Polisi hwn. Nid yw'r polisi yn rhestru math yr unedau fydd yn dderbyniol gan fod y farchnad gwersylla yn esblygu ac yn newid yn barhaus a byddai rhestru'r holl fathau derbyniol o unedau yn cyfyngu ar sgôp datblygiadau twristiaeth o ansawdd uchel. O ran darparu eglurder ar fath y datblygiad fyddai'n dderbyniol dan y polisi hwn, mae Atodiad 9 y Cynllun Adnau a'r ddogfen ôl-gyflwyniad, h.y. Sgôp y CCA a'r amserlen ddrafft (DA.010B), yn nodi'r bwriad i gynhyrchu CCA, fydd yn darparu arweiniad pellach. Ymdrinnir ag unrhyw unedau sydd ag elfen barhaol iddynt ac a fydd ar y safle drwy gydol y flwyddyn, dan Bolisi TWR5 y Cynllun.

20.0	**Unrhyw fater arall**