Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd Gwynedd & Môn
Joint Planning Policy Unit Anglesey & Gwynedd

Llawr 1af Swyddfeydd Cyngor Dinas Bangor City Council Offices (1st floor)
Ffordd Gwynedd
Bangor
Gwynedd. LL57 IDT

Gofynnwch am: Nia Haf Davies

☎(01286) 679890
niahafdavies@gwynedd.llyw.cymru

Ein Cyf :

Eich Cyf :

Mr Richard Duggan

Dyddiad: 9 Ionawr 2017

Arolygydd
Dan ofal Swyddog Rhaglen

Annwyl Syr,

Yng: Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (2011 – 2026) – Archwiliad

Cyfeiriaf at eich llythyr dyddiedig 14 Hydref 2016. Ymddiheuraf am yr oedi cyn ymateb. Dyma ymateb i'r pwyntiau yn y drefn y cawsant eu codi yn eich llythyr.

1. **Cynllun Adfywio Glannau Caergybi**

1.1 Fe roddodd Cyngor Sir Ynys Môn ganiatâd cynllunio amlinellol i Conygar Stenaline Ltd ar gyfer datblygiad defnydd cymysg gyda marina newydd, eiddo preswyl, gwesty, defnyddiau masnachol a hamdden ac adwerthu ynghyd a gwaith cysylltiol i adennill tir ac isadeiledd gwasanaethu yn Holyhead Waterfront, Caergybi ar 14/02/14. Mae'r caniatad amlinellol yn ddarostyngedig i nifer o amodau ac i Gytundeb 106. Gweler gopi o'r adroddiad i'r Pwyllgor a'r Rhybudd Penderfyniad, er gwybodaeth, yn Atodiad 1a a 1b i'r llythyr yma. Dyma grynodeb o'r materion sy'n cael eu rheoli trwy'r Gytundeb 106:

(i) angen cyflwyno a chytuno ar Gynllun Tai Fforddiadwy cyn cychwyn ar ddatblygiad;

(ii) darparu hyd at 50% o dai fforddiadwy (canolraddol) yn unol a'r Polisi Dros Dro – Safleoedd Mawr (Chwefror 2011);

(iii) dim cael gwared o'r tai fforddiadwy heb gydymffurfio gyda threfn benodol;

(iv) cyfrannu i gostau rhesymol gweinyddu a rhedeg Bwyllgor Cyswllt Lleol;

(v) i weithredu a thalu am wireddu "Cynllun Cysylltiadau" a fydd yn creu cysylltiadau a gwelliannau ffisegol rhwng y safle a chanol tref Caergybi;

(vi) i weithredu a thalu am wireddu "Cynllun Lliniaru" a fydd yn ymdrrin a mesurau i greu cyfleusterau rheoli ymwelwyr i Barc Gwledig y Morglawdd; creu cynefinoedd i ddigolledu colli cynefinoedd oherwydd y datblygiad; a cysylltiadau mynediad rhwng y datblygiad a Pharc Gwledig y Morglawdd.

1.2 Mae'r map yn Atodiad 2 yn dangos lleoliad ffin weinyddol Cyngor Sir Ynys Môn ac yn rhoi copi o'r meistr-gynllun a gafodd ei gyflwyno gan Conygar Stenaline Ltd.

1.3 Er nad oes barn bendant os yw hawl Awdurdod Cynllunio yn ymestyn islaw'r marc dŵr isel (sef y ffin weinyddol a ddangosir ar y map yn Atodiad 2), mae'n amlwg y gall ardal awdurdod lleol ymestyn at y môr ac islaw'r marc dŵr isel mewn rhai amgylchiadau, er enghraifft, i gynnwys ardal yr awdurdod harbwr.

1.4 Yn yr achos hwn, y mae'r rhan o'r safle sy'n wely'r môr yn gyfystyr â thir (ac, felly, gyfystyr a hereditament corfforol sy'n dod o dan adran 336 o Ddeddf 1990) drwy fod yn rhan o eiddo ac awdurdodaeth Awdurdod yr Harbwr o dan amryw Ddeddfau Seneddol o'r bedwaredd ganrif ar bymtheg ymlaen. Stena Line Ports Ltd ydi un o'r ymgeiswyr a nhw ydi'r Awdurdod Porthladd ar gyfer porthladd Caergybi. Ymhlith pethau eraill, maent wedi prydlesu'r tir sy'n cynnwys gwely'r môr i barti arall.

1.5 Fel yr oedd yn angenrheidiol, cafodd y cais ei gyfeirio at Weinidogion Cymru gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ond ni chafodd ei 'alw i mewn' iddynt benderfynu.

1.6 Byddwch yn nodi o'r Rhybudd Penderfyniad bod y caniatâd cynllunio yn gwneud hi'n ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno cais am gymeradwyaeth o'r materion wrth gefn cyn diwedd 5 mlynedd o ddyddiad y caniatâd. Byddwch yn nodi hefyd o'r Rhybudd Penderfyniad bod y caniatad yn ddarostyngedig i sawl amod cynllunio sy'n gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth fanwl am ddatblygu a fydd yn gysylltiedig â'r 'Gwaith Rhagarweiniol Galluogi, Mynediad ac Isadeiledd' (sy'n cynnwys y canlynol: llwyfannau datblygu, morgloddiau newydd, basn marina, pontwns ac angorfeydd, isadeiledd gwasanaethau draenio, ffyrdd mynediad a gwaith priffyrdd, a waliau mor perimedr). Mae'r datblygiad felly yn un uchelgeisiol, sydd angen sawl math o ddatblygiad ddigwydd cyn i'r prif rannau o'r datblygiad, gan gynnwys yr elfen breswyl, allu cymryd lle. Mae'r gwaith galluogi yn cynnwys codi lefel tir mewn sawl man, sydd ar hyn o bryd dan lefel y môr.

1.7 Yn ystod 2015 fe dderbyniwyd gwrthwynebiad ynglyn a'r ffaith bod rhannau o'r safle sy'n destun caniatad cynllunio wedi cael ei eithrio o'r Cynllun Adnau. Cyfeiriodd y gwrthwynebiad at y ffaith bod y datblygwr yn brysur yn comisiynu dyluniadau manwl ac astudiaethau peirianyddol sy'n angenrheidiol i gwblhau cais am ganiatâd materion wrth gefn. Ar adeg ymgynghoriad cyhoeddus am y Cynllun Adnau yn 2015 nid oedd Cyngor Sir Ynys Mon wedi derbyn cais am gymeradwyaeth o'r materion wrth gefn na gwybodaeth ynglŷn â'r materion am ddatblygu a fydd yn gysylltiedig â'r 'Gwaith Rhagarweiniol Galluogi, Mynediad ac Isadeiledd' arwyddocaol. Wrth dderbyn nad oes gorfodaeth i wrthwynebydd gyflwyno datganiad ar gyfer trafodaeth mewn Gwrandawiad Cyhoeddus, credir ei bod hi'n rhesymol i nodi na wnaeth y gwrthwynebydd gymryd mantais o gyfle i gyflwyno gwybodaeth am waith sydd wedi cael ei wneud (os o gwbl) i ddatblygu manylder y cynnig. Ar ol sgwrs gyda swyddog Rheolaeth Datblygu gallaf gadarnhau nad yw'r Cyngor wedi derbyn gwybodaeth ychwanegol yn gysylltiedig a'r materion a gadwyd yn ol adeg ysgrifennu'r llythyr yma.

1.8 Mae cyflwyno a chael caniatad cynllunio yn gam pwysig ymlaen. Er hynny, mae yna bwyslais sylweddol ar sicrhau bod y Cynllun yn un a ellir ei wireddu. Mae'r Cynghorau wedi ceisio sicrhau bod yna sicrwydd rhesymol bod yr holl safleoedd a'r graddfa datblygu a welir yn y Cynllun yn rhai gallir eu gwireddu, ac felly gallir dangos bod y cynllun yn gallu hyrwyddo cyflenwad 5 mlynedd parhaol o dir ar gyfer tai. Mae'r Cynghorau hefyd yn ymwybodol o brofiadau Cynghorau gwledig eraill sydd wedi adnabod safleoedd defnydd cymysg eraill, sy'n cynnwys dynodiad tai, lle nad oes datblygiad wedi digwydd. Maent hefyd yn ymwybodol o'r angen i beidio adnabod safleoedd ar eu Mapiau Cynigion, lle gallir wgeld datblygiad arnynt du hwnt i oes y Cynllun. Credir nad yw'r datblygwr wedi dangos yn glir adeg y Cynllun Adnau na'r cam Archwiliad bod yna debygolrwydd rhesymol y bydd y cyfan o'r datblygiad yn digwydd yn ystod oes y Cynllun. Yn seiliedig ar y wybodaeth sydd i law am y datblygiad arfaethedig, (h.y. ei gymhlethdod, yr angen am gryn dipyn o wybodaeth manwl/ technegol ychwanegol cyn gall agweddau allweddol ddigwydd, ynghyd a chostau cysylltiedig i gael y wybodaeth ac i'r isadeiledd gael ei ddatblygu, ochr yn ochr a diffyg cynnydd i ddarparu'r wybodaeth bron i dair mlynedd ar ol derbyn y caniatad cynllunio amlinellol) mae yna bosibilrwydd rhesymol na fydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu i gyd o few noes y Cynllun.

1.9 Fel nodwyd ym mharagraff 1.1 uchod, rhoddwyd caniatâd am ddatblygiad cymysg sy'n cynnwys adeiladu marina (500 o angorfeydd) a chymysgedd o ddatblygiadau atodol (h.y. defnyddiau a fyddai'n darparu cefnogaeth hanfodol i'r marina). Yn gryno mae'r datblygiadau atodol yn cynnwys:

Swyddfa'r Cyngor
Caernarfon
Gwynedd. LL55 1SH
01766 771000
www.gwynedd.llyw.cymru

i. Defnydd masnachol/ hamdden

ii. Canolfan hyfforddiant hwylio/ ieuenctid

iii. Amgueddfa forwrol gyda chanolfan ymwelwyr

iv. Gweithdai morol

v. Unedau preswyl

1.10 Yn y bôn rhoddwyd caniatâd cynllunio am ddatblygiad twristiaeth/ hamdden. Nid yw'r Cynllun yn dynodi tir ar gyfer cynigion twristiaeth/ hamdden. Gallir cyfeirio cynigion o'r math yma i rai lleoliadau ond credir y gallai dynodi safleoedd penodol fod yn wrthgynhyrchiol oherwydd y gallai cyfeirio datblygiad yn barhaol i safle nad yw'r farchnad yn weld fel un addas olygu na fydd datblygiad yn digwydd mewn man arall. Er mwyn hyrwyddo datblygiad twristiaeth/ hamdden sydd yn bwysig i'r economi leol, mae'r Cynllun yn cynnwys nifer o bolisïau meini prawf er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn digwydd yn y lleoliadau cywir ac ar y raddfa gywir.

1.11 Mae'r dull yma yn cydnabod mewn rhai amgylchiadau gellir ond lleoli rhai cyfleusterau ac atyniadau newydd, yn enwedig y rheini sy'n gysylltiedig ag asedau treftadaeth a hamdden awyr agored, mewn rhai lleoliadau, gan gynnwys yng nghefn gwlad agored. Y dull a ffafrir ydi hyrwyddo'r posibilrwydd hwn. Yn yr un modd, bydd y dull yn gwneud lwfans ar gyfer datblygiadau twristiaeth annisgwyl, ar raddfa fawr, lle bydd angen pwyso a mesur yr elw economaidd posib yn erbyn effeithiau andwyol a mesurau lliniaru. Credir y bydd dull gweithredu polisi cadarnhaol yn rhoi hyder i fusnesau fuddsoddi wrth roi sicrwydd y bydd ystyriaethau eraill yn cael sylw dyledus.

1.12 Yn y paragraffau nesaf rhoddir rhagor o fanylion am yr elfennau uchod o'r prosiect defnydd cymysg, yn nodi sut mae polisïau'r Cynllun yn eu hyrwyddo.

1.13 <u>Defnydd masnachol/ hamdden</u> - mae'r datblygiad yn cynnwys 4,040 m. sg. o ddefnydd masnach/ hamdden, sef cymysgedd o ddefnydd manwerthu (A1, A2, A3) a busnes (B1). Noder byddai'r defnyddiau arfaethedig yn gysylltiedig uniongyrchol gyda gweithrediad y marina. Adeg y cais cynllunio aseswyd na fyddant fel arfer yn cael eu lleoli yng nghanol tref, nac felly yn cystadlu'n uniongyrchol nac yn debygol o danseilio hyfywedd canol tref. Penderfynwyd bod modd cynnwys amod i sicrhau llai o effaith ar ganol y dref ac i ddileu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer trosi defnyddiau A3 ac A2 i A1. Mae Polisi MAN3 (gweler rhan 2 o'r llythyr) yn gallu hyrwyddo'r math yma o ddatblygu.

1.14 <u>Canolfan hyfforddiant hwylio/ ieuenctid, amgueddfa forwrol, gyda chanolfan ymwelwyr, gweithdai morol</u> - mae'r rhain yn glir yn elfennau sydd â chysylltiad agos gyda'r marina arfaethedig a lleoliad y safle ar ymyl y môr. Mae polisïau cyfredol y Cynllun yn hyrwyddo'r math yma o ddatblygiad heb fod angen dynodiad.

1.15 <u>Gwesty</u> – mae Polisi TWR 2 yn y Cynllun yn hyrwyddo gwestai newydd yn ardal y Cynllun.

1.16 <u>Unedau preswyl</u> - byddai'r datblygiad yn cynnwys 252 o fflatiau un a dwy ystafell wely. Byddai 252 o'r rhain mewn blociau 2, 3, neu 4 llawr wedi'u lleoli yn bennaf ger y marina ac ardal "Porth y Felin". Mae yna dri elfen ychwanegol gallir ei ddisgrifio fel datblygiad tai confensiynol yn cynnwys 28 uned dwy ystafell wely, 40 uned tair ystafell wely a 6 uned 4/5 ystafell wely. Yng nghyd-destun paratoi'r Cynllun 'roedd angen rhoi ystyriaeth i'r math penodol o lety a fwriedir yn y datblygiad arfaethedig. Dosbarth defnydd C3 ydynt i gyd. Er hynny, mae'n rhesymol nodi fod y mwyafrif yn fflatiau un a dwy ystafell wely, mewn blociau mawr, wedi eu lleoli gan fwyaf ger y marina a'r promenâd. Credir y byddai'r fflatiau yn ddeniadol i farchnad benodol, h.y. preswylwyr sy'n chwilio am angorfa marina ar y cyd a llety, neu lety i'w ddefnyddio ar wyliau. Fel y cyfryw, ac fel y nodir yn yr adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio, ni chredir bod yr unedau yma yn dai confensiynol gan na fyddent yn debygol o gyfarch galw am lety preswyl parhaol. Fel nodir yn yr adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio ni fyddai disgwyl i ddynodiad tai neu safle mewn lleoliad arall efo caniatâd cynllunio eu darparu.

1.17 Fel y nodwyd ym mharagraff 1.1 uchod, mae'r cytundeb Adran 106 yn gosod gofyniad ar gyfer darparu hyd

Swyddfa'r Cyngor
Caernarfon
Gwynedd. LL55 1SH
01766 771000
www.gwynedd.llyw.cymru

at 50% tai fforddiadwy (canolradd) yn unol â Pholisi Dros Dro – Safleoedd Mawr, sydd yn ystyriaeth gynllunio berthnasol. Felly, man cychwyn y Cyngor fyddai bod 50% o'r holl unedau preswyl yn fforddiadwy. Fodd bynnag, gallai'r Cyngor fod yn wynebu posibilrwydd na fyddai'r gost o ddarparu seilwaith sydd ei angen i hwyluso elfen o'r datblygiad a'r gofynion Adran 106 yn caniatáu i'r cynnig i gynnal y targed o 50%. Mae Astudiaeth Hyfywedd Tai Fforddiadwy diwygiedig yn gosod Caergybi mewn ardal pris tŷ lle mai'r targed tai fforddiadwy dangosol ydi 10%.

1.18 O bersbectif y Cynllun 'roedd angen rhoi sylw gofalus hefyd i'r ffaith bod rhannau helaeth o'r ardal ar gyfer yr elfen breswyl ar hyn o bryd du mewn i barth llifogydd C2 - tir sydd ar hyn o bryd islaw'r môr. Noder bod asesiad llifogydd wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio a bod y cyn Asiantaeth yr Amgylchedd yn fodlon bod mesurau fel codi lefel tir i greu llwyfannau ar gyfer y datblygiad, codi morglawdd, ayb yn fodlon gyda'r datblygiad yn ddarostyngedig i amodau i sicrhau bod y peryglon a chanlyniadau llifogydd yn cael eu rheoli yn briodol. Mae gweithredu'r amodau yn mynd i olygu buddsoddiad arwyddocaol mewn isadeiledd er mwyn gallu cydymffurfio gyda'r amodau.

1.19 Nodwyd bod y gwrthwynebydd wedi cyfeirio at bosibilrwydd o'r datblygiad yn gallu darparu llety ar gyfer gweithwyr adeiladu Wylfa Newydd, sy'n awgrymu ychydig o ansicrwydd o ran darparu tai confensiynol i'r farchnad tai yn ystod oes y Cynllun.

1.20 Ar ôl rhoi ystyriaeth ofalus i'r oedi cyn cyflwyno adroddiadau technegol i'r Cyngor; byddai'r mwyafrif o'r unedau yn lety unigolion gydag angen lleoliad penodol i aros ger y marina neu unigolion ar wyliau ac felly na fyddant yn dai confensiynol; bod rhannau o'r safle ym mharth llifogydd C2 a chyfeiriad at argaeledd y safle fel llety dros dro i weithwyr adeiladu fe benderfynwyd i ddynodi y rhan sydd wedi ei adnabod ar gyfer tai confensiynol yn bennaf yn unig. Mae'r rhan yma o'r safle sy'n destun y caniatâd amlinellol du allan i'r parth llifogydd C2. Defnyddiwyd dwysedd adeiladu safonol y Cynllun i adnabod nifer dangosol o unedau tai ar y dynodiad. Mae'r dull yma yn osgoi dibyniaeth ar safle datblygu defnydd cymysg sy'n gymharol fawr a lle mae ei lwyddiant yn dibynnu ar gasgliadau ffafriol nifer o astudiaethau technegol sydd heb eu cwblhau adeg paratoi'r Cynllun. Mae'r dull yma yn osgoi dibyniaeth ar safle datblygiad cymysg sydd yn gymharol fawr a'i lwyddiant yn dibynnu ar ganfyddiadau positif nifer o astudiaethau technegol na chafwyd eu cwblhau adeg paratoi'r Cynllun nag wedi cael eu cyflwyno i'r Cyngor adeg ysgrifennu'r llythyr yma.

1.21 Bydd y Cynllun yn cael ei fonitro yn flynyddol, gydag adolygiad yn digwydd ymhen 4 mlynedd. Bydd hyn yn caniatáu i'r Cynghorau ymdopi gydag effaith rhoi caniatâd cynllunio i faterion wrth gefn a datblygiad yn dechrau ar y safle.

2 Darpariaeth manwerthu

2.1 Fel nodwch yn eich llythyr mae'r Astudiaeth Manwerthu wedi adnabod angen meintiol net am ragor o ofod nwyddau cymhariaeth ychwanegol yn ystod oes y Cynllun yn y canolfannau canlynol:

Canolfan Fanwerthu	2011 – 2021	2022 - 2026	Cyfanswm dangosol (net)
Bangor	5,105 m.sg	2,808 m.sg	7913 m.sg
Pwllheli	413 m.sg	359 m.sg	772 m.sg
Llangefni	44 m.sg	448 m.sg	492 m.sg

2.2 Mae'r Cynllun wedi adnabod canol trefi ar y mapiau cynigion. Mae'r canol trefi yn cynnwys prif ardaloedd siopa (os ydynt ddigon mawr i wneud hynny) ac ardaloedd sy'n cynnwys defnyddiau tir a ddisgwylir i'w

Swyddfa'r Cyngor
Caernarfon
Gwynedd. LL55 1SH
01766 771000
www.gwynedd.llyw.cymru

gweld yn bennaf mewn trefi un ai yn y brif ardal siopa neu wrth ei ymyl. Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru, nod y Cynllun ydi gwarchod canol trefi er mwyn cynnal a gwella'r ystod a dewis o'r hyn allir ei gael mewn mannau cynaliadwy a chynnal gwariant yn y trefi.

2.3 Ni chafodd safleoedd penodol eu dynodi hyd yma i gyfarch yr angen a gafodd ei adnabod yn yr Astudiaeth am sawl rheswm:

- Nid oedd y safleoedd posib a gafodd eu hadnabod yn yr Astudiaeth ar gyfer Bangor a Phwllheli ar gael. Mae pob un yn cael eu defnyddio un ai fel maes parcio cyhoeddus neu fel gofod yn gysylltiedig ag unedau manwerthu cyfredol;
- Cafodd safle ei gynnwys ar y Gofrestr Tir Posib ym Mhwllheli (SP765) ar gyfer defnydd cymysg ac fe gyfeiriwyd at ddefnydd manwerthu. Fodd bynnag, mae o'n dir gwyrdd mewn ardal risg llifogydd C1. Ers hynny, cafwyd gwrthwynebiad na chafodd y safle ei gynnwys yn y Cynllun Adnau ar gyfer tai, sydd yn arwydd bod syniadau ar gyfer datblygu'r safle yn hapfasnachol eu natur;
- Ni dderbyniwyd gwybodaeth am safleoedd amgen arall adeg y cyfnod galw am safleoedd;
- Nid oedd safleoedd amlwg eraill ar gael adeg paratoi'r Cynllun Adnau;
- Ar sail fod yna ddiffyg safle amlwg oedd ar gael neu'n debygol o fod ar gael, credwyd y byddai polisi meini prawf yn hwyluso datblygiad i gyfarch yr angen ar safleoedd priodol. 'Roedd pryder hefyd y gallai dynodi safleoedd penodol fod yn wrthgynhyrchiol oherwydd y gallai cyfeirio datblygiad yn barhaus i safle nad yw'r farchnad yn ystyried yn addas olygu na fydd datblygiad yn digwydd mewn man arall, a allai fod yn gyson a'r polisi perthnasol;
- Mae'r ardal a gafodd ei adnabod gan Gyngor Dinas Bangor adeg yr ymgynghori cyhoeddus am y Cynllun Adnau fel ardal posib i'w adfywio yn un aml-berchnogaeth, mae sawl defnydd tir yn bodoli yno'n barod, ac nid oes gan Gyngor Gwynedd unrhyw gynlluniau nac adnoddau i adfywio'r ardal;
- Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan gwmni datblygu manwerthu oherwydd diffyg dynodiad tir ar gyfer manwerthu.

2.4 Ar ôl rhoi ystyriaeth bellach i'r mater, gan gynnwys edrych eto ar: Bolisi Cynllunio Cymru; ffiniau'r canol trefi ym Mangor, Llangefni a Phwllheli a'r ardaloedd o'u cwmpas; geiriad polisïau manwerthu'r Cynllun, mae'r Cynghorau yn dymuno cyflwyno'r Newid Materion sy'n Codi canlynol er mwyn hwyluso digon o gyfleoedd ar gyfer y datblygu angenrheidiol yn y dyfodol ac er mwyn mynd i'r afael a'r materion a godwyd yn eich llythyr am y wybodaeth a gyflwynwyd yn y polisïau a'u heglurhad.

2.5 <u>Newid Materion sy'n Codi</u> - ymestyn ffiniau canol tref Bangor i (i) gynnwys eiddo manwerthu ychwanegol (siop fwyd Aldi) a gafodd ganiatad ar sail ei fod mewn lleoliad cyrion canol tref priodol, a maes parcio aml-lawr Menai, sy'n cael ei reoli gan berchnogion Canolfan Siopau Menai, a (ii) gofod yng nghefn hen siop Debenhams ar y Stryd Fawr . Credir bydd gwneud hynny yn gyson â'r egwyddorion du cefn i adnabod ffiniau canol trefi yn ardal y Cynllun, fel y disgrifir ym mharagraff 2.2 uchod. Byddai ymestyn y ffiniau yn y modd awgrymir yn cadarnhau 'rôl' yr ardal a ddangosir ar y map yn Atodiad 3 fel lleoliad posib 'ar gyrion y canol'. Ar hyn o bryd mae'r ardal gyrion y canol yma yn cynnwys: Ysgol Gwyddor Beirianneg Prifysgol Bangor, Clwb Nos, swyddfeydd, defnydd preswyl - tai, fflatiau a llety pwrpasol i fyfyrwyr (darparwyd gan y sector breifat). Byddai'n ychwanegu at y dewis posib o safleoedd a fyddai angen i ddatblygwr arfaethedig edrych arno adeg cais cynllunio os na ddaw safle annisgwyl ar gael o fewn y canol tref.

2.6 Nid oes angen gwneud newidiadau i ffiniau canol tref Llangefni na Phwllheli. Er nad oes safle amlwg du mewn i ffiniau'r canol tref i gyfarch y galw ychwanegol a ragwelir, credir bod lleoliad y ffiniau cyfredol yn ddigonol i adnabod safleoedd dilyniannol rhesymol i'w harchwilio adeg cais cynllunio – gweler y mapiau yn Atodiad 4.

2.7 <u>Newid Materion sy'n Codi i baragraff 7.3.83a</u> i ddangos amserlen i gyfarch yr angen yn y gwahanol ganolfannau, i gadarnhau mai ffigurau dangosol sydd wedi cael eu hadnabod nid ffigurau cyfanswm ac mai ffigurau net ydynt nid crynswth. Noder bod y NMC yma yn disodli'r eirfa a gafodd ei gynnwys yn ymateb gwreiddiol y Cynghorau i Bwynt Gweithredu S5/PG6:

7.3.83a Fodd bynnag, o ran nwyddau cymharol, daeth yr Astudiaeth i'r casgliad bod potensial i ddarparu rhyw 9,353 metr sgwâr net o arwynebedd llawr dros gyfnod y Cynllun **fel y nodir isod:**

- ~~7,913 m.sg Bangor~~
- ~~176 m.sg Caernarfon~~
- ~~772 m.sg Pwllheli~~
- ~~492 m.sg Llangefni~~

Canolfan Fanwerthu	2011 – 2021	2022 - 2026	Cyfanswm dangosol (net)
Bangor	5,105 m.sg	2,808 m.sg	7913 m.sg
Caernarfon	-	176 m.sg	176 m.sg
Pwllheli	413 m.sg	359 m.sg	772 m.sg
Llangefni	44 m.sg	448 m.sg	492 m.sg

2.8 Newid Materion sy'n Codi i Bolisi PS 12 i gadarnhau mai ffigurau dangosol sydd wedi cael eu hadnabod nid ffigurau cyfanswm; mai ffigurau net ydynt nid crynswth; ac i gywiro maen prawf 3.

POLISI STRATEGOL PS12: CANOL TREFI A MANWERTHU

Bydd y Cynghorau'n gweithio gyda sefydliadau partner a'r gymuned leol i warchod a gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi yn ardal y Cynllun gan gydnabod eu swyddogaethau manwerthu, gwasanaethu a chymdeithasol yn unol â'r goeden fanwerthu a ganlyn:

Gwynedd	**Canolfan Fanwerthu Isranbarthol**	**Bangor**
	Canolfan Fanwerthu Drefol	**Caernarfon, Porthmadog, Pwllheli**
	Canolfan Fanwerthu Leol	**Abersoch, Abermaw, Bethesda, Blaenau Ffestiniog, Criccieth, Llanberis, Nefyn, Penrhyndeudraeth, Penygroes, Tywyn**
Ynys Môn	**Canolfan Fanwerthu Drefol**	**Caergybi, Llangefni**
	Canolfan Fanwerthu Leol	**Amlwch, Benllech, Biwmares, Cemaes, Llanfairpwll, Porthaethwy, Rhosneigr, Fali**

Bydd y Cynghorau yn hyrwyddo bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi~~/dinasoedd~~ yn y Ganolfan Fanwerthu Isranbarthol, y Ganolfan Fanwerthu Drefol a'r Ganolfan Fanwerthu Leol fel a ddangosir ar y Mapiau Cynigion trwy:

1. **Annog cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau addas (fel y diffinnir yn ~~PCC~~ Polisi Cynllunio Cymru a ~~NCT~~ Nodyn Cyngor Technegol 4) mewn amgylcheddau o ansawdd uchel sy'n denu ystod eang o bobl ar wahanol amseroedd o'r dydd, sy'n ddiogel ac yn hygyrch i bawb;**
2. **Sicrhau y bydd buddsoddiad newydd yn cyd-fynd â graddfa a swyddogaeth ganol y ddinas/tref yn unol â'r hierarchaeth fanwerthu;**
3. **Hwyluso darpariaeth o ~~gyfanswm o~~ ddua 372 metr sgwâr (net) o ofod llawr newydd ar gyfer nwyddau cyfleus ~~a chyfanswm o 9,353 metr sgwâr o ofod llawr ar gyfer nwyddau cymhariaeth~~ erbyn 2026 yn unol â chasgliadau'r Astudiaeth Fanwerthu (2013) mewn lleoliadau priodol yn y canolfannau ~~trefi~~ manwerthu canlynol:**
   - **200 m.sg. net Caernarfon**
   - **172 m.sg. net Pwllheli**

Swyddfa'r Cyngor
Caernarfon
Gwynedd. LL55 1SH
01766 771000
www.gwynedd.llyw.cymru

ac, o ran nwyddau cymharol ~~cymhariaeth~~, hwyluso darpariaeth o ddua ~~y potensial am~~ 9,353 metr sgwâr (net) o ofod llawr erbyn 2026 yn unol â chasgliadau'r Astudiaeth Fanwerthu (2013) mewn lleoliadau priodol yn y canolfannau manwerthu canlynol:

- 7,913 m.sg. net Bangor
- 176 m.sg. net Caernarfon
- 772 m.sg. net Pwllheli
- 492 m.sg. net Llangefni

3. **Gwrthsefyll datblygiadau sy'n tynnu oddi ar eu bywiogrwydd a'u hyfywedd a gwarchod rhag colli unedau manwerthu yn y Prif Ardaloedd Manwerthu, fel cânt eu dangos ar y mapiau cynigion;**
4. **Gwneud y mwyaf o gyfleoedd i ailddefnyddio adeiladau addas mewn canol trefi;**
5. **Gwrthsefyll ymestyn datblygiadau manwerthu a hamdden y tu allan i ganol trefi;**
6. **Hybu cysylltiadau cynaliadwy rhwng y gweithle, y cartref a chanol trefi.**

Caiff siopau a gwasanaethau mewn Canolfannau Manwerthu Lleol a phentrefi llai sy'n darparu ar gyfer anghenion dydd i ddydd cymunedau eu diogelu rhag eu colli'n ddiangen a chefnogir cynigion am wasanaethau cymunedol amlbwrpas.

2.9 Mae'r Cynghorau wedi ystyried os ddylid cynnwys cyfeiriad at yr amserlen fanwl a gyfeirir ato ym mharagraffau 7.3.83 a 7.3.83a ac maent o'r farn bod y cyfeiriad at yr amserlen yn y paragraffau yma'n ddigonol.

2.10 Newid Materion sy'n Codi i Bolisi MAN 3 a'i eglurhad i gael gwared â geiriau a gafodd ei gynnwys dwywaith yn y fersiwn Cymraeg o'r Polisi; newid maen prawf 4 a 5 er mwyn gwella eglurder; newid yr eglurhad i gadarnhau bydd angen i gynigion am ddatblygiadau manwerthu tu allan i ganol trefi fodloni y prawf dilyniannol gan roi mwy arweiniad na beth sydd yn yr eglurhad ar hyn o bryd.

POLISI MAN 3: MANWERTHU TU ALLAN I GANOL TREFI DIFFINIEDIG OND ODDI MEWN I FFINIAU DATBLYGU

Diogelir siopau sydd wedi'u lleoli tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i'r ffin ddatblygu ~~eu diogelu~~ trwy wrthod cynigion am ddefnyddiau eraill oni bai y gellir dangos ei bod yn bosib cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

1. **Mae gwasanaeth tebyg ar gael o fewn pellter cerdded rhesymol;**
2. **Os nad oes gwasanaeth tebyg yn bresennol, bod yr eiddo wedi bod ar y farchnad am bris gwerthu neu bris rhent rhesymol am gyfnod parhaus o chwe mis;**
3. **Na fydd y defnydd newydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau defnyddiau cyfagos.**

Caniateir cynigion am siopau cyfleus newydd ar raddfa fach, sy'n cwrdd ag anghenion dydd i ddydd y trigolion am nwyddau dyddiol hanfodol, ar yr amod nad ydynt yn peryglu hyfywedd a bywiogrwydd canol trefi presennol yn yr hierarchaeth fanwerthu ac nad ydynt yn ffurfio rhan o stad ddiwydiannol.

Caniateir cynigion am ddatblygiadau manwerthu mawr, neu isrannu unedau manwerthu presennol tu allan i ffiniau diffiniedig y canol trefi, dim ond os ydynt yn cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

4. **Na fyddai'r datblygiad yn tanseilio'r hierarchaeth fanwerthu sydd wedi'i nodi ym Mholisi PS 12 ~~yn y Polisïau Strategol a'r Polisi manwl MAN1~~; ac**
5. **Na fyddai'r datblygiad, un ai ar ei ben ei hun neu wedi'u gyfuno â datblygiadau eraill sydd wedi'u**

Swyddfa'r Cyngor
Caernarfon
Gwynedd. LL55 1SH
01766 771000
www.gwynedd.llyw.cymru

caniatáu, yn tanseilio bywiogrwydd a hyfywedd y canol tref diffiniedig ~~unrhyw un o'r canolfannau~~;

6. **Y dangoswyd tystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol;**
7. **Y bodlonwyd y dull dilyniannol sydd wedi'i nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru ~~mewn polisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol ac yn y Cynllun~~.**

7.3.96 Bydd cynigion sydd y tu allan i'r canol trefi diffiniedig ar safleoedd ar gyrion canol tref neu du allan i'r canol tref yn cael eu rheoli'n ofalus er mwyn cefnogi canol trefi'r canolfannau manwerthu a restrir ym Mholisi PS 12. Mae'r Astudiaeth Fanwerthu (2013) wedi adnabod yr angen posib am ofod manwerthu ychwanegol ar gyfnodau penodol yn ystod oes y Cynllun (gweler paragraff 7.3.83 a 7.3.83a). Mae'r Cynllun, yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru, yn ymwybodol bod canol trefi ffyniannus yn hanfodol i gynnal cymunedau'r ardal. Nid yw'r Cynghorau wedi gallu adnabod safleoedd penodol o fewn y canol trefi perthnasol i gyfarch y galw ychwanegol posib. Er hynny, o ran dewis lleoliad i gyfarch y galw ychwanegol posib bydd rhaid i gynigion ~~yn cael eu penderfynu trwy~~ ddefnyddio'r dull dilyniannol a amlinellir ym Mhennod 10 Polisi Cynllunio Cymru. Os gallir dangos trwy'r prawf yma nad oes safle canol tref addas ar gael, rhoddir pwyslais ar asesu safleoedd ar gyrion canol trefi cyn edrych ar safleoedd tu allan i'r canol ar gyfer defnyddiau canol tref allweddol. Bydd y dull yma o weithio yn disgwyl i ddatblygwyr a manwerthwyr fod yn hyblyg ac arloesol o ran ffurf, dyluniad a graddfa y datblygiad arfaethedig a faint o le parcio fydd yn angenrheidiol, gan deilwra hyn i gyd-fynd ag amgylchiadau lleol.

7.3.96a Ni fydd cynigion ar gyfer defnydd manwerthu ar stadau diwydiannol nad ydynt yn gysylltiedig â ffactrïoedd sy'n gwerthu eu cynnyrch eu hunain fel arfer yn cael eu caniatáu oherwydd y gall datblygiadau manwerthu mewn lleoliadau o'r fath beri effaith drwy gyfyngu ar amrediad ac ansawdd y safleoedd sydd ar gael er dibenion cyflogaeth yn ogystal â chael effaith andwyol ar ba mor fywiog, deniadol a hyfyw yw canol trefi ac ardaloedd lleol.

~~7.3.99 Mae Polisi Cynllunio Cymru'n sefydlu'r dull o ddefnyddio'r anghenion a'r profion dilyniannol ar gyfer datblygiadau manwerthu.~~

2.11 Gwaith ychwanegol - fe weler uchod a'r mapiau yn Atodiad 3 & 4 bod y Cynghorau wedi adnabod sawl safle/ ardal ar gyrion canol tref Bangor, Llangefni a Phwllheli a allai fod yn dderbyniol yn nhermau'r prawf dilynianol. Mae nhw yn ddigon agos i ymylon y Canol Trefi i allu cerdded o'r naill i'r llall ac i fanteisio ar lwybrau bysus a llefydd aros am fysus. Nid oes rhwystrau ffisegol i'w gwneud hin anodd i'r siopwyr symud o'r naill le i'r llall. Maent yn cynnig cyfleoedd i rannu cyfleusterau parcio cyfredol. Mae paragraff 5.3 o Nodyn Cyngor Technegol 4 – Datblygiadau Manwerthu a Masnachol (NCT) (Tachwedd 2016) yn nodi'r canlynol:

"Os yw'r angen hwnnw'n gofyn am ganfod safleoedd newydd yna dylai awdurdodau cynllunio lleol ymdrechu i ddod o hyd i safleoedd o fewn canolfannau manwerthu a masnachol sefydledig, yn ddibynnol ar raddfa'r ddarpariaeth. Os, ar ôl cynnal ymchwiliad, gwelir nad oes safleoedd addas ar gael o fewn canolfannau sefydledig yna dylai awdurdodau lleol ystyried a ddylid ehangu ffiniau canolfan er mwyn diwallu'r angen a ganfuwyd cyn bod canolfannau y tu allan i ganol y dref yn cael eu hystyried (gweler canllaw pellach ar y prawf dilyniannol yn adran 7). Wrth ganfod y safleoedd hyn dylid ystyried eu hargaeledd a'r siawns o allu cwblhau datblygiad newydd o fewn cyfnod y cynllun yn ogystal â'r cyfleoedd i adfywio neu gynorthwyo canolfannau manwerthu a masnachol trwy ddatblygiad newydd."

2.12 Fe roddwyd ystyriaeth cynnwys y safleoedd a welir yn Atodiad 3 & 4 yn ffiniau canol tref ond nid ydynt yn cynnwys crynodiad o ddefnyddiau a fyddai disgwyl eu gweld mewn canol tref diffiniedig. Nid y Cynghorau sydd berchen y safleoedd i gyd, gyda rhai yn debygol o fod ym mherchnogaeth sawl unigolyn/ cwmni. Mae'r rhan fwyaf yn cael eu defnyddio i ddibenion eraill ar hyn o bryd heb arwydd na fydd hynny yn parhau yn y dyfodol agos.

2.13 Mae’r Cynghorau yn bwriadu ymgymryd â gwaith ymchwil i adnabod perchnogion yr eiddo a chael dealltwriaeth o’r cynlluniau ar gyfer yr eiddo yn y tymor canolig/ hir, e.e. mae un o’r eiddo yn y parth chwilio posib ym Mangor ym mherchnogaeth Prifysgol Bangor a deallir ei fod yn adolygu ei Strategaeth Eiddo ar hyn o bryd. Ar ôl derbyn gwybodaeth am berchnogaeth tir a chynlluniau am y dyfodol bwriedir ymgymryd â gwaith pellach er mwyn gallu dod i gasgliad os ydi’n ymarferol ac yn hyfyw i ddynodi safleoedd penodol i gyfarch yr angen posib sydd wedi cael ei adnabod. Bydd angen gwneud hynny mewn ymgynghoriad a chynrychiolwyr y sector manwerthu/ masnachol a gwasanaethau eraill o fewn y Cynghorau, e.e. datblygu’r economi, eiddo. Yn unol â pharagraff 10.2.15 o Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, 2016) bydd angen i’r Cynghorau ymgymryd ag asesiad effaith i benderfynu sut gallai datblygiad arfaethedig effeithio ar ganolfannau manwerthu a masnachol gerllaw. Rhwng popeth bydd ymgymryd a’r gwaith yn unol a disgwyliadau polisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol yn ddarn gwaith cymhleth a fydd yn gofyn mae’n debyg i’r Cynghorau gael cymorth ymgynghorydd i’w gwblhau. Byddai hynny yn debygol iawn o arafu’r broses o baratoi’r Cynllun er mwyn cael amser i baratoi briff, penodi ymgynghorydd priodol a pharatoi ymateb i’r astudiaeth.

2.14 Yn lle hynny, rhagwelir bydd y gwaith yma yn diweddaru’r gwaith monitro blynyddol a fydd yn digwydd a gall ddylanwadu ar unrhyw ymateb allai fod ei angen os nad ydi’r polisi meini prawf yn gweithio’n foddhaol.

2.15 O gofio’r cam rydym wedi cyrraedd yn y broses o baratoi’r Cynllun, yr amser fyddai’n gymryd i ymgymryd a’r gwaith ychwanegol a ddisgrifir uchod, yr angen i gael Cynllun newydd i ddisodli Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (sy’n dod i ddiwedd ei gyfnod eleni) a Chynllun newydd i ddisodli’r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn (sydd wedi mynd heibio’i gyfnod), credir mai’r dull polisi meini prawf yw’r ffordd orau ymlaen. Bydd y ffordd yma yn gallu sicrhau ein bod yn gallu ymgynghori am Newidiadau Materion sy’n Codi mewn da bryd a gobeithio gallu mabwysiadu Cynllun newydd yn Ngwanwyn 2017. Credir ein bod wedi dangos, yn ddarostyngedig i Newidiadau Materion sy’n Codi, bod y Cynllun yn rhoi sicrwydd digonol i ddatblygwyr o ran beth ydi disgwyliadau’r Cynghorau o ran adnabod safleoedd dilynianol priodol.

3 Ffiniau canol trefi eraill

3.1 Hoffwn gadarnhau bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi adolygu pob canol tref diffiniedig, yn enwedig Abersoch a Blaenau Ffestiniog, lle cafwyd gwrthwynebiad ynglŷn â lleoliad ffiniau canol tref. Cafodd hynny ei wneud trwy ddefnyddio haen LLPG (basdata o gyfeiriadau sydd yn cael ei gadw gan yr awdurdod lleol ac sydd wedi cael ei gategoreiddio yn ôl y defnydd, h.y. preswyl, masnachol ayyb) a thrwy ymweliadau safle.

3.2 Yn achos Blaenau Ffestiniog mae yna unedau manwerthu a defnyddiau eraill ddisgwylir eu gweld mewn canolfannau manwerthu mewn lleoliadau du allan i'r canol tref diffiniedig. Fodd bynnag nid oes crynodiad digonol ohonynt i gael eu hadnabod fel estyniad i'r canol tref a welir yn y Cynllun. Yn ychwanegol, mae’r Astudiaeth Manwerthu yn nodi bod y rheswm dros yr hen stryd siopa hir wedi diflannu a bod angen canolbwyntio ar yr ardal graidd. Yn achos Abersoch, eto mae yna unedau siopa tu hwnt i'r canol tref diffiniedig. Fodd bynnag, mae yna fwlch clir rhyngddynt a’r ardal siopa craidd (y canol tref) ac mai grwpiau bychan iawn ydynt. Nid yw’r gwaith adolygu’r canol trefi eraill wedi adnabod yr angen i ddiwygio ffiniau canol trefi eraill yn ardal y Cynllun. Mae’r Cynghorau yn hyderus eu bod nhw wedi adnabod yr ardaloedd siopa craidd sydd angen canolbwyntio arnynt a bod y polisiau yn hyrwyddo defnyddiau amgen priodol du allan i’r canol trefi a fydd yn parhau i gynnal a chryfhau'r canolfannau.

Gobeithio bod cynnwys y llythyr a’i atodiadau yn cyfarch y materion a godwyd yn eich llythyr yn ddigonol.

Yn gywir

Swyddfa’r Cyngor
Caernarfon
Gwynedd. LL55 1SH
01766 771000
www.gwynedd.llyw.cymru

Nia H Davies

Rheolwr Cynllunio (Polisi)

Swyddfa'r Cyngor
Caernarfon
Gwynedd. LL55 1SH
01766 771000
www.gwynedd.llyw.cymru