

CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNEDD & YNYS MÔN (2011 – 2026)

ARCHWILIAD CYHOEDDUS:

Sesiwn Gwrandawriad 5 – Economi – Cyflogaeth, Manwerthu a Thwristiaeth



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

Pwynt Gweithredu 6 (S5/PG6) – Polisi Strategol PS12

Cyflwyno Newidiadau Materion sy'n Codi i:

Nodi pryd ddisgwylir i'r gofod manwerthu o'r newydd ddod yn ei flaen er mwyn adlewyrchu gwybodaeth yr Asesiad Manwerthu Gwynedd a Môn.

Ymateb y Cynghorau:

7.3.83 Mae'r Astudiaeth Manwerthu (2013) a wnaed i gyfrannu gwybodaeth i'r Cynllun yn nodi dylanwad cryf Bangor fel Canolfan Fanwerthu Isranbarthol.. Roedd yr astudiaeth hefyd yn adnabod bod yr ardal yn cael ei gwasanaethu gan hierarchaeth Cydnabu'r astudiaeth hefyd bod yr ardal yn cael ei gwasanaethu gan goeden manwerthu sy'n cynnwys canolfannau y tu allan i ardal y Cynllun, e.e. Llandudno a Chaer. Yn ôl yr astudiaeth roedd yna angen meintiol cyfyngedig i ddarparu a dosbarthu –Ystyria'r astudiaeth fod angen meintiol cyfyngedig i ddarparu ryw 372 metr sgwâr o ofod llawr ar gyfer nwyddau cyfleus a'i ddosbarthu fel y nodir isod:

• 200 m.sg Caernarfon

• 172 m.sg Pwllheli

<u>Canolfan Fanwerthu</u>	<u>2011 – 2021</u>	<u>2022 - 2026</u>	<u>Cyfanswm</u>
<u>Caernarfon</u>	<u>125 m.sg</u>	<u>75 m.sg</u>	<u>200 m.sg</u>
<u>Pwllheli</u>	<u>132 m.sg</u>	<u>40 m.sg</u>	<u>172 m.sg</u>

7.3.83a Fodd bynnag, o ran nwyddau cymharol, daeth yr Astudiaeth i'r casgliad bod potensial i ddarparu ryw 9,353 metr sgwâr 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

<u>Canolfan Fanwerthu</u>	<u>2011 – 2021</u>	<u>2022 - 2026</u>	<u>Cyfanswm</u>
<u>Bangor</u>	<u>7913 m.sg</u>		
<u>Caernarfon</u>	<u>=</u>	<u>176 m.sg</u>	<u>176 m.sg</u>
<u>Pwllheli</u>	<u>413 m.sg</u>	<u>359 m.sg</u>	<u>772 m.sg</u>
<u>Llangefni</u>	<u>44 m.sg</u>	<u>448 m.sg</u>	<u>492 m.sg</u>

7.3.84 Mae siopau pentref a gwasanaethau yn y gymuned (e.e. swyddfa bost, tafarndai) yn bwysig i gymunedau gwledig oherwydd eu bod yn gallu darparu ar gyfer anghenion dydd i ddydd pobl, yn enwedig pobl sydd wedi’u hynysu o ran lleoliad neu oherwydd amgylchiadau. Mae’r Cynllun yn anelu at ddiogelu a gwella gwasanaethau o’r fath ac annog y ddarpariaeth o wasanaethau amlbwrpas yn y gymuned lle bo hynny’n bosib.

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 trwy:

1. Annog cymysgedd amrywiol o ddefnyddiau addas (fel y diffinnir yn PCC a NCT 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 372 metr sgwar o ofod llawr newydd ar gyfer nwyddau cyfleus¹ ~~a chyfanswm o 9,353 metr sgwar 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. Caernarfon
- 172 m.sg. Pwllheli

ac, o ran nwyddau cymhariaeth², hwyluso darpariaeth y potensial am 9,353 metr sgwar 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. Bangor
- 176 m.sg. Caernarfon
- 772 m.sg. Pwllheli
- 492 m.sg. 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 aildefnyddio 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.

Pwynt Gweithredu 7 (S5/PG7) – Polisi Strategol MAN1

Cyflwyno Newidiadau Materion sy'n Codi i:

Cyflwyno copi cyflawn o Bolisi MAN1 yn cynnwys y Newidiadau Materion sy'n Codi.

¹ Nwyddau cyfleus - nwyddau sy'n gymharol rad ac a gaiff eu dosbarthu'n eang. Cânt eu prynu'n aml ac yn ddiraffferth, megis petrol, papurau newydd ac eitemau groser.

² Nwyddau cymhariaeth – nwyddau o werth cymharol uchel, megis esgidiau, offer trydanol, dodrefn, dillad lle mae'r cwsmer yn cymharu rhwng gwahanol siopau.

Ymateb y Cynghorau:

POLISI MAN1: DATBLYGIADAU ARFAETHEDIG MEWN CANOL TREFI

Bydd cynigion am ddatblygiadau manwerthu, masnachol a hamdden newydd yn cael eu cyfeirio at ganol trefi, fel y dangosir ar y Mapiau Cynigion, yn y lle cyntaf, cyn belled â bod graddfa a math y datblygiad yn briodol i faint, cymeriad a swyddogaeth y ganolfan yn y goeden fanwerthu welir ym Mholisi PS12.

Caniateir cynigion am ddatblygiadau manwerthu, masnachol a hamdden newydd oddi mewn i ganol trefi sydd wedi'u diffinio ar y Mapiau Cynigion os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

1. Maent yn gwella atyniad, bywiogrwydd a hyfywdra canol y dref,
2. Nid yw'r datblygiad arfaethedig, un ai ar ei ben ei hun neu wedi'i gyfuno ag eraill, yn tansailio rôl fanwerthu'r ganolfan;
3. Mae'r defnydd arfaethedig yn cyd-fynd â defnyddiau cyfagos;
4. Nid yw'r datblygiad yn creu nifer gormodol o flaenau gwag.

~~O fewn y Prif Ardaloedd Manwerthu dynodedig ym Mangor, Caernarfon, Porthmadog, Pwllheli, Caergybi a Llangefni fel y dangosir ar y Mapiau Cynigion, gwrthwynebwr newid defnydd eiddo llawr gwaelod (siopau A1) i unrhyw ddefnydd arall.~~

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.

Byddai angen i ddatblygiadau manwerthu a masnachol tu allan i'r canol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni'r dull dilyniannol sydd wedi'i nodi mewn polisi cynllunio cenedlaethol a chydymffurfio â pholisïau eraill yn y Cynllun.

Pwynt Gweithredu 8 (S5/PG8) – Polisi Strategol MAN1, para 7.3.87

Cyflwyno Newidiadau Materion sy'n Codi i:

- (i) cael gwared o “yn ddelfrydol” er mwyn rhoi arweiniad sy’n gyson â geiriad Polisi MAN1, a
- (ii) chyfeirio at Ganolfannau Fanwerthu Drefol yn hytrach na Chanolfannau Rhanbarthol Trefol.

Ymateb y Cynghorau (i & ii)

7.3.87 ~~Yn ddelfrydol, d~~Dylai datblygiadau manwerthu a masnachol gael eu lleoli oddi mewn i’r canol trefi diffiniedig a nodir uchod. Rhoddir blaenoriaeth yn gyntaf i ddatblygu safleoedd yn y Ganolfan Isranbarthol, Canolfannau ~~Manwerthu Rhanbarthol~~ Trefol, yna safleoedd ar gyrion canolfannau, ac wedyn Canolfannau Manwerthu Lleol. Caiff cynigion eu pennu yn unol â’r dull dilyniannol a nodir yn Polisi Cynllunio Cymru’n a NCT 4.

Pwynt Gweithredu 9 (S5/PG9) – Polisi Strategol MAN3, para 7.3.98

Cyflwyno Newidiadau Materion sy’n Codi i:

Cywiro paragraff 7.3.98 i gyfeirio at 2,500 m sg wrth son am yr angen am asesiad effaith manwerthu.

Ymateb y Cynghorau (i & ii)

7.3.98 ~~Ystyrir bod cynigion manwerthu mawr yn gynigion lle mae gofod llawr siop yn 500 metr sgwâr neu fwy. Bydd unrhyw estyniad pellach i ofod llawr siop fyddai’n golygu ei bod yn fwy na 500 metr sgwâr yn cael ei asesu dan y polisi hwn hefyd.~~ Dywed polisi cenedlaethol y dylid cyflwyno asesiad effaith manwerthu ar gyfer datblygiadau manwerthu sydd ag arwynebedd llawr sy’n fwy na 2,500 metr sgwâr gros. Yn achos Ynys Môn a Gwynedd, darpariaethau manwerthu bychan sydd gan nifer o’r canol trefi, ac felly gall datblygiadau ar raddfa lai na 2,500 metr sgwâr gros effeithio'n andwyol ar fywiogrwydd a hyfywedd canol trefi a chanolfannau lleol. ~~O’r herwydd, yn gyffredinol, bydd angen asesiad effaith manwerthu ar gyfer datblygiadau sy’n fwy na 500 metr sgwâr net.~~ Mewn rhai achosion, ~~efallai y~~ bydd angen datganiad effaith manwerthu ar gyfer unedau llai lle yr ystyrir y gall y datblygiad niweidio canolfannau gerllaw, boed hynny ar ei ben ei hun neu ar y cyd â datblygiadau eraill. Mae’r Cynghorau yn cynnig gwasanaeth cyngor cyn cyflwyno cais cynllunio, a fydd yn fodd o dderbyn arweiniad ar yr angen i gynnal Asesiad Effaith Manwerthu. Bydd gofyn am asesiad effaith manwerthu yn cynorthwyo’r Cyngor i asesu p’un a oes angen y datblygiad ai peidio, beth yw’r cyfiawnhad am ddewis y safle ac effaith debygol y datblygiad arfaethedig ar ba mor ddeniadol, hyfyw a bywiog yw canol y dref.