CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL: NEWID DEFNYDD CYFLEUSTERAU A GWASANAETHAU CYMUNEDOL, SAFLEOEDD CYFLOGAETH, AC UNEDAU MANWERTHU

ADRODDIAD YMGYNGHORIAD AC ARGYMHELLION Y SWYDDOG

CYNGOR GWYNEDD COUNCIL

CYNGOR SIR YNYS MÔN ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

IONAWR 2021

Cynnwys

1.0 CEFNDIR3

Diben y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA)3

Y Cyd-destun Polisi3

Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol3

Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol 3

2.0 YMRWYMIADAU CYNLLUNIO44

Yr Ymgynghoriad Cyhoeddus4

ATODIAD 1 – CRYNODEB O'R SYLWADAU A DDERBYNIWYD AC ARGYMHELLION GAN SWYDDOGION**Gwall! Dalennod heb ei diffinio.**

1.0 CEFNDIR

Diben y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA)

1.1 Diben y CCA yw:

- cynorthwyo'r ymgeiswyr a'u hasiantau i baratoi ceisiadau cynllunio a'u harwain mewn trafodaethau â swyddogion ynghylch sut i ddefnyddio polisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd cyn cyflwyno ceisiadau cynllunio,
- cynorthwyo swyddogion i asesu ceisiadau cynllunio, a swyddogion a chynghorwyr i wneud penderfyniadau ynghylch ceisiadau cynllunio, a
- chynorthwyo Arolygwyr Cynllunio i wneud penderfyniadau ar apeliadau.

1.2 Y nod gyffredinol yw gwella ansawdd datblygiadau newydd a hwyluso ffordd gyson a thryloyw o wneud penderfyniadau sy'n cyd-fynd â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Y Cyd-destun Polisi

<u>Y Cynllun Datblygu Lleol</u>

1.3 Dan ddeddfwriaeth gynllunio, mae'r polisïau cynllunio ar gyfer pob ardal wedi'u cynnwys yn y 'cynllun datblygu'. Mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn ar 31 Gorffennaf 2017. Mae'n ymwneud ag ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd a Môn.

1.4 Mae'r Cynllun yn darparu polisïau amrywiol ynghyd â dyraniadau ar gyfer y prif ddefnyddiau tir, megis tai, cyflogaeth a manwerthu; bydd yn cynorthwyo i siapio dyfodol ardal y Cynllun yn ffisegol ac yn amgylcheddol, a bydd hefyd yn dylanwadu arno yn economaidd, yn gymdeithasol ac yn ddiwylliannol. Felly, mae'r Cynllun yn:

- galluogi i'r Awdurdodau Cynllunio Lleol wneud penderfyniadau rhesymegol a chyson ar geisiadau cynllunio drwy ddarparu fframwaith polisi sy'n gyson â pholisi cenedlaethol; ac
- arwain datblygiadau i ardaloedd addas yn ystod y cyfnod hyd at 2026.

Yr angen am Ganllawiau Cynllunio Atodol

1.5 Er bod y Cynllun yn cynnwys polisïau sy'n galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniadau cyson a thryloyw ar geisiadau datblygu, ni all rhoi'r holl gyngor manwl sydd ei angen ar swyddogion a darpar ymgeiswyr i lywio cynigion yn lleol. Er mwyn darparu'r cyngor manwl hwn, mae'r Cynghorau'n rhoi cyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol i gefnogi'r Cynllun gyda chanllawiau mwy manwl ar amrediad o bynciau a materion i gynorthwyo i ddadansoddi neu weithredu polisïau a chynigion y Cynllun.

Statws y Canllawiau Cynllunio Atodol

1.6 Ystyrir Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yn ystyriaethau cynllunio perthnasol yn ystod y broses o asesu a gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi pwys sylweddol ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o gynllun datblygu ac sy'n gyson ag ef. Nid yw'r CCA yn cyflwyno unrhyw bolisïau cynllunio newydd nac yn addasu polisïau sy'n bodoli eisoes.

1.7 Felly, cyn gynted ag y bydd CCA wedi'u mabwysiadu, dylid rhoi pwys sylweddol iddynt fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

2.0 CCA NEWID DEFNYDD CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL, SAFLEOEDD CYFLOGAETH, AC UNEDAU MANWERTHU

2.1 Bwriad y Canllaw Cynllunio Atodol yma yw rhoi ychwaneg o eglurder parthed y math o wybodaeth a thystiolaeth a ddylid ei gyflwyno mewn perthynas â cheisiadau sydd yn benodol ymwneud a newid defnydd cyfleusterau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu. Mae’r polisïau a gynhwysir o fewn y Cynllun sydd yn berthnasol i’r defnyddiau hyn yn ceisio gwarchod y defnyddiau a sicrhau nad ydynt yn cael eu colli i ddefnyddiau amgen, oni bai fod yn gyfiawnhad a thystiolaeth dros wneud hynny.

Yr Ymgynghoriad Cyhoeddus

2.2 Cymeradwywyd fersiwn ddrafft o'r CCA hwn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus gan y Pwyllgor Polisi Cynllunio ar y Cyd ar 4 Medi, 2020. Paratowyd y drafft hwn mewn ymgynghoriad â swyddogion perthnasol o’r ddau Awdurdod. Cyn hyn, cafodd y CCA ei adolygu gan y Panel Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar 24 Ionawr, 2020.

2.3 Roedd y CCA yn destun ymgynghoriad cyhoeddus rhwng 16eg o Hydref hyd at 27ain o Dachwedd, 2020.

2.4 Rhoddwyd manylion yr ymgynghoriad cyhoeddus ar wefannau'r ddau Gyngor ac anfonwyd e-byst/llythyrau at yr holl Gynghorwyr, Cynghorau Cymuned, asiantau cynllunio, ymgynghorwyr statudol, cyrff amgylcheddol, awdurdodau cyfagos a'r sawl a oedd wedi datgan diddordeb yn y CCA.

2.5 Roedd nifer o ffyrdd gwahanol ar gael i bobl ymateb i'r ymgynghoriad, yn cynnwys:

- Ffurflen ymateb ar-lein mewn *word* a *pdf*. Roedd copïau papur o'r ffurflen ymateb hefyd ar gael ar gais gan yr UPC ar y Cyd.
- E-byst; a
- Llythyr

2.6 Derbyniwyd cyfanswm o 10 o sylwadau. Rhoddwyd ystyriaeth fanwl i bob sylw a dderbyniwyd.

2.7 Mae’r adran a ganlyn (Atodiad 1) yn crynhoi’r sylwadau a dderbyniwyd, yn cynnwys ymateb y Cynghorau iddynt a phan fo'n briodol, yn argymell unrhyw newidiadau sydd eu hangen i'r CCA yn sgil y sylwad. Nodir unrhyw newid arfaethedig i eiriad y CCA mewn **<u>ffont drom wedi'i thanlinellu</u>**.

ATODIAD 1 – CRYNODEB O'R SYLWADAU A DDERBYNIWYD AC ARGYMHELLION SWYDDOGION

Rhif Adnabod y Sylw	**Math o sylw**	**Sylwebydd**	**Rhan**	**Crynodeb o'r sylwadau**	**Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad**
1.	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	3.7.2 (maen prawf 1)	Ystyrir ei fod yn rhy ragnodol. Asiantau lleol sydd yn gwybod sut i farchnata orau yn ddibynnol ar yr achos.	Mae'r wybodaeth a ddarperir yn adran 3.7.2 yn rhoi arweiniad clir mewn perthynas â'r dystiolaeth sy'n ofynnol i gefnogi cais i newid defnydd safle cyflogaeth i ddefnydd arall. Mae sicrhau bod cyflenwad digonol o dir cyflogaeth wedi'i ddiogelu yn cyd-fynd ag amcan Polisi CYF 1 felly dylid defnyddio proses asesu drylwyr. Ymhellach, nid yw pob cais cynllunio yn cael ei gyflwyno gan asiantau cynllunio/arbenigwr felly mae darparu canllawiau manwl o fewn y CCA o fudd i ddarpar ymgeiswyr. <u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid.
2.	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	3.7.2 (maen prawf 2)	Ystyrir ei fod yn afresymol o ystyried bod polisïau'r Cyngor yn seiliedig ar arolwg Tir Cyflogaeth sy'n dyddio'n ôl i 2012.	Mae'r ddarpariaeth o dir cyflogaeth o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn seiliedig ar ganlyniadau'r Adolygiad Tir Cyflogaeth. Wrth ystyried ceisiadau ar gyfer defnydd amgen bydd angen derbyn cyfiawnhad llawn. Ystyrir ei bod yn rhesymol i asesiad gael ei wneud a'i gymharu â chasgliad yr Adolygiad o Dir Cyflogaeth. <u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid.
3.	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	3.8.2	Mae hyn yn groes i ofyniad Polisi PCYF5 a'r canllawiau a ddarperir yn TAN 23. Ni ddylid cyflwyno newid o'r fath o fewn CCA gan ei fod yn newid y gofyniad a nodir mewn polisi mabwysiedig o fewn y CDLl ar y Cyd sydd wedi bod yn destun archwiliad. Dylai'r paragraff hwn ddileu'r gofyniad i fodloni'r rhan fwyaf o'r meini prawf a restrir. Mae'r gofyniad am gyfiawnhad sylweddol hefyd yn cyflwyno gofyniad newydd i'r hyn a nodir ym maes polisi CYF 5.	Mae Polisi CYF 5 yn nodi'n glir mai dim ond mewn amgylchiadau arbennig y rhoddir caniatâd i gynigion sydd yn ymwneud a rhyddhau tir ar safleoedd cyflogaeth bresennol at ddibenion amgen a bod hynny ar yr amod ei fod yn cydymffurfio ag un neu fwy o'r meini prawf fel y'u rhestrir yn y polisi. Mae paragraff 3.8.2 yn rhoi eglurder ynghylch pryd y byddai'r ACLl yn disgwyl i gais cynllunio ar gyfer newid defnydd safle cyflogaeth gydymffurfio ag 'un neu fwy' o'r meini prawf fel y'u rhestrir yn y polisi. Ystyrir mai'r prif safleoedd cyflogaeth fel y'u diogelir drwy Bolisi CYF 1 yw'r safleoedd cyflogaeth fwyaf deniadol a fwyaf tebygol o ddod ymlaen yn y tymor byr. Felly, dylid cynnal asesiad trylwyr wrth ystyried rhyddhau prif safleoedd cyflogaeth sylfaenol ar gyfer ddefnydd arall. <u>ARGYMHELLIAD</u> – Dim newid.
4.	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	4.4.2 (maen prawf 1)	Ystyrir ei fod yn rhy ragnodol. Asiantau lleol sydd yn gwybod sut i farchnata orau yn ddibynnol ar yr achos.	Mae'r wybodaeth a ddarperir ym mharagraff 4.4.2 yn rhoi canllawiau clir mewn perthynas â'r dystiolaeth sy'n ofynnol i gefnogi cais i newid defnydd uned fanwerthu A1. Prif amcan y polisïau manwerthu, yn enwedig Polisi MAN 2, yw diogelu'r brif ardal siopa ar gyfer defnyddiau A1. Mae'r polisi'n caniatáu hyblygrwydd ar yr amod bod cyfiawnhad priodol wedi'i dderbyn. Ymhellach, nid yw pob cais cynllunio yn cael ei gyflwyno gan asiantau cynllunio/arbenigwr felly mae darparu canllawiau manwl o fewn y CCA o fudd i ddarpar ymgeiswyr.

Rhif Adnabod y Sylw	Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Crynodeb o'r sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
					ARGYMHELLIAD – Dim newid.
5.	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	4.4.2 (Asesiad o Hyfywdra Ariannol)	Byddai'r rhan fwyaf o unedau A1 sy'n cael eu marchnata yn wag. Nid yw busnesau sy'n methu yn mynd i barhau i ddefnyddio unedau A1 o'i fath. Mae angen hyblygrwydd ar gyfer pryd y dylid gofyn am hyn.	Mae maen prawf o Bolisi MAN 2 yn nodi'n glir y gofyniad fod ceisiadau sy'n ymwneud a newid defnydd uned manwerthu (A1) yn y brif ardal siopa angen tystiolaethu fod y defnydd ddim yn hyfyw mwyach. Gan hynny mae'r gofyniad i gyflwyno gwybodaeth ategol ar ffurf Asesiad o Hyfywedd Ariannol yn cyd-fynd â gofyniad y polisi. Er eglurder, awgrymir bod y geiriad yn cael ei ddiwygio. ARGYMHELLIAD – Diwygio'r geiriad fel a ganlyn:- "Ymhellach fe ddylid cyflwyno Asesiad Hyfywdra Ariannol sydd **yn profi fod yr eiddo ddim yn hyfyw ar gyfer defnydd A1 a bod cadw'r defnydd A1 wedi cael ei archwilio'n llawn.** ~~fod y busnes ar ei ffurf bresennol yn methu a chan hynny ei bod hi ddim yn ariannol hyfyw i barhau gyda'r fenter."~~
6.	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	4.5.1 (maen prawf 1)	Mae'r safleoedd y tu allan i ganol trefi diffiniedig felly mae'n ymddangos yn afresymol ystyried ffin ganol y dref fel pellter cerdded rhesymol.	Anogir lleoli defnyddiau manwerthu o fewn ffiniau canol trefi. Felly, os dderbynnir cais am uned fanwerthu y tu allan i ffin ganol tref, mae'n rhesymegol ystyried a oes darpariaeth o fewn ffin ganol y dref (lle anogir y defnydd). ARGYMHELLIAD – Dim newid.
7.	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	4.5.1 (maen prawf 2)	Mae paragraff 3.7.2 yn cyfeirio at farchnata 12 mis ac mae'r polisi MAN 3 yn cyfeirio at 6 mis. Ni ddylai CCA geisio newid polisi.	Nid yw'r ymarferiad marchnata 12 mis ar gyfer safleoedd cyflogaeth fel y nodir ym mharagraff 3.7.2 yn groes i'r polisi perthnasol gan nad oes amser pendant wedi'i bennu ar gyfer marchnata o fewn y polisi. Polisi MAN3 yn ymwneud â manwerthu ac mae'n nodi'n glir y gofyniad marchnata o 6 mis. ARGYMHELLIAD – Dim newid.
8.	Gwrthwynebiad	Cadnant Planning Ltd.	4.6.1 (maen prawf 1)	Mae polisi'n ymwneud â diogelu siopau pentref. Mae 4.5.1 o'r CCA yn cyfeirio at Ganol Trefi. Mae hyn yn afresymol.	Derbynnir y sylw ac awgrymir bod y meini prawf yn cael eu diwygio yn unol â hynny. ARGYMHELLIAD – Diwygio maen prawf 1 fel a chanlyn:- **Dylai gwasanaeth tebyg o'r fath fod o fewn pellter cerdded rhesymol a diogel. Credir ei bod yn briodol ystyried y ffin ddatblygu (os yw'n berthnasol) fel 'pellter cerdded rhesymol', neu unrhyw ardal sydd 800m i ffwrdd o safle'r cais (pa bynnag un yw'r pellter lleiaf).**
9.	Gwrthwynebiad	Cyfoeth Naturiol Cymru	Cyffredinol	Er ein bod yn croesawu'r Newid defnydd o gyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu CCA, hoffem dynnu sylw at y ffaith bod gan y CDLl ei bolisïau strategol presennol, mae'n ymddangos bod y CCA yn grwpio rhai defnyddiau adeiladu yn "gyfleusterau cymunedol" ac yn cynnwys ysgolion, llyfrgelloedd, addoldai, tafarndai ac ati. O dan NCT15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd, Ffigur 2 ceir rhestr o adeiladau/mathau yr ystyrir eu bod yn ddatblygiadau perygl llifogydd agored	Nodir y sylw. Fodd bynnag, ni ystyrir yn briodol diwygio'r CCA. Byddai cydymffurfio â Nodyn Cyngor Technegol 15 yn ystyriaeth (os yw'n berthnasol) yn ystod y broses o ystyried cais cynllunio. Mae'r CCA yn ymwneud yn benodol â'r ystyriaethau yn gysylltiedig ag egwyddor y datblygiad.

Rhif Adnabod y Sylw	Math o sylw	Sylwebydd	Rhan	Crynodeb o'r sylwadau	Sylwadau'r swyddogion a'r argymhelliad
				iawn i niwed (ysgolion/llyfrgelloedd) ynghyd â rhestr o ddatblygiadau llai agored i niwed (tafarndai). Pe bai un o'r cyfleusterau cymunedol hyn yn newid defnydd lle ystyrir ei fod yn newid defnydd o ddatblygiadau perygl llifogydd llai agored i niwed i ddatblygiadau perygl llifogydd sy'n agored iawn i niwed byddai hefyd angen Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd i gefnogi unrhyw gais cynllunio i gydymffurfio'n llawn â NCT ar gyfer y meini prawf derbynioldeb yn adran 7/Atodiad 1. Rydym hefyd yn eich atgoffa, yn ogystal â'r uchod, os bydd unrhyw gynnig yn newid datblygiad perygl llifogydd isel sy'n agored i niwed i ddatblygiadau perygl llifogydd bregus iawn, ac mae'r cynnig yn benodol o fewn parth C2 y Mapiau Cyngor Datblygu sy'n cefnogi TAN15, neu'n rhannol o fewn parth C2, yna ni ddylid caniatáu'r cynnig ym Mharagraff C2 (paragraff 6.2 o TAN15).	ARGYMHELLIAD – Dim newid.
10.	Gwrthwynebiad	Theatres Trust	2.1.1 (Tabl 2.ii)	Mae'r Ymddiriedolaeth yn croesawu'r canllawiau ychwanegol a ddarperir gan y ddogfen hon a'r cryfder y mae'n ei roi i ddiogelu cyfleusterau gwerthfawr. Mae paragraff 2.1.1 yn cadarnhau bod y polisi yn berthnasol i theatrau. Byddai gwerth hefyd mewn ehangu'r eglurhad hwn i gynnwys sinemâu a chanolfannau celfyddydol y mae enghreifftiau ohonynt yn yr ardal fel yr Empire yng Nghaergybi a Neuadd Dwyfor. O fewn y tabl (2.ii) byddem yn awgrymu ei ddiwygio fel bod tystiolaeth farchnata yn cael ei chryfhau drwy gynnwys gofyniad bod y marchnata yn cael ei gynnal ar lwyfannau lleol a cenedlaethol sy'n berthnasol i'r math o gyfleuster. Byddai hyn yn helpu i sicrhau ymdrech farchnata wirioneddol a chadarn.	Mae'r enghreifftiau o gyfleusterau cymunedol yn deillio'n uniongyrchol o'r paragraff eglurhad i Bolisi ISA 2 fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r Canllaw ynghyd â'r paragraff eglurhad yn nodi'n glir y byddai unrhyw gyfleuster cymunedol sy'n gwasanaethu'r gymuned leol yn berthnasol i'r polisi. Felly, nid yw'r rhestr yn hollgynhwysol. Er mwyn sicrhau cysondeb â geiriad y paragraff eglurhad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ni ystyrir bod angen diwygio'r geiriad. Derbynnir y sylw mewn perthynas â'r ymarferiad marchnata (gweler isod). ARGYMHELLIAD – Diwygio paragraff 2.3.1 (maen prawf 2ii) fel a chanlyn:- "Ble'n berthnasol (defnyddiau masnachol), os yw'r eiddo yn wag fe ddylid profi fod yna ymgais aflwyddiannus wedi ei wneud i farchnata'r eiddo ar werth neu rent am bris rhesymol a theg am gyfnod parhaus o 12 mis (o leiaf). **Dylai'r ymarferiad marchnata gael ei gynnal ar lwyfannau lleol a chenedlaethol, sydd yn arbenigo mewn marchnata cyfleusterau masnachol.** Fe all y dystiolaeth hynny gynnwys copïau o hysbysebion marchnata'r uned ynghyd a chadarnhad ysgrifenedig gan yr asiantau gwerthu ynglŷn â'r diddordeb/cynigion sydd wedi bod.