Cynllun Datblygu Lleol Newydd 2018-2033

Papur Cefndir

PC27: Prif Ardaloedd Siopa a Pharthau Siopa

Cynllun i'w archwilio

gan y cyhoedd

Chwefror 2024

CONWY

This document is also available in English.

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor yn: www.conwy.gov.uk/cdlln Mae copïau hefyd ar gael i'w gweld yn y prif lyfrgelloedd a swyddfeydd y Cyngor a gellir eu cael gan y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Coed Pella, Ffordd Conwy, Bae Colwyn LL29 7AZ neu drwy ffonio (01492) 575461. Os hoffech chi gael gair â swyddog cynllunio sy'n gweithio ar y Cynllun Datblygu Lleol ynglŷn ag unrhyw agwedd ar y ddogfen hon, cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575181 / 575445/ 575124 / 574232.

Gellir darparu'r ddogfen hon ar Gryno Ddisg, yn electronig neu mewn print bras a gellir ei chyfieithu i ieithoedd eraill. Cysylltwch â'r Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar (01492) 575461.

Rhoddir trwydded ddirymiadwy nad yw'n gyfyngedig, heb freindal, i chi weld y Data Trwyddedig ar gyfer defnydd anfasnachol yn unig, o'r cyfnod y bydd ar gael gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy;
Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu, gwerthu neu fel arall drefnu bod y Data Trwyddedig ar gael mewn unrhyw ffurf i drydydd partïon; a
Neilltuir hawliau trydydd parti i orfodi telerau'r drwydded hon i'r Arolwg Ordnans.

CONWY
CYNGOR BWRDEISTREF SIROL
COUNTY BOROUGH COUNCIL

Sir Conwy, yr amgylchedd iawn i fyw, gweithio a darganfod

Conwy County, the right environment to live, work and discover

Cynnwys

1 Cyflwyniad 3
2 Canllawiau a Pholisi Cynllunio Cenedlaethol 3
3 Methodoleg 5
4 Llandudno 5
5 Bae Colwyn 9
6 Abergele 12
7 Conwy 14
8 Cyffordd Llandudno 16
9 Llanrwst 17

1 Cyflwyniad

1.1 Mae hwn yn un o gyfres o Bapurau Cefndir (PC) sydd yn gysylltiedig â'r Cynllun Datblygu Lleol Newydd (CDLIN). Pan fydd y Cyngor yn cyhoeddi ei Gynllun i'w Archwilio gan y Cyhoedd, mae'n rhaid iddo hefyd egluro sut mae'r polisi wedi'i lunio ar sail y dystiolaeth sydd ar gael i'r Cyngor ar y pryd.

1.2 Diben y papur cefndir hwn yw adolygu ffiniau canolfannau manwerthu yn y CDLl a fabwysiadwyd. Mae'n cynnwys Prif Ardaloedd Siopa, Parthau Siopa a Pharciau Manwerthu ym Mharc Llandudno a Mostyn Champneys. Hefyd, mae Parc Hamdden Cyffordd Llandudno wedi'i adolygu ac fe gyflwynwyd ffiniau. Dylid darllen y Papur Cefndir hwn gyda BP/26: Hierarchaeth Fanwerthu a BP/61: Astudiaeth Canol Trefi yn Gyntaf.

1.3 Cynigir dynodiadau Prif Ardal Siopa a Pharth Siopa yng nghanolfan siopa is-ranbarthol, Llandudno a'r 4 canol tref, Abergele, Bae Colwyn, Conwy a Llanrwst yn unig, fel yr amlinellwyd ym Mhapur Cefndir 26: Hierarchaeth Fanwerthu.

1.4

2 Canllawiau a Pholisi Cynllunio Cenedlaethol

2.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC - Rhifyn 12) wedi'i adolygu er mwyn iddo gyd-fynd â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Mae PCC wedi'i rannu'n bedair thema amlwg, sy'n dod â gofynion y Ddeddf i gyd-destun ar gyfer y polisi cynllunio ac yn dangos y rhyng-gysylltiadau rhwng polisïau cynllunio. Mae manwerthu dan adran Lleoedd Cymdeithasol ac Egnïol.

2.2 Mae PCC yn nodi'r tri amcan trosfwaol ar gyfer canolfannau manwerthu a masnachol:

- Hyrwyddo canolfannau manwerthu a masnachol trefol a gwledig hyfyw fel y lleoliadau mwyaf cynaliadwy i fyw, gweithio, siopa, cymdeithasu a chynnal busnesau;
- Cynnal a gwella bywiogrwydd, hyfywedd ac apêl canolfannau manwerthu a masnachol; a
- Gwella mynediad at, ac o fewn, canolfannau manwerthu a masnachol drwy bob math o gludiant, yn enwedig cerdded, beicio a chludiant cyhoeddus.

2.3 Mae paragraff 4.3.5 PCC yn nodi y dylai cynlluniau datblygu sefydlu strategaeth glir a pholisïau ategol ar gyfer datblygiad manwerthu i gyflawni canolfannau bywiog, deniadol a hyfyw. Mae paragraff 4.3.32 yn nodi y dylai polisïau annog amrywiaeth o ddefnyddiau mewn canolfannau. Dylai mapiau cynigion gynnwys manylion prif ddefnydd manwerthu a defnydd eilaidd. Mae gan brif ffryntiadau gyfran uchel o ddefnydd manwerthu A1 fel arfer. Mae gan ardaloedd eilaidd ystod ehangach o ddefnyddiau, a hefyd yn cynnwys bwyd a diod, defnydd ariannol a chyfleusterau cymunedol.

2.4 Mae ystod o ddefnyddiau'n cyflwyno amrywiaeth o ran gweithgarwch ac yn cyfrannu at ganolfannau bywiog a hyfyw, sydd hefyd yn lleihau'r angen i deithio. Efallai y bydd angen ymagwedd hyblyg i ganfod y cydbwysedd cywir o ran defnydd a gweithgarwch. Lle na cheir cydbwysedd, dylid ystyried gwneud newidiadau i ddefnydd derbyniol yn yr ardaloedd dynodedig neu newid eu ffiniau. Gall cadw defnydd A1 mewn ardaloedd manwerthu dynodedig lle bo unedau gwag yn hirdymor danseilio hyfywedd a bywiogrwydd canolfannau. Mewn canolfannau sy'n perfformio'n wael, gall rhesymoli'r ffin gynorthwyo i grynodi manwerthu a defnyddiau eraill canol trefi mewn ardal lai sy'n fwy hyfyw.

2.5 Mae Nodyn Cyngor Technegol 4 yn cynnig canllawiau pellach. Dylai polisïau cynllun datblygu a chanllawiau atodol ddatblygu eu sail tystiolaeth a'u cynllun yn gadarnhaol er mwyn gwarchod a gwneud y mwyaf o fywiogrwydd, dengarwch a hyfywedd canolfannau. Mae angen cynllunio a rheoli'r ystod amrywiol o ddefnyddiau a geir mewn canolfannau manwerthu yn ofalus er mwyn sicrhau na cheir gwrthdaro.

2.6 Mae Adran 9 yn darparu canllawiau manwl ar gyfer newid defnydd mewn prif ardaloedd ac ardaloedd eilaidd dynodedig. Gall dynodi'r ardaloedd hyn gynorthwyo i hyrwyddo a chynnal dosbarthiad effeithiol a chydbwyso'r defnydd.

2.7 Mae'n amlinellu bod prif ardaloedd yn cynnwys cyfran uchel o siopau A1. Mae gan ardaloedd eilaidd amrywiaeth mwy eang o ddefnyddiau, gan gynnwys caffis, bwytai, banciau a gwasanaethau, yn ogystal â siopau. Mae Paragraff 9.2 yn hyrwyddo cyfyngu defnydd nad yw'n ddefnydd A1 mewn prif ardal pan fydd gan ganolfan berfformiad economaidd da a sector manwerthu bywiog. Os yw perfformiad canolfan yn wael, fodd bynnag, gall yr ymagwedd hon wanhau rhagolygon y ganolfan, a dylid cymhwyso strategaeth sy'n fwy hyblyg. Gall defnydd nad yw'n ddefnydd A1 gael effaith gadarnhaol a dylid eu hystyried.

2.8 Mae TAN4 yn amlinellu bod ymagwedd hyblyg sy'n caniatáu newid defnydd yn hanfodol mewn canolfannau diamddiffyn neu sy'n dirywio. Efallai y byddai ymagwedd gyfyngol yn fwy priodol ar gyfer canolfannau mwy, sy'n fwy amrywiol. Gall canolfannau llai elwa o fwy o hyblygrwydd hefyd. Ond, gall newid defnydd achosi crynodiad o ddefnydd unigol. Dylid asesu'r cynigion hyn yn ofalus o safbwynt eu cyfraniad tuag at amrywio'r ganolfan fanwerthu neu fasnachol. Dylid ystyried effeithiau cronnus ar faterion gan gynnwys amwynder preswyl a pharcio hefyd.

2.9 Mae ymagwedd Canol Trefi yn Gyntaf yng Nghymru'n blaenoriaethu canol trefi fel y lleoliad cyntaf ar gyfer cyfleusterau masnachol, manwerthu, addysg, iechyd, hamdden a gwasanaethau cyhoeddus newydd, gan sicrhau bod y canolbwyntiau cymunedol allweddol hynny'n derbyn yr ystyriaeth gyntaf wrth wneud penderfyniadau, yn enwedig o fewn cynlluniau datblygu lleol a chynigion datblygu. Mae'r strategaeth hon, a amlinellwyd yng nghynllun Cymru'r Dyfodol, yn ceisio adfywio canol trefi drwy hyrwyddo ymagwedd ddilyniannol tuag at ddewis safleoedd, gan annog y sector cyhoeddus i gyd-leoli gwasanaethau, a mynd i'r afael ag adeiladau gwag neu adfeiliedig. Gweler BP/61: Astudiaeth Canol Trefi yn Gyntaf.

3 Methodoleg

3.1 Cynhaliwyd arolygon safle ar gyfer pob canolfan fanwerthu, a oedd yn cofnodi'r meddiannydd a dosbarth defnydd pob uned yno. Adolygwyd ffiniau manwerthu canol trefi presennol i weld a oes angen unrhyw newidiadau i ymgorffori unedau newydd neu dynnu'r rhai a oedd wedi'u colli i ddefnydd amgen hirdymor fel defnydd preswyl. Ar gyfer Llandudno a Bae Colwyn, adolygwyd ffiniau'r Prif Ardaloedd Siopa dynodedig i sicrhau eu bod yn cynnwys yr ardal fanwerthu graidd, a oedd yn cynnwys defnydd A1 gan fwyaf. Mae hyn yn adlewyrchu'r polisi cynllunio cenedlaethol diweddaraf.

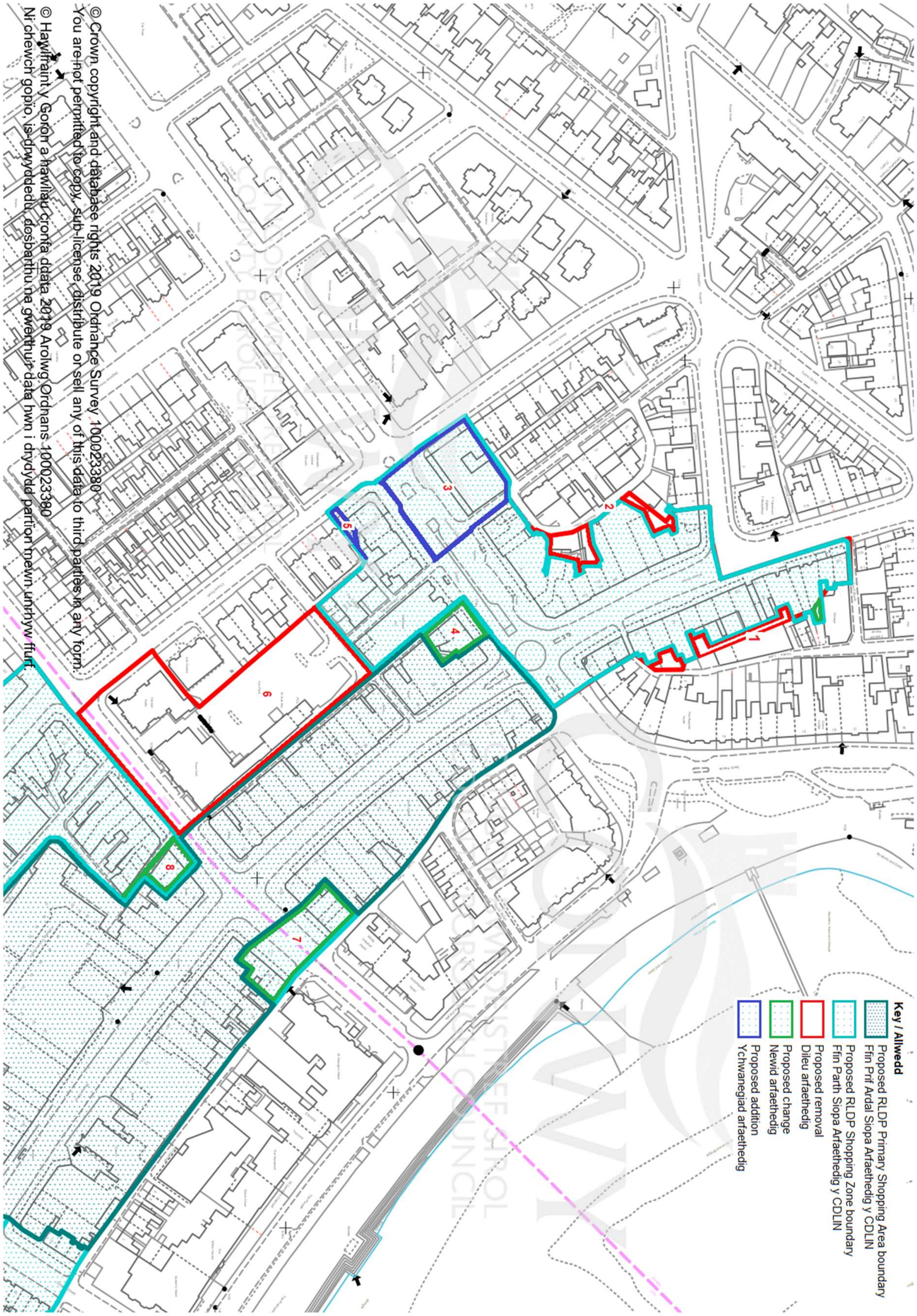
4 Llandudno

Mae gan Landudno Brif Ardal Siopa a Pharth Siopa dynodedig. Cynigir mân newidiadau i'r ardaloedd manwerthu dynodedig hyn fel yr amlinellwyd yn y map isod ac mae'n cynnwys y canlynol.

- Tynnu eiddo sydd heb ffryntiad ar Mostyn Street.
- Ychwanegiad yn dilyn ailddatblygu safle ac unedau dosbarth defnydd A llawr gwaelod.
- Newid dynodiad i Barth Siopa gan fod unedau heb ffryntiad ar Mostyn Street.
- Ychwanegiad yn dilyn newid defnydd i ddosbarth defnydd A.
- Tynnu maes parcio ac eiddo dosbarth defnydd nad yw'n ddosbarth A.

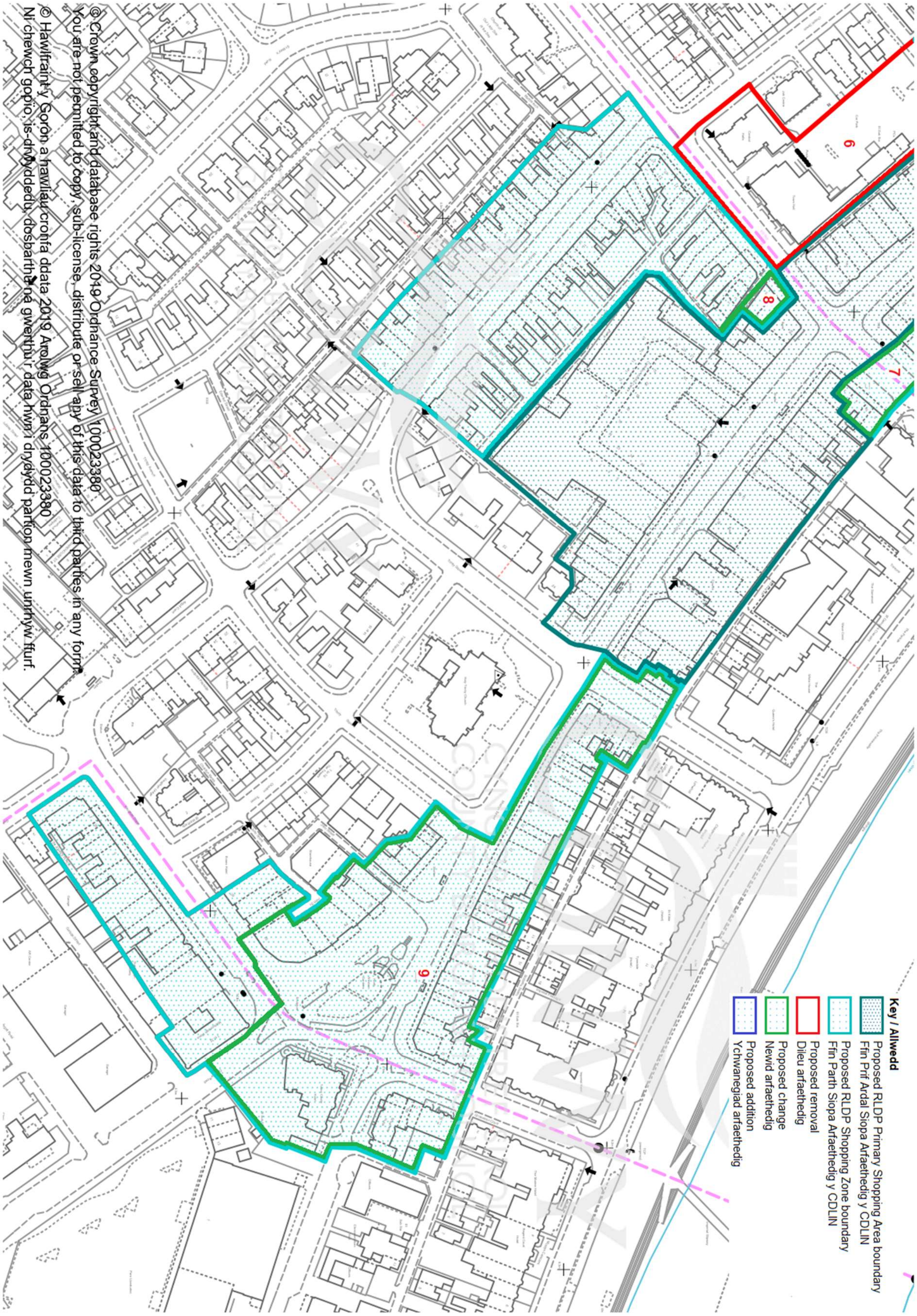
Map 1: Parthau manwerthu Llandudno

Ffynhonnell: Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy



Map 2: Parthau manwerthu Llandudno

Ffynhonnell: Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

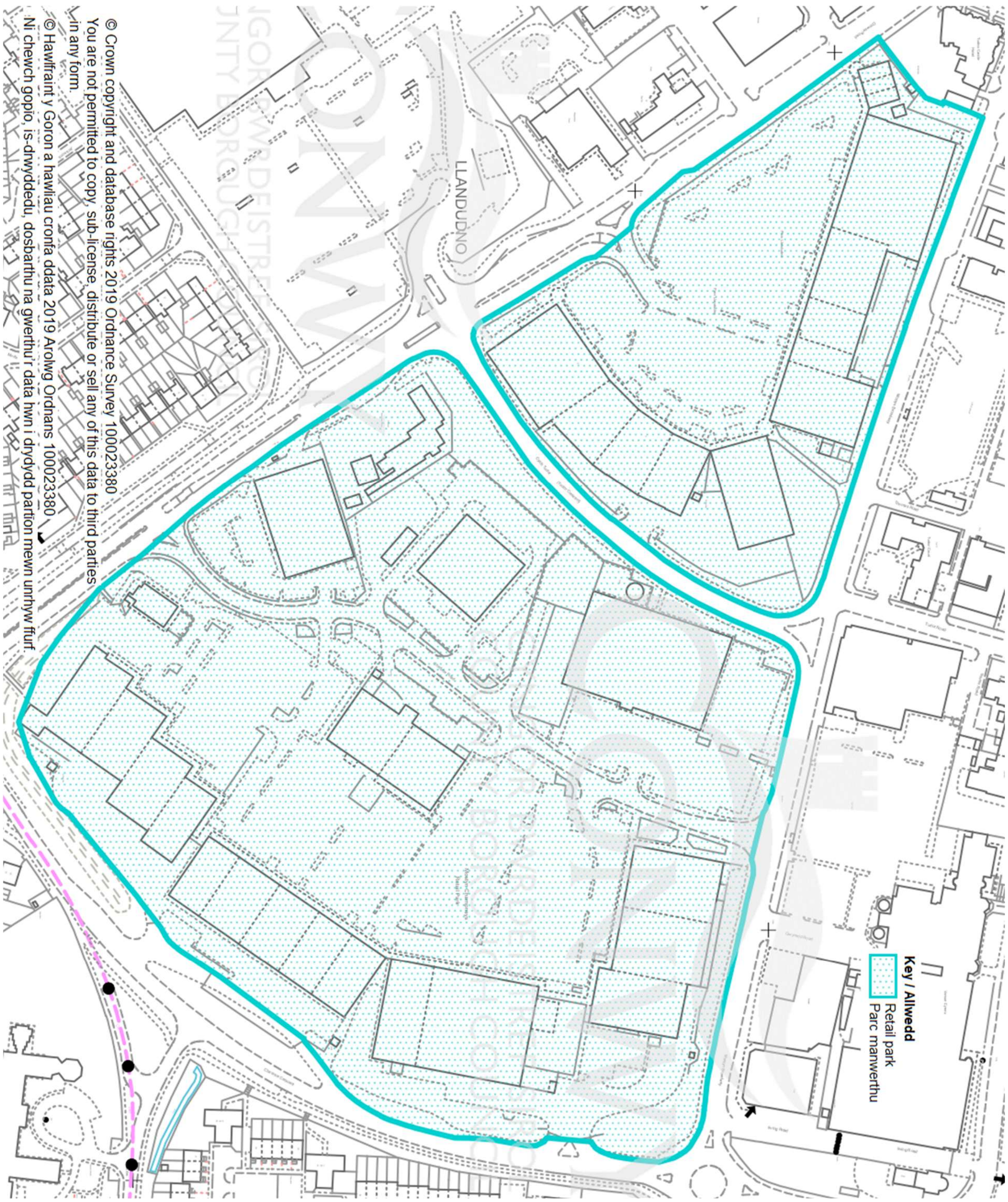


4.1 Mae CDLl Conwy (2013) sydd wedi’i fabwysiadu ar hyn o bryd yn cynnwys dynodiadau ffiniau manwerthu ym Mharc Llandudno a Mostyn Champneys. Ni chynigir unrhyw newidiadau i ffiniau’r ardaloedd hyn.

4.2

Map 3: Parciau manwerthu Llandudno

Ffynhonnell: Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy



5 Bae Colwyn

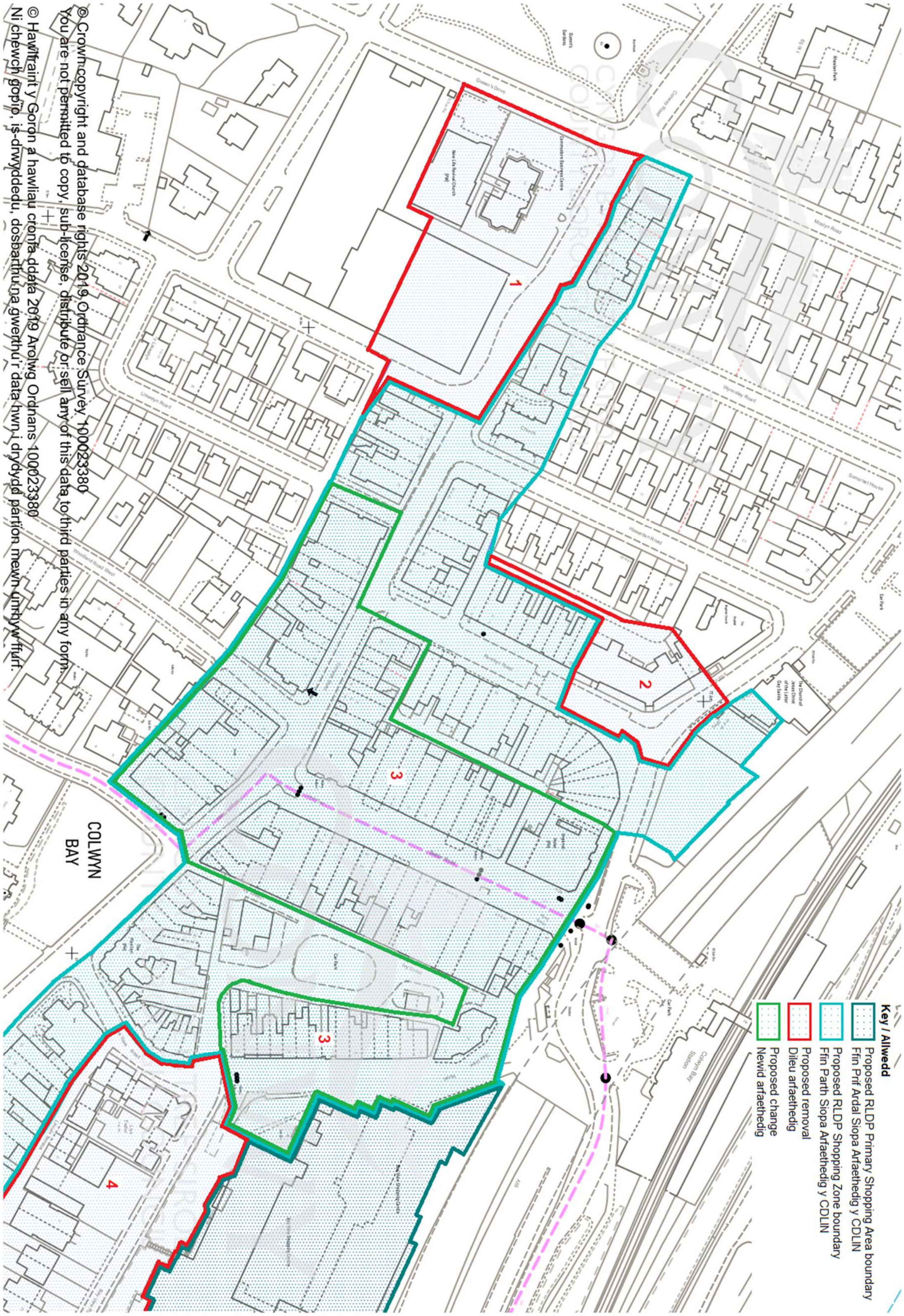
5.1 Cynigir newidiadau sylweddol i'r dynodiadau manwerthu yng nghanol Bae Colwyn. Mae'r newidiadau'n unol â'r rhai a argymhellwyd o ganlyniad i waith asesu Meincnodi Canol Trefi a BP/61: Astudiaeth Canol Trefi yn Gyntaf. Gobeithir y bydd y newidiadau hyn yn gymorth i adfywio canol y dref.

Mae'r newidiadau a gynigir ar gyfer Prif Ardal Siopa a Pharth Siopa Bae Colwyn yn cynnwys y canlynol:

- Tynnu eiddo dosbarth defnydd nad yw'n ddosbarth A.
- Ail ddynodi i Barth Siopa i adlewyrchu'r ystod ehangach o ddefnyddiau sy'n bresennol yn yr ardal. Bydd gan geisiadau i newid defnydd fwy o hyblygrwydd i annog meddianwyr unedau gwag.
- Tynnu tir y tu ôl i ffryntiad y stryd fawr - unedau i barhau yn y dynodiad
- Tynnu eiddo dosbarth defnydd nad yw'n ddosbarth A a ffryntiad toredig.
- Tynnu o'r Parth Siopa.

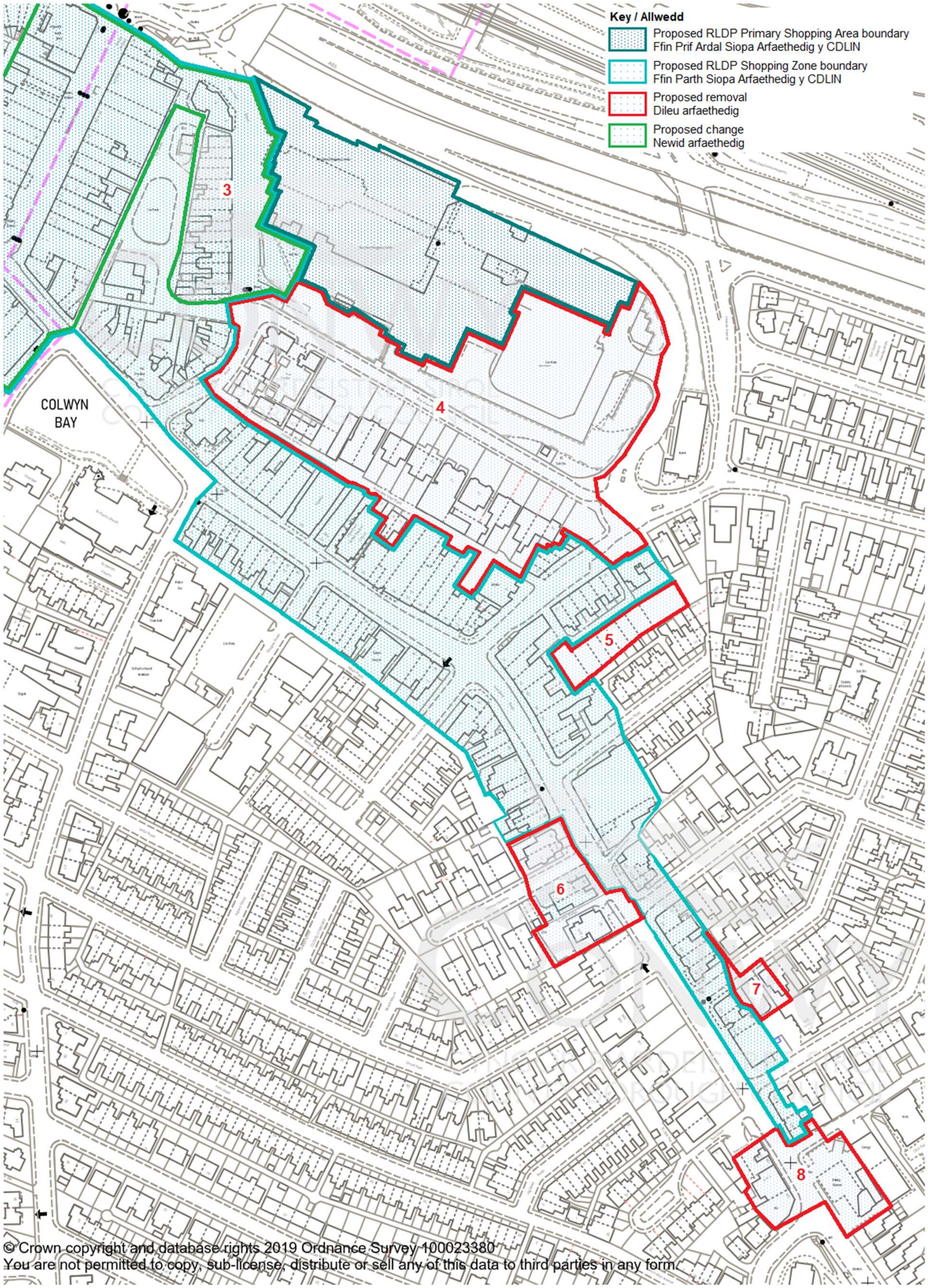
Map 4: Parthau manwerthu Bae Colwyn

Ffynhonnell: Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy



Map 5: Bae Colwyn

Ffynhonnell: Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy



© Crown copyright and database rights 2019 Ordnance Survey 100023380
You are not permitted to copy, sub-license, distribute or sell any of this data to third parties in any form.

6 Abergele

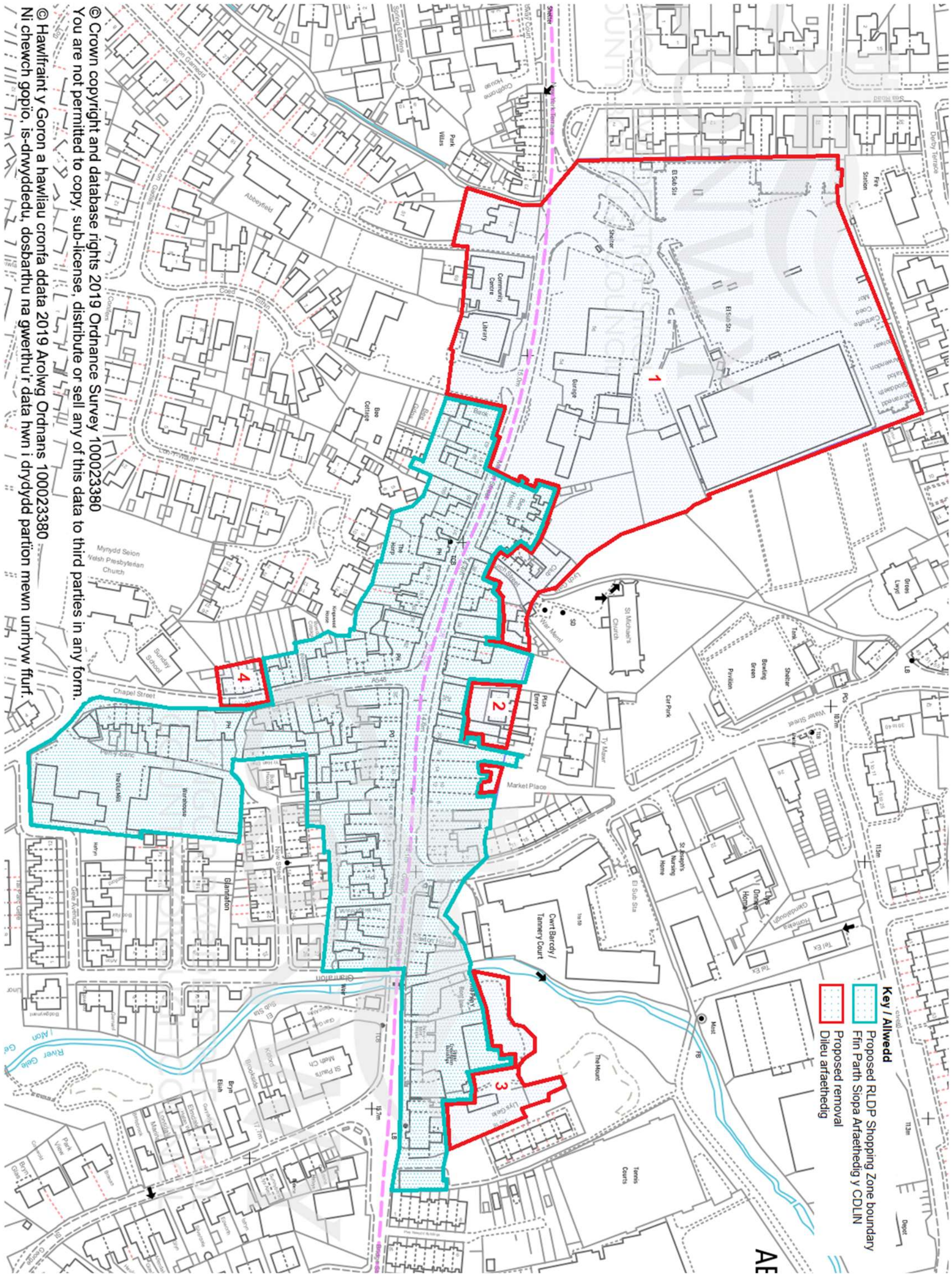
Mae modd canfod y newidiadau a gynigir i'r Parth Siopa yn Abergele yn y map isod ac mae'n cynnwys y canlynol;

- Er bod rhai o'r eiddo yn eiddo defnydd arferol ar gyfer canol tref, fel yr argymhellir yn y PCC, maent ar wahân o safbwynt cymeriad ac edrychiad o ganolfan siopa Abergele. Cynigir y dylid eu tynnu o'r dynodiad, fel eu bod yn ardal ar gyrion y canol.
- Tynnu eiddo preswyl.
- Tynnu parcio ychwanegol ac eiddo nad yw'n eiddo manwerthu.
- Tynnu eiddo preswyl o'r dynodiad manwerthu.

6.1 Mae gwiriadau iechyd canolfan fanwerthu ar gyfer Abergele yn dangos bod cyfraddau uchel o unedau gwag yn y Parth Siopa dynodedig yn y CDLl. Gobeithir y bydd tynnu siop Tesco a dosbarthiadau defnydd eraill (map cyf 1) yn crynodi'r ganolfan fanwerthu yn unedau dosbarth defnydd A. Byddai'n rhaid i unrhyw gynnig newydd yn yr ardal fodloni gofynion polisi manwerthu cenedlaethol o ran angen ac ymagwedd ddilyniannol er mwyn dethol safleoedd.

Map 6: Dynodiad manwerthu Abergele

Ffynhonnell: Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy



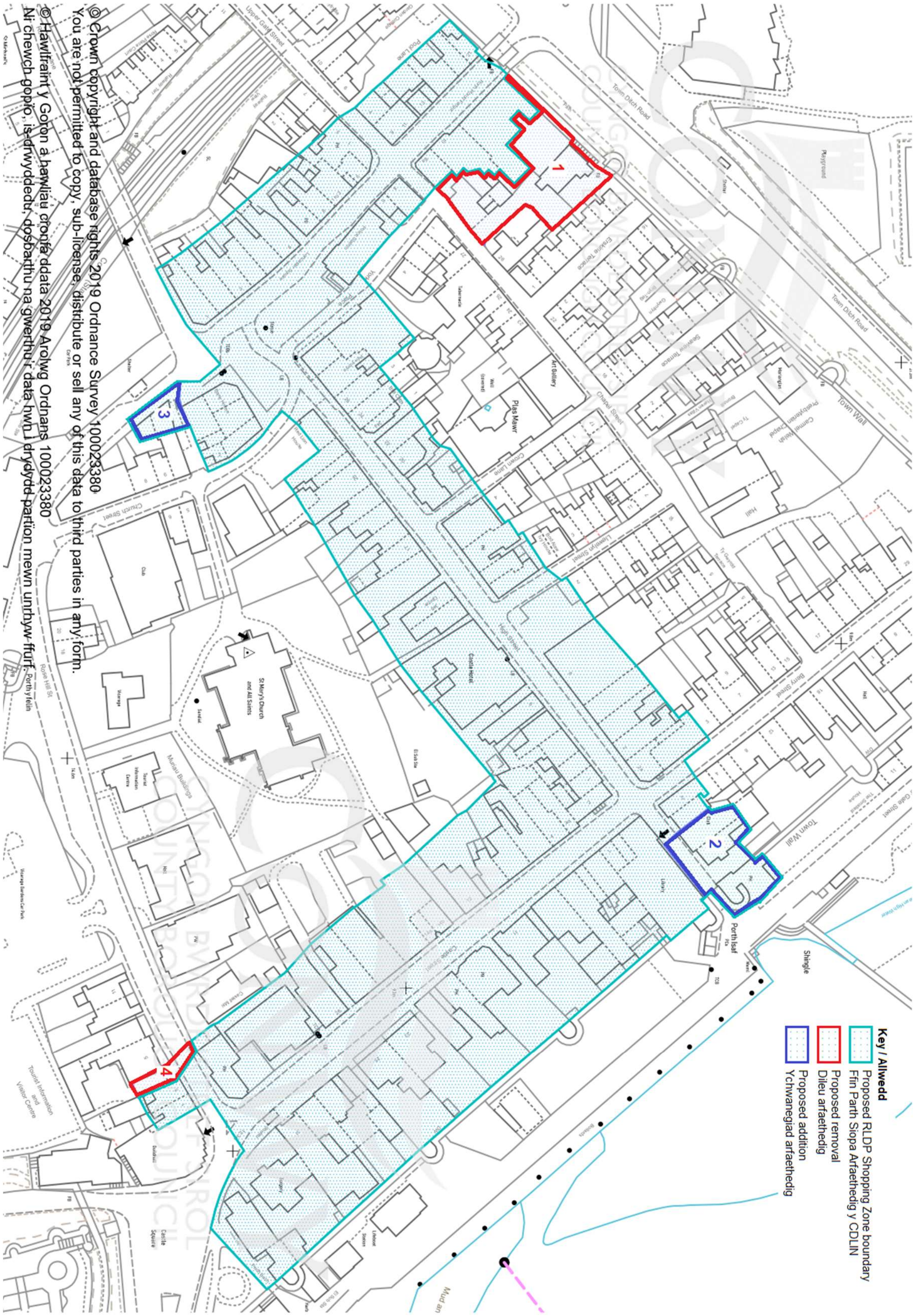
7 Conwy

Mae modd canfod y newidiadau arfaethedig i’r Parth Siopa yng Nghonwy yn y map isod ac mae’n cynnwys y canlynol;

- Ychwanegu unedau dosbarth defnydd A ger ffin y CDLl presennol.
- Ychwanegu unedau dosbarth defnydd A ger ffin y CDLl presennol.
- Tynnu eiddo preswyl o’r dynodiad manwerthu.

Map 7: Dynodiad manwerthu Conwy

Ffynhonnell: Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy



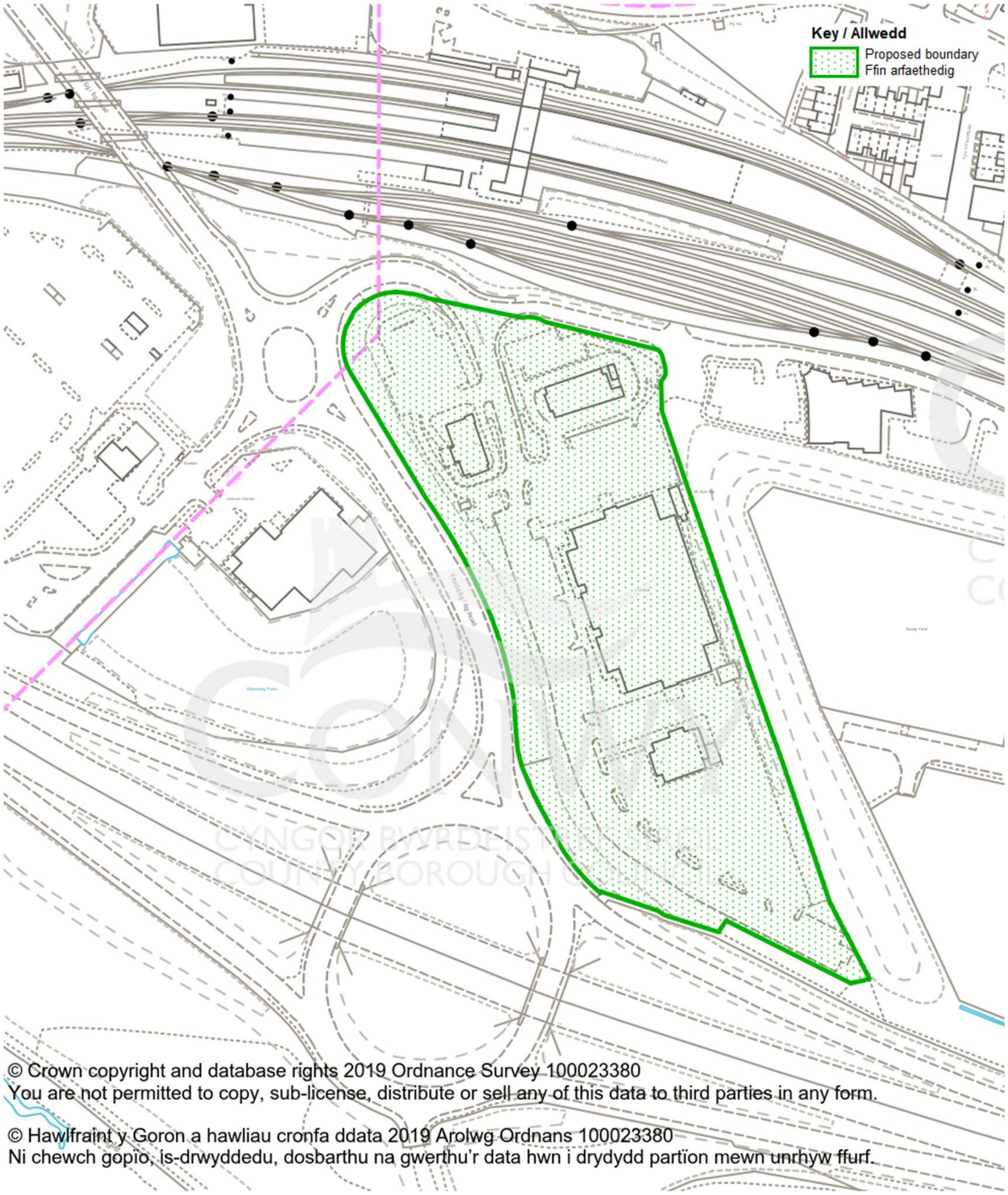
8 Cyffordd Llandudno

8.1 Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus o Strategaeth a Ffefrir y CDLlN, mae Cyffordd Llandudno wedi'i ddynodi fel Canolfan Leol yn yr Hierarchaeth Fanwerthu. Ni chynigir ffiniau Prif Ardal Siopa na Pharth Siopa yn yr haen fanwerthu hon. Gweler BP/26: Hierarchaeth Fanwerthu i gael rhagor o fanylion.

8.2 Ond, mae Parc Hamdden Cyffordd Llandudno wedi'i hen sefydlu, gyda meddianwyr yn cynnwys sinema a lleoliadau bwyd cyflym. Roedd y swyddogion o'r farn y byddai'r ardal yn elwa o ddynodiad hamdden i amddiffyn y defnydd hwn ac atal unrhyw effaith negyddol ar ganol trefi cyfagos drwy ddatblygiad amhriodol. Dyma'r ffin arfaethedig:

Map 8: Parc Hamdden Cyffordd Llandudno

Ffynhonnell: Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy



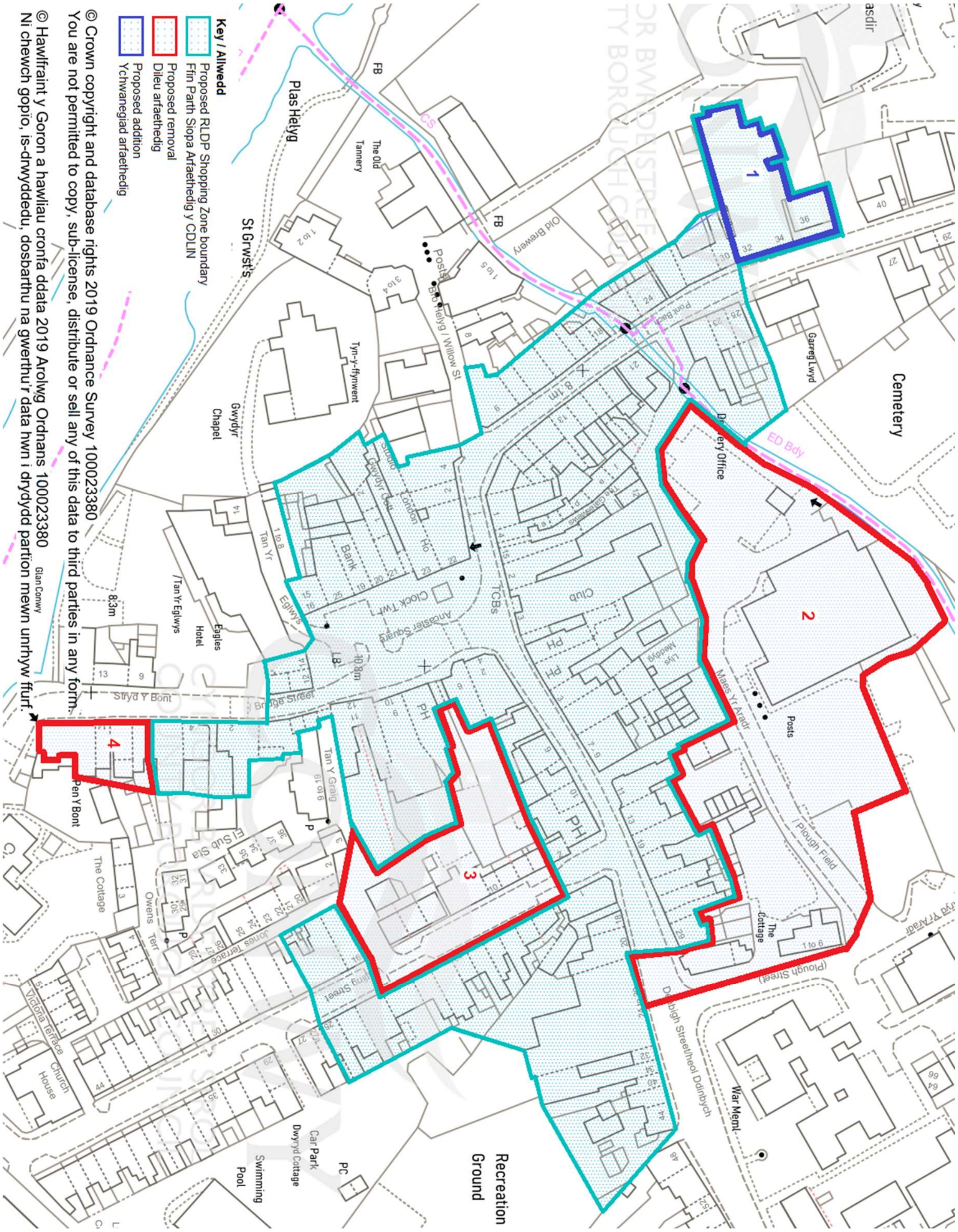
9 Llanrwst

Mae crynodeb o'r newidiadau arfaethedig i'r Parth Siopa yn Llanrwst yn y map isod ac mae'n cynnwys y canlynol;

- Ychwanegu unedau manwerthu ger ffin y Parth Siopa presennol
- Tynnu eiddo preswyl.

Map 1: Dynodiad manwerthu Llanrwst

Ffynhonnell: Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol, Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy



© Crown copyright and database rights 2019 Ordnance Survey 100023380
You are not permitted to copy, sub-license, distribute or sell any of this data to third parties in any form.
© Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2019 Arolwg Ordnans 100023380
Ni chewch gopïo, is-drwyddedu, dosbarthu na gwerthu'r data hwn i drydydd partïon mewn unrhyw ffurf.