

Cynllun Datblygu Lleol Conwy 2007 – 2022



CANLLAW CYNLLUNIO ATODOL

CDLI23: Newid defnydd o fewn canol trefi a chanolfannau cymdogaeth

Mabwysiadwyd Ebrill 2015

Mae'r ddogfen hon ar gael i'w gweld a'i lawrlwytho ar wefan y Cyngor ar: <http://www.conwy.gov.uk/cdli> . 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, Adeilad Muriau, Rosehill Street, Conwy LL32 8LD 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.

Os hoffech chi gael dyfyniad neu grynodedb o'r ddogfen hon ar gasét, mewn print bras, mewn Braille neu ar unrhyw ffurf arall, ffoniwch y Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol ar (01492) 575461.

Datganiad Ymgynghori

Ymgynghorwyd yn gyhoeddus ynglŷn â'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn am gyfnod o chwe wythnos rhwng 15 Rhagfyr 2014 a 23 Ionawr 2015

Cawsant eu mabwysiadu gan y Cabinet ar 14 Ebrill 2015

Mae copïau o'r sylwadau a gafwyd, ynghyd ag ymateb y Cyngor, i'w gweld ar-lein ar <http://conwy.jdi-consult.net/ldpcym/>

Cewch drwydded anghyfyngedig, dirymiadwy, heb freindal i weld y Data Trwyddedig ar gyfer dibenion anfasnachol o fewn y cyfnod a nodir gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy;

Nid oes gennych hawl copïo, is-drwyddedu, dosbarthu, gwerthu na darparu'r Data Trwyddedig i drydydd parti mewn unrhyw gyfrwng; a

Bydd hawliau trydydd parti i orfodi telerau'r drwydded hon ar gadw i Arolwg Ordans.

Cynnwys

Tudalen

1	Cyflwyniad	4
1.1	Trosolwg	4
2	Cyd-destun Polisi.....	4
2.1	Polisi Cenedlaethol	4
2.2	Cynllun Datblygu Lleol	5
3	Marchnata - CFS/3 (a)	5
4	Swyddogaeth adwerthu, bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad - CFS/3 (b) a CFS/ 4	6
5	Polisiâu perthnasol eraill	7
5.1	Egwyddorion datblygu	7
5.2	Dylunio blaen siop a diogelwch blaen siop	7
5.3	Treftadaeth ddiwylliannol.....	8
6	Cyflwyno cais cynllunio.....	8
6.1	Ymholiadau a thrafodaethau cyn cyflwyno cais	8
7	Cysylltiadau	9
	Atodiad 1 – ffryntiadau siopau parhaus - Llandudno	10
	Atodiad 2 – ffryntiadau siopau parhaus - Bae Colwyn	12
	Atodiad 3 – ffryntiadau siopau parhaus - Llanfairfechan	14
	Atodiad 4 – ffryntiadau siopau parhaus - Penmaenmawr.....	15
	Atodiad 5 – ffryntiadau siopau parhaus – Conwy	16
	Atodiad 6 – ffryntiadau siopau parhaus – Cyffordd Llandudno.....	17
	Atodiad 7 – ffryntiadau siopau parhaus – Abergele	18
	Atodiad 8 – ffryntiadau siopau parhaus – Llanrwst	19

1 Cyflwyniad

1.1 Trosolwg

- 1.1.1 Mae hon yn un o gyfres o ddogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sy'n rhoi cyngor pellach ar bolisiau a gynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol Conwy (CDLI). Bwriad CCA yw rhoi cyngor i ymgeiswyr cynllunio a bydd yn cael ei gymryd i ystyriaeth wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Pwrpas y CCA hwn yw darparu cyfarwyddyd cynllunio ar bolisiau CFS/3 Prif Ardaloedd Siopa a CFS/4 Parthau Siopa.
- 1.1.2 Mae'r CDLI yn ceisio gwarchod craidd adwerthu'r prif ganolfannau siopa. Mae siopa'n cyfrannu at fywiogrwydd, atyniad a hyfywedd canol trefi ac mae hefyd yn cynnig manteision i'r economi leol.

2 Cyd-destun Polisi

2.1 Polisi Cenedlaethol

- 2.1.1 Mae pennod 10 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) yn amlinellu amcanion Llywodraeth Cymru ar gyfer manwerthu a chanol trefi:
- sicrhau darpariaeth manwerthu sy'n hygyrch, effeithlon, cystadleuol ac arloesol ar gyfer holl gymunedau Cymru, mewn ardaloedd trefol a gwledig;
 - hyrwyddo canol trefi, ardaloedd, lleol a phentrefi fel y lleoliadau mwyaf priodol ar gyfer manwerthu, hamdden a swyddogaethau ategol eraill;
 - gwella bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd canol trefi, ardal, lleol a phentrefi; a
 - hybu mynediad i'r canolfannau hyn ar drafnidiaeth gyhoeddus, ar droed a beicio.
- 2.1.2 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi bod bywiogrwydd yn cael ei adlewyrchu yn ôl pa mor brysur yw canolfan ar wahanol adegau ac mewn gwahanol rannau. Atyniad yw'r cyfleusterau a'r cymeriad sy'n denu masnach. Hyfywedd yw gallu canol y dref i ddenu buddsoddiad, i gynnal yr adeiladwaith a hefyd i ganiatáu ar gyfer gwella ac addasu'r anghenion sy'n newid.
- 2.1.3 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai cynlluniau datblygu sefydlu hierarchaeth canolfannau. Mae polisi CDLI CFS/2 yn diffinio hyn ym Mwrdeistref Sirol Conwy (ac eithrio Parc Cenedlaethol Eryri). Mae'n amlinellu y dylai manwerthu barhau i fod yn sail canolfannau, ond hefyd dylai annog amrywiaeth o ddefnyddiau, fel datblygiadau cymysg yn cyfuno adwerthu ac adloniant, bwytai a thai a hamdden. Mae hyn yn arbennig o berthnasol yn Llandudno, sy'n cael ei ddiffinio fel Canolfan Isranbarthol ym mholisi CFS/2 y CDLI. Gall cynlluniau datblygu wahaniaethu rhwng ffyrntiadau cynradd ac eilaidd yng nghanol trefi. Mae ffyrntiadau cynradd yn cael eu nodweddu gan gyfran uchel o ddefnyddiau adwerthu. Mae ffyrntiadau eilaidd yn gymysgedd o ddatblygiad masnachol cymysg, gan gynnwys bwytai, banciau a sefydliadau ariannol eraill. Ni ddylai defnyddiau o'r fath gael yr hawl i dra-arglwyddiaethu Prif Ardaloedd Siopa mewn ffordd a all danseilio'r swyddogaeth adwerthu.
- 2.1.4 Mae Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 4 yn rhoi rhagor o fanylion am newid defnydd. Mae paragraff 10 yn nodi y gall newid defnydd greu crynadau newydd o ddefnyddiau unigol, megis bwytai a siopau bwyd parod, lle gall yr effeithiau cronol achosi problemau. Mae'n amlinellu y dylai cynigion

o'r fath gael eu hasesu yn erbyn y cynllun datblygu, ar eu cyfraniad i arallgyfeirio ac ar yr effeithiau cronol ar faterion megis parcio ac amwynder preswyl lleol.

2.2 Cynllun Datblygu Lleol

Polisi CFS/3 Prif Ardaloedd Siopa

Mae Prif Ardaloedd Siopa yn Llandudno a Bae Colwyn fel y'u dangosir ar y map cynigion. Caniateir newid defnydd llawr gwaelod adeiladau yn yr ardaloedd hyn o siopau dosbarth A1 i ddefnydd arall yn unig lle:

- a) Gellir dangos nad oes angen yr eiddo mwyach ar gyfer defnydd A1 a chadw defnydd A1 yn yr adeilad wedi cael ei archwilio'n llawn, heb lwyddiant, trwy farchnata ar gyfradd y farchnad resymol am o leiaf chwe mis ac;
- b) Nad yw'r newid defnydd arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar swyddogaeth adwerthu neu gymeriad atyniadol yr Ardal Siopa.

Polisi CFS/4 – Ardaloedd Siopa

Mae Parthau Siopa yn Llandudno, Bae Colwyn, Abergele, Conwy, Cyffordd Llandudno, Llanfairfechan, Llanrwst a Phenmaenmawr fel y dangosir ar y map cynigion. Caniateir newid defnydd llawr gwaelod adeiladau yn yr ardaloedd hyn o siopau dosbarth A1 i ddefnydd arall yn unig lle mae'r newid defnydd arfaethedig yn cadw neu'n gwella bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd y ganolfan siopa ac yn cydymffurfio â'r Egwyddorion Datblygu.

- 2.2.1 Mae'r polisiau hyn yn berthnasol i ddefnydd presennol A1 ar lawr gwaelod eiddo yn yr ardaloedd dynodedig. Mae'n rhaid i gynigion manwerthu y tu allan i'r Prif Ardaloedd Siopa dynodedig a Pharthau Siopa gydymffurfio â pholisi CDLI CFS/6 (lle bo'n berthnasol) a'r Egwyddorion Datblygu.
- 2.2.2 Pan fo defnydd A3 yn rhan o gynllun cymysg, bydd ceisiadau'n cael eu hystyried ar sail achos wrth achos.

3 Marchnata - CFS/3 (a)

- 3.1.1 Mae'r CDLI yn ceisio osgoi neu leihau lleoedd gwag tymor hir; dylai hyn fod yn gytbwys â gwarchod cyfanrwydd y Prif Ardal Siopa.
- 3.1.2 Lle gwneir cais am newid defnydd o A1 yn y Prif Ardaloedd Siopa, byddai angen i'r ymgeisydd ddarparu tystiolaeth o farchnata'r eiddo am gyfnod o chwe mis ar y farchnad ar gyfradd rhesymol i ddangos nad oes yna bellach alw am ddefnydd A1 yn y lleoliad hwnnw. Mae paragraff 4.5.4.6 y CDLI yn nod bod y maen prawf hwn o'r polisi yn amodol ar fonitro blynyddol a bydd yn cael ei adolygu er mwyn atal gor-grynhoi defnyddiau sy'n niweidiol i'r ganolfan. Os bydd angen, bydd y polisi'n cael ei addasu o 6 i 12 mis.

3.1.3 Dylai ymarfer marchnata gael ei gynnal cyn cyflwyno cais cynllunio a dylai gynnwys y mesurau canlynol:

- Ymarfer marchnata parhaus am chwe mis.
- Pris marchnata'r eiddo. Dylai hyn adlewyrchu'n rhesymol ei werth fel eiddo manwerthu.
- Manylion am delerau ac amodau'r brydles.
- Manylion unrhyw gynigion / datganiadau o ddiddordeb a dderbyniwyd.
- Hysbysebu drwy bapur newydd lleol a'r rhyngrwyd.

3.1.4 Dylai ymgeiswyr geisio cyflwyno cais o fewn tri mis i derfyn y cyfnod marchnata, i sicrhau bod y dystiolaeth yn gyfredol gan adlewyrchu galw cyfredol a phrisiadau.

3.1.5 Mae hyn yn berthnasol i bob newid defnydd o A1 yn yr Ardal Siopa Sylfaenol dynodedig, nid dim ond y rheiny sydd heb gyrraedd y trothwy ar gyfer crynadau.

4 Swyddogaeth adwerthu, bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad - CFS/3 (b) a CFS/ 4

4.1.1 Mae'r CDLI yn ceisio diogelu swyddogaeth adwerthu Prif Ardaloedd Siopa. Mae'n hanfodol gwarchod a gwella'r defnydd adwerthu yn y prif ardaloedd hyn ac osgoi swm amhriodol a math o unedau heb fod yn siopau. Mae hyn er mwyn gwarchod hyfywedd y defnyddiau adwerthu presennol a sicrhau bod y canolfannau'n dal i allu denu defnydd manwerthu newydd.

4.1.2 Yn y Parthau Siopa, mae'n bwysig cadw cyfran briodol o ddefnyddiau adwerthu. Mae defnyddiau eraill yn dderbyniol, os nad yw hyn yn niweidio bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd y canolfannau. Ni ddylai cynigion gael effaith annerbyniol ar amwynder preswyl, diogelwch y cyhoedd, swm a throseddau.

4.1.3 Bydd gwiriadau iechyd canol y dref sy'n rhan o Astudiaeth Adwerthu Conwy yn monitro bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad y Prif Ardaloedd Siopa a Pharthau Siopa. Bydd y rhain a'r gwaith monitro CDLI yn helpu i asesu a yw cynnig yn debygol o gael effaith annerbyniol ar y Prif Ardaloedd Siopa a Pharthau Siopa. Mae'r trothwyon a nodir isod yn seiliedig ar y dystiolaeth a geir o'r archwiliadau iechyd hyn.

4.1.4 Mae amrywiaeth o ddefnyddiau A2 ac A3 yn cael eu hannog yng nghanol trefi, fodd bynnag, mae'n rhaid cymryd gofal arbennig i osgoi clystyru defnyddiau a allai fod yn niweidiol i harddwch yr ardal. Ni ddylai mwy na 30% o unedau mewn ffyrntiad parhaus yn y Prif Ardaloedd Siopa a dim mwy na 40% o unedau mewn ffyrntiad parhaus yn y Parthau Siopa gynnwys defnydd heb fod yn A1. Gweler Atodiadau am fanylion ffyrntiadau a nodwyd.

4.1.5 Lle bydd y defnydd presennol yn uwch na 30% yn y Prif Ardaloedd Siopa a 40% yn y Parthau Siopa, mae'r trothwyon yn uchelgeisiol, gyda'r gobaith y bydd y balans yn cael sylw dros gyfnod y CDLI. Ni fydd gwriad pellach o'r trothwy hwn fel arfer yn cael ei ganiatáu.

4.1.6 Lle mae clystyrau o unedau A3 yn gwerthu bwyd cynnes a diodydd tecawê yn datblygu, gall ffyrntiad adwerthu parhaus gael ei golli. Gall ffyrntiau marwaidd ddigwydd yn ystod oriau masnachu yn ystod y dydd lle mae'r unedau hyn wedi cau. Mae hyn yn amharu ar nifer yr ymwelwyr a gall danseilio

swyddogaeth manwerthu sylfaenol yr ardaloedd hyn, sy'n lleihau hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad. Gall clystyrau hefyd achosi effaith andwyol annerbyniol ar amwynder preswyl, diogelwch y cyhoedd, sbwriel, problemau parcio a thraffig, sŵn a throseddau.

4.1.7 I atal hyn, cynigir nad oes mwy na dwy uned A3 sy'n gwerthu bwyd poeth a diod i fynd yn cael ei ganiatáu gerllaw ei gilydd yn y Prif Ardaloedd Siopa a Pharthau Siopa dynodedig. Ar ben hynny, ni fydd mwy na 5% o unedau adwerthu, sy'n ddefnydd A3 ac yn gwerthu bwyd poeth a diod i fynd, yn cael eu caniatáu mewn ffryntiad parhaus Prif Ardal Siopa neu Barth Siopa.

4.1.8 Mewn amgylchiadau eithriadol, mae'n bosibl y caniateir gwyro o'r trothwyon uchod (paragraffau 4.1.4 a 4.1.7). Mae'n rhaid i'r amgylchiadau hyn gynnwys pob un o'r canlynol:

- Byddai'r cynnig yn dod â mwy o fywiogrwydd i'r ardal, yn enwedig yn ystod oriau masnachu manwerthu nodweddiadol yn ystod y dydd.
- Byddai'r uned arfaethedig ar agor yn ystod oriau masnachu manwerthu nodweddiadol yn ystod y dydd, fel bod yna lai o ffryntiadau manwerthu gwag.
- Mae'n rhaid i'r uned fod wedi bod yn wag ac wedi'i marchnata am o leiaf 12 mis yn barhaus ac mae'n debygol y bydd yr uned yn parhau'n wag hyd y gellir rhagweld. Dylai'r marchnata gynnwys manylion:
 - o Pris marchnata'r eiddo. Dylai hyn adlewyrchu'n rhesymol ei werth fel eiddo manwerthu.
 - o Manylion am delerau ac amodau'r brydles.
 - o Manylion unrhyw gynigion/datganiadau o ddiddordeb a dderbyniwyd.
 - o Hysbysebu drwy bapur newydd lleol a'r rhyngrwyd.
 - o Dylai'r cais gael ei gyflwyno o fewn tri mis ar ôl diwedd y cyfnod marchnata.
- Unedau mewn Ardal Gadwraeth neu adeilad rhestredig yn unig: sicrhau gwelliannau i'r ardal gadwraeth neu adeilad rhestredig.

4.1.9 Yn y Prif Ardaloedd Siopa, byddai'n rhaid i gynigion gydymffurfio â maen prawf (a) polisi CFS/3.

5 Polisiâu perthnasol eraill

5.1 Egwyddorion datblygu

5.1.1 Polisi CDLI DP/3 yn hyrwyddo ansawdd dylunio a lleihau troseddu. Polisi DP/4 yn manylu meini prawf datblygu. Mae'r ddau bolisi hyn yn debygol o fod yn berthnasol ar gyfer unrhyw geisiadau newid defnydd.

5.2 Dylunio blaen siop a diogelwch blaen siop

5.2.1 Bydd polisiâu CDLI CFS/7 ac CFS/8 sy'n ymwneud â Dylunio Blaen Siopau a Diogelwch Blaen Strydoedd Siopau, a CCA CDLI3 Diogelwch Balen Siopau, yn debygol o fod yn berthnasol i unrhyw gynnig yn ymwneud â newid defnydd. Mae'r CCA ar gael yn www.conwy.gov.uk/cdli/cca.

5.3 Treftadaeth ddiwylliannol

- 5.3.1 Mae'r rhain yn Ardaloedd Cadwraeth dynodedig sy'n effeithio ar y Prif Ardaloedd Siopa a Pharthau Siopa ym Mae Colwyn, Conwy, Llandudno, Llanfairfechan, Llanrwst a Phenmaenmawr. Efallai y bydd rhai unedau hefyd yn adeiladau rhestredig. Efallai y bydd angen Caniatâd Ardal Gadwraeth os bydd yn cynnwys dymchwel rhan sylweddol neu'r cyfan o adeilad neu strwythur a bydd angen Caniatâd Adeilad Rhestredig os bydd unrhyw newid strwythurol i'r adeilad neu newid sylweddol i olwg adeilad rhestredig. Mae'r broses yn debyg i'r broses ceisiadau cynllunio ac ar ôl cadarnhau bod angen Caniatâd Ardal Gadwraeth neu Ganiatâd Adeilad Rhestredig yna dylai'r ddau gais gael eu cyflwyno ar yr un adeg, naill ai ar ffurf copi caled neu'n electronig trwy'r porth cynllunio www.planningportal.gov.uk. Mae ffurflenni cais perthnasol a nodiadau canllaw ar gael gan y Cyngor.

6 Cyflwyno cais cynllunio

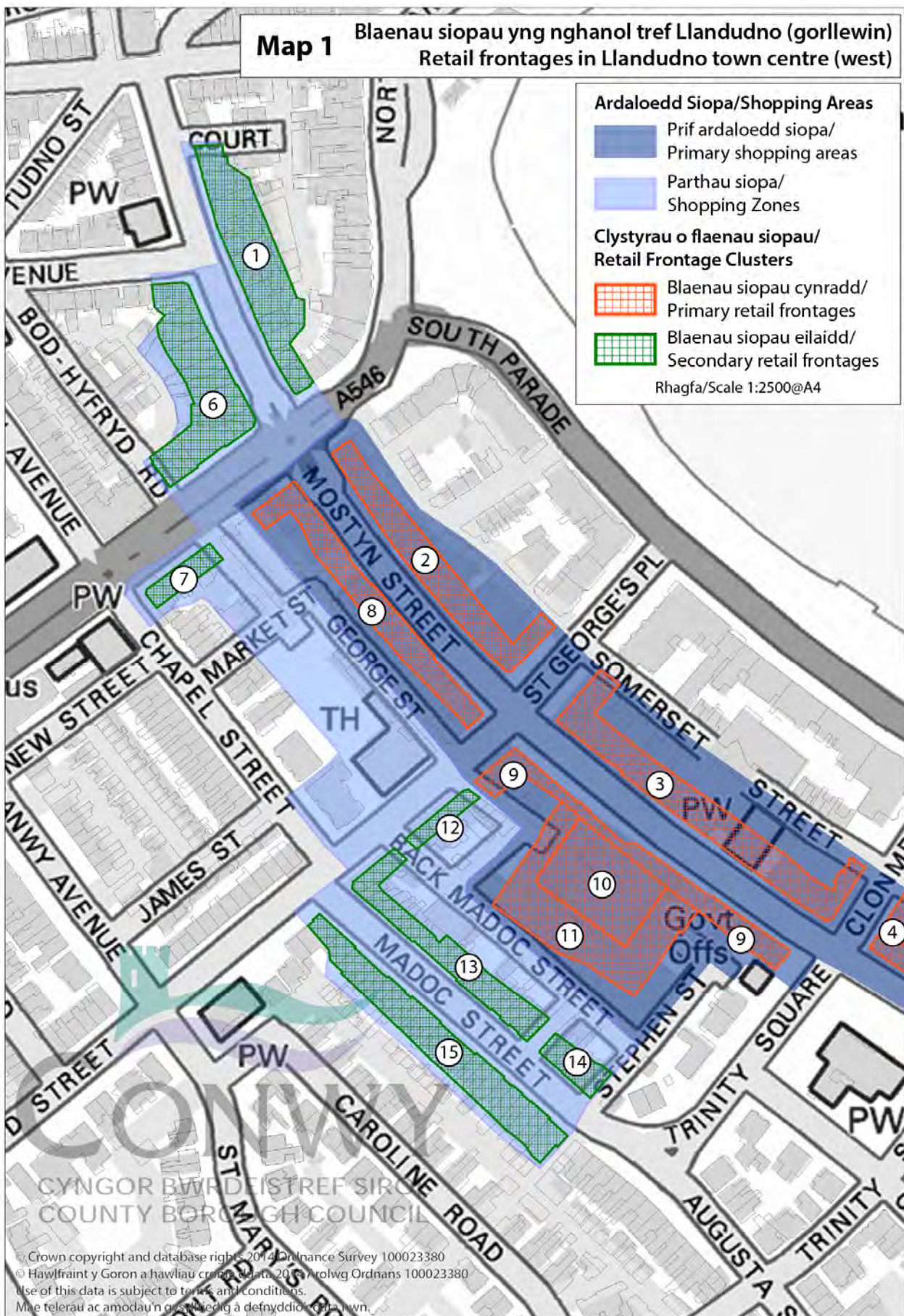
6.1 Ymholiadau a thrafodaethau cyn cyflwyno cais

- 6.1.1 Mae ceisiadau cynllunio a ffurflen ymholiadau cyn cyflwyno cais, ynghyd â nodiadau cyfarwyddyd, ar gael o swyddfeydd Cynllunio'r Cyngor, neu i'w lawrlwytho o wefan y Cyngor: <http://www.conwy.gov.uk/cynllunio>
- 6.1.2 Gall ceisiadau cynllunio gael eu cyflwyno naill ai ar ffurf copi caled neu'n electronig trwy'r Porth Cynllunio <http://www.porthcynllunio.gov.uk/>

7 Cysylltiadau

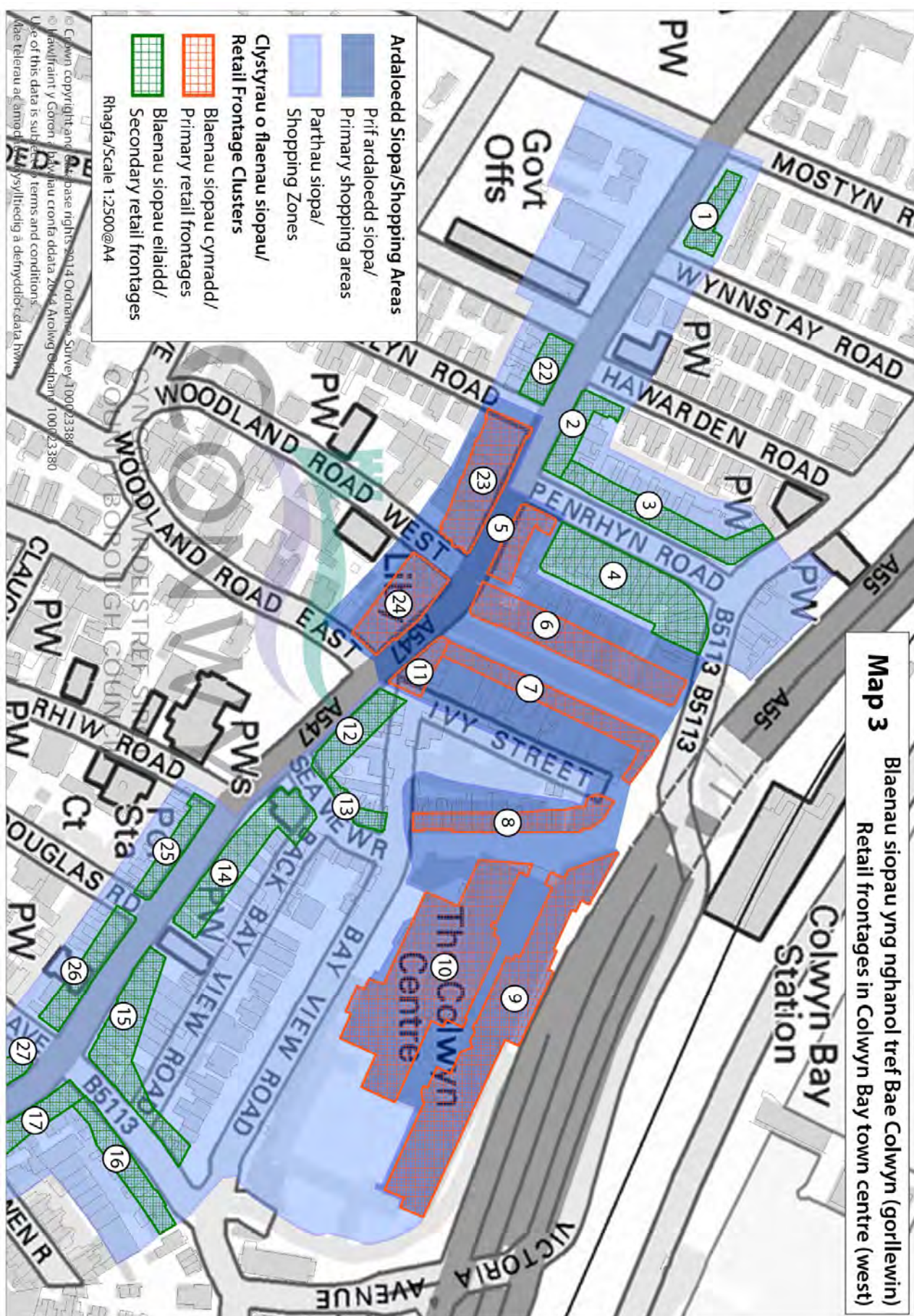
Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol	Adeiladau Muriau, Rosehill Street, Conwy LL32 8LD	Ffôn: 01492 575461 E-bost: cdll.idp@conwy.gov.uk
Adran Rheoli Datblygu (yn cynnwys Cadwraeth)	Swyddfeydd Dinesig, Bae Colwyn, LL29 8AR	Ffôn: 01492 575247 E-bost: gwasanaethau.rheoleiddio@conwy.gov.uk
Iechyd yr Amgylchedd	Swyddfeydd Dinesig, Bae Colwyn, LL29 8AR	Ffôn: 01492 575283 E-bost: gwasanaethau.rheoleiddio@conwy.gov.uk
Priffyrdd (Gwasanaeth yr Amgylchedd, Ffyrdd a Chyfleusterau)	Swyddfeydd Mochdre, Ffordd Conwy, Mochdre, Bae Colwyn, LL28 5AB	Ffôn: 01492 575337 E-bost: affch@conwy.gov.uk
Rheoli Adeiladau	Swyddfeydd Dinesig, Bae Colwyn, LL29 8AR	Ffôn: (01492) 574172 E-bost: gwasanaethau.rheoleiddio@conwy.gov.uk

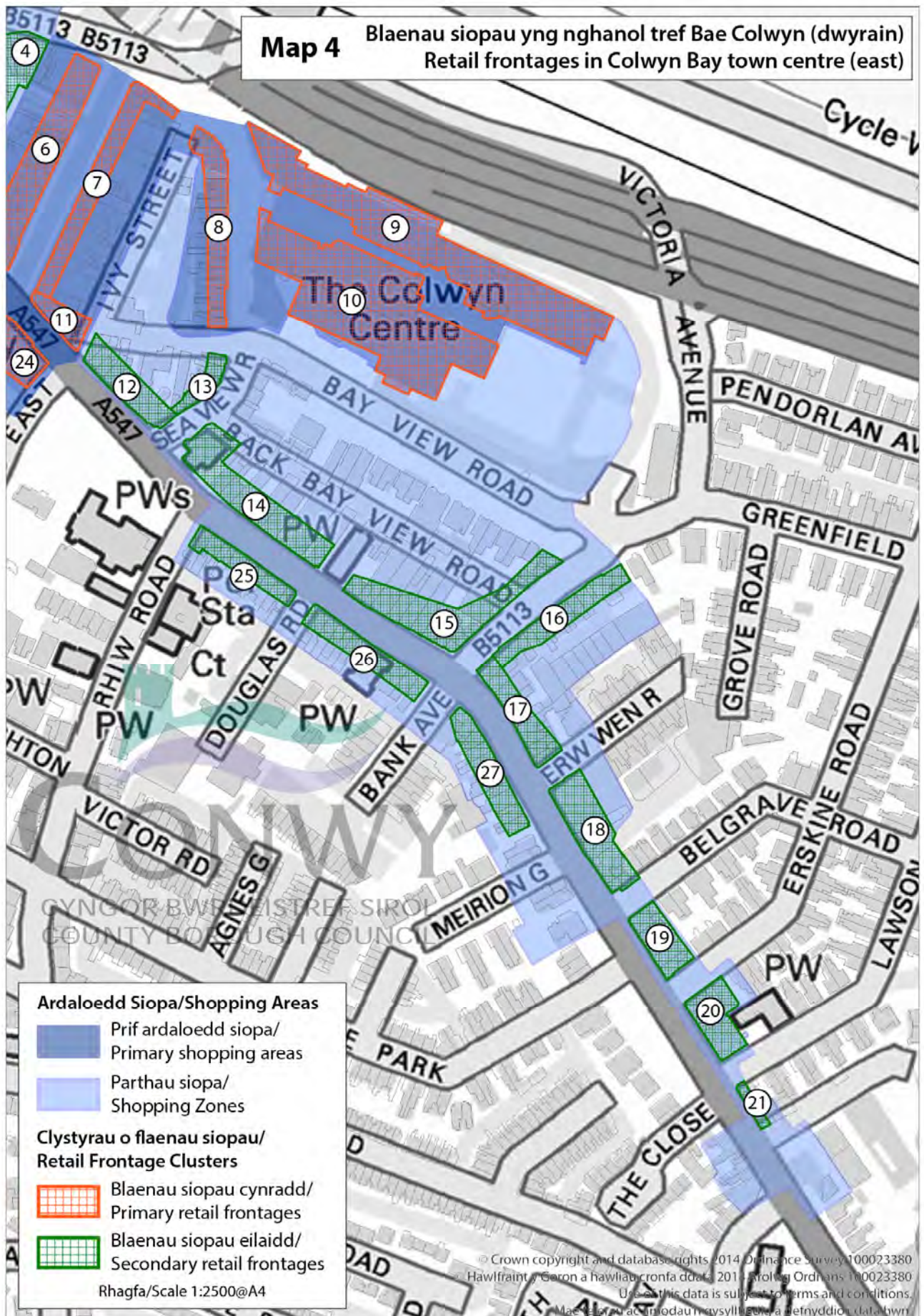
Atodiad 1 – ffryntiadau siopau parhaus - Llandudno



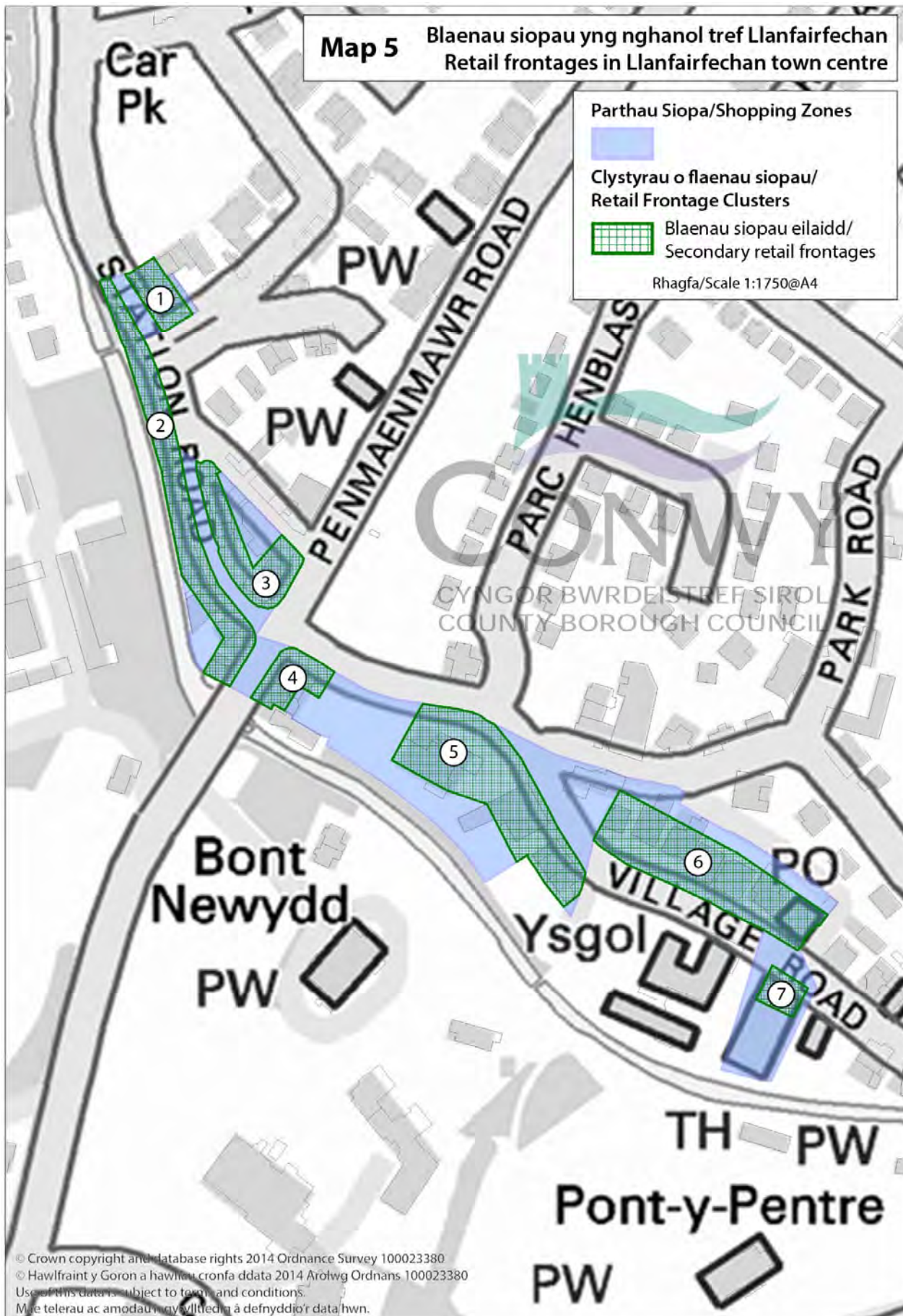


Atodiad 2 – ffryntiadau siopau parhaus - Bae Colwyn

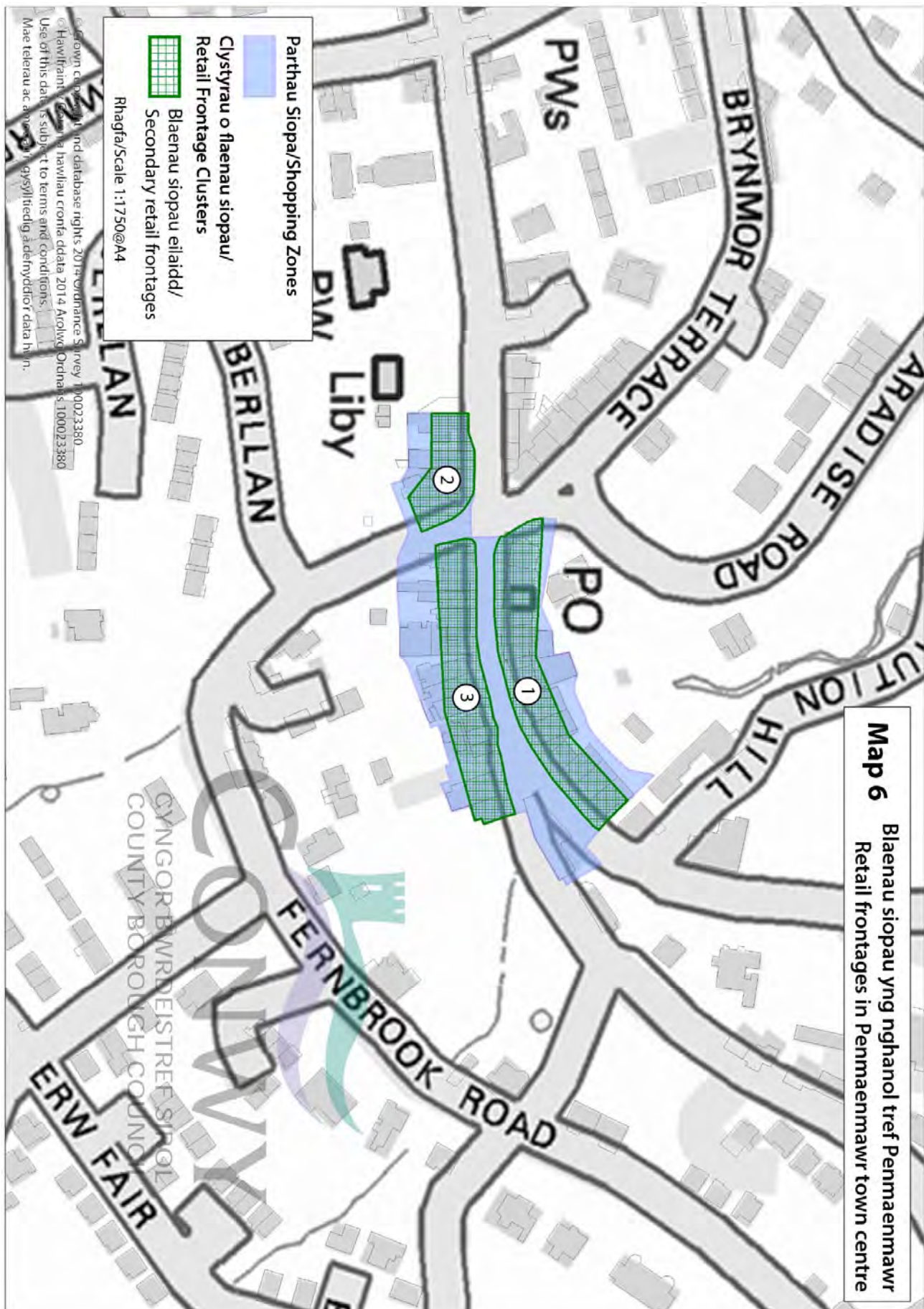




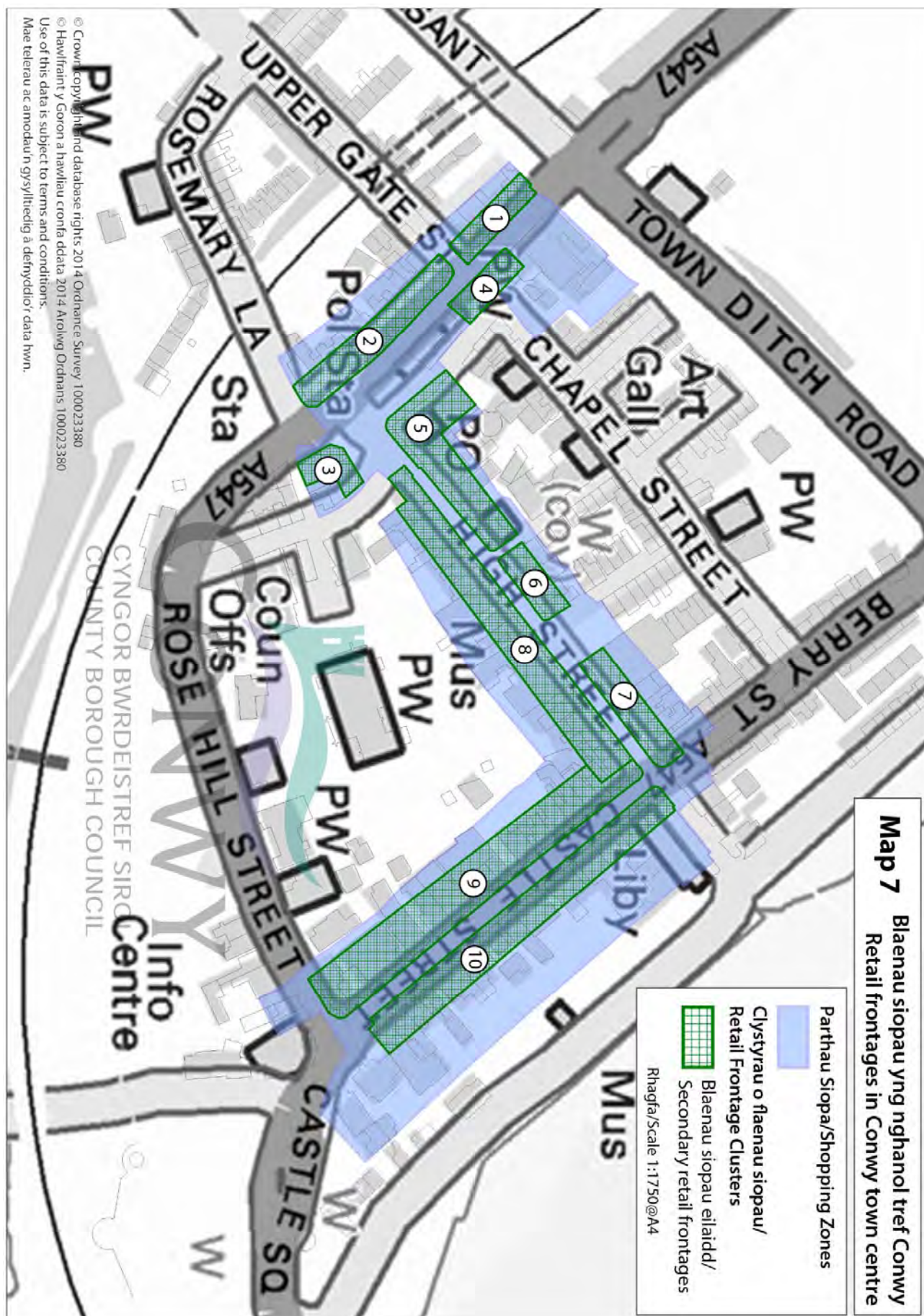
Atodiad 3 – ffryntiadau siopau parhaus - Llanfairfechan



Atodiad 4 – ffryntiadau siopau parhaus - Penmaenmawr



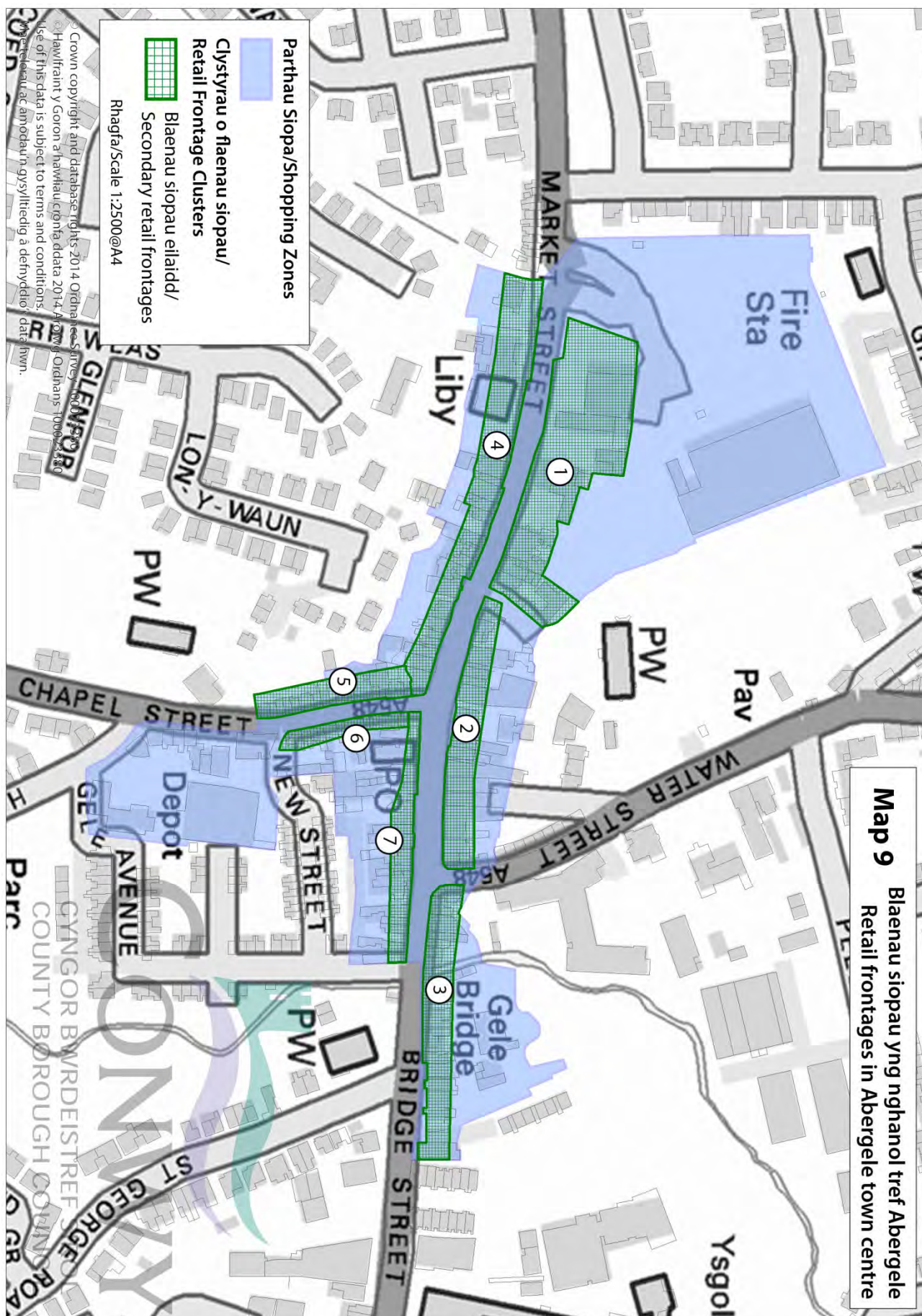
Atodiad 5 – ffryntiadau siopau parhaus – Conwy



Atodiad 6 – ffryntiadau siopau parhaus – Cyffordd Llandudno



Atodiad 7 – ffryntiadau siopau parhaus – Abergele



Atodiad 8 – ffryntiadau siopau parhaus – Llanrwst

