Papur Testun 7: Manwerthu

7

CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn

Mai 2013

Cefndir

Mae hwn yn un o gyfres o bapurau sydd wedi eu paratoi er mwyn darparu gwybodaeth fanylach ac i egluro’r modd y mae’r cynllun yn ymdrin â gwahanol bynciau a materion sy'n effeithio ar Ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bydd y papur hwn yn rhoi sylw penodol i farnwerthu. Bydd yn egluro'r wybodaeth gefndirol sydd o gymorth wrth adnabod materion, amcanion, opsiynau a hoff strategaeth y ddogfen Hoff Strategaeth, sef drafft cyntaf y Cynllun. Bydd y papur yn cael ei ddatblygu wrth i’r gwaith o baratoi’r Cynllun Adneuo (sef y cynllun llawn) fynd yn ei flaen a bydd fersiwn derfynol yn cael ei chyhoeddi adeg y cam Adneuo.

Dogfen yr Hoff Strategaeth yw **cam statudol cyntaf** y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl ar y Cyd). Mae'r CDLl ar y Cyd yn siapio twf cymunedau o fewn Ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd i’r dyfodol, a bydd yn nodi'r polisïau a'r dyraniadau tir fydd yn sail i asesu ceisiadau cynllunio.

Mae fersiwn Hoff Strategaeth y Cynllun hefyd yn gyfle pwysig i roi sylwadau ar y strategaethau fydd yn siapio'r Cynllun Adneuo terfynol. Y Cynllun Adneuo yw **ail gam statudol** y cynllun a bydd yn galluogi cyfnod pellach o ymgynghori cyhoeddus ffurfiol. Bydd y Cynllun Adneuo'n cael ei gyflwyno i Lywodraeth Cymru, a fydd yn penodi arolygydd annibynnol i asesu cadernid y Cynllun yn yr Archwiliad Cyhoeddus. Os bydd yr arolygydd yn ystyried bod y Cynllun yn un cadarn bydd yn argymell ei fabwysiadu. Pan gaiff ei fabwysiadu, bydd y CDLl ar y Cyd yn disodli Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd a Chynllun Fframwaith Gwynedd (1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (1996) ar gyfer Awdurdod Cynllunio Lleol Ynys Môn.

Gellir darllen y papur testun hwn ar wahân neu ar y cyd â'r Papurau Testun a'r Papurau Cefndir eraill a baratowyd er mwyn rhoi darlun cyflawn o Ardal y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
Os oes gennych unrhyw sylwadau ynglŷn â'r Papur Testun hwn, gellir eu cyflwyno ar e-bost i polisicynllunio@gwynedd.gov.uk neu'n ysgrifenedig at:

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC)
Neuadd y Dref
Bangor
LL57 1DT

Dylid strwythuro sylwadau er mwyn sicrhau eu bod yn:
(i) datgan yn glir pa ddogfen a pha ran o’r ddogfen e.e. paragraff, ffigwr neu fap, mae’n cyfeirio tuag ato;
(ii) nodi’r newid sydd ei angen; ac yn
(iii) darparu cyfiawnhad dros y newid yma.

Cyhoeddiad: Fersiwn 1	Mai 2013

CYNNWYS

1. 0	CYFLWYNIAD	1
2.0	CEFNDIR POLISI CENEDLAETHOL A RHANBARTHOL	2
3.0	CYD-DESTUN CYNLLUNIO LLEOL	5
4.0	POLISÏAU MANWERTHU AWDURDODAU CYNLLUNIO LLEOL CYFAGOS	7
5. 0	Y CYD-DESTUN PRESENNOL	10
6.0	MANWERTHU YNG NGWYNEDD	16
7.0	MANWERTHU AR YNYS MÔN	19
8.0	CANFYDDIADAU'R AROLWG	24
9.0	CASGLIADAU CYFFREDINOL	31

ATODIADAU

ATODIAD 1.	GORCHYMYN DOSBARTHIADAU DEFNYDD	34
ATODIAD 2.	GEIRFA	35
ATODIAD 3.	DOGFENNAU A CHYFEIRIADAU PERTHNASOL	36

1.0 CYFLWYNIAD

1.1 Pwrpas y papur testun hwn yw darparu gwybodaeth ar pwnc manwerthu. Bydd yn egluro'r cefndir fydd yn helpu i adnabod y materion, yr amcanion, yr opsiynnau a'r Hoff Strategaeth. Bydd yn rhoi amlinelliad o'r cyd-destun polisi cynllunio cenedlaethol ac yn nodi prif dueddiadau manwerthu, gan amlygu'r goblygiadau i ganolfannau manwerthu presennol yn ardal yr astudiaeth. Nid yw Ardal yr Astudiaeth yn cynnwys yr ardal yng Ngwynedd a leolir o fewn ffiniau Parc Cenedlaethol Eryri, ond bydd yn rhoi sylw i'r ardal ehangach sy'n dibynnu ar y canolfannau yn Ardal yr Astudiaeth o ran anghenion manwerthu, a chanolfannau y tu allan i Ardal yr Astudiaeth sy'n denu gwariant o Ardal yr Astudiaeth. Bydd yn ystyried polisïau Awdurdodau Cynllunio Lleol cyfagos.

1.2 Bu i'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPCC) gomisiynu Applied Planning Consultants yn 2012 i gynnal astudiaeth manwerthu er mwyn cyfrannu at y gronfa dystiolaeth sy'n sail i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bu i Astudiaeth Applied Planning archwilio llif presennol mathau amrywiol o nwyddau i siopau a chanolfannau o fewn a thu hwnt i Ardal yr Astudiaeth gan archwilio pob canolfan arwyddocaol i ganfod i ba raddau mae pob un yn bodloni'r gofynion yn hierarchaeth y rhanbarth. Meintolwyd yr angen am arwynebedd llawr ychwanegol i fodloni'r angen hwn drwy gydol cyfnod y cynllun hyd at 2026.

1.3 Bydd y wybodaeth a ddeilliodd o'r Astudiaeth uchod yn cael ei defnyddio i oleuo'r polisïau manwerthu arfaethedig a gynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

1.4 Gellir defnyddio canfyddiadau'r Astudiaeth uchod i asesu'r materion canlynol ymhellach:-

- Dynodi swyddogaeth canol trefi ym Môn a Gwynedd, a cheisio rhagdybio beth fydd eu swyddogaeth yn y dyfodol.
- Ceisio canfod a oes hierarchiaeth amlwg ymysg canolfannau manwerthu.
- Asesu bywiogrwydd a hyfywedd y canolfannau.
- Adnabod ffiniau canolfannau siopa - a oes angen adolygu ffiniau canol trefi sy'n cael eu cynnwys yng Nghynllun Unedol Gwynedd a Chraidd Manwerthu Cynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol wedi ei Stopio 2005.

1.5 Bydd raid i unrhyw bolisïau fydd yn deillio o'r ymchwil hwn gydymffurfio ag egwyddorion **Polisi Cynllunio Cymru (PCC)** (Argraffiad 5, 2012). **PCC** sy'n darparu fframwaith polisi defnydd tir ar gyfer awdurdodau cynllunio lleol er mwyn sicrhau bod y cynlluniau datblygu'n cael eu paratoi'n effeithiol. Cefnogir y Polisi Cynllunio Cenedlaethol gan gyfres o Nodiadau Cyngor Technegol (TANs). Y Nodyn Cyngor Technegol perthnasol sy'n gysylltiedig â manwerthu yw **TAN 4** Manwerthu a Chanol Trefi (1996).

2. 0 CEFNDIR POLISI CENEDLAETHOL A RHANBARTHOL

2.1 Mae Cynllun Gofodol Cymru (fersiwn diwygiedig, 2008) yn darparu fframwaith sy'n nodi'r agenda cenedlaethol i sicrhau bod strategaethau lleol yn cynnwys egwyddorion fydd yn sicrhau y bydd cymunedau Cymru'n gynaliadwy yn ystod yr 20 mlynedd nesaf. Un o brif weledigaethau'r Cynllun Gofodol yw'r angen i gynnal ein cymunedau a cheisio datrys problemau sy'n codi o ganlyniad i newidiadau economaidd yn ogystal â newid yn y boblogaeth. Ystyrir hefyd y pwysigrwydd fod pob rhan o Gymru yn elwa o fuddsoddiadau economaidd posibl, gan sicrhau bod pob ardal ar Ynys Môn a Gwynedd mor ffyniannus â'i gilydd.

2.2 Mae'r Cynllun Gofodol yn hybu pum egwyddor benodol, sef:-

- Creu Cymunedau Cynaliadwy
- Hybu Economi Gynaliadwy
- Gwerthfawrogi ein hamgylchedd
- Sicrhau Hygyrchedd Cynaliadwy
- Parchu nodweddion unigryw

2.3 Mae Cymru'n cael ei rhannu'n ardaloedd penodol yn y Cynllun Gofodol yn unol â chysylltiad ardaloedd penodol â'r ardal ehangach. Dynodir Ynys Môn ynghyd â rhan ogleddol Gwynedd fel rhan o ardal 'Gogledd Orllewin Cymru', tra bod de Gwynedd yn cael ei ddynodi fel rhan o ardal 'Canolbarth Cymru'. Yn y Cynllun Gofodol, ceir aneddiadau sy'n cael eu cydnabod fel rhai â rôl a swyddogaeth benodol, sef:-

Dosbarthiad Aneddiadau	Lleoliad
Anheddiad allweddol o bwys cenedlaethol	Bangor
Prif Anheddiad allweddol	Llangefni, Caergybi, Caernarfon, Pwllheli a Phorthmadog
Aneddiadau traws-ffiniol	Blaenau Ffestiniog a Phenrhyndeudraeth
Aneddiadau allweddol	Amlwch, Biwmares, Bethesda, Llanberis, Penygroes, Nefyn, Abermaw a Thywyn

2.4 Mae'r rhan o Wynedd a ddynodir fel rhan o ardal 'Canolbarth Cymru' hefyd yn cael ei hystyried fel 'hwb twristiaeth'. Cydnabyddir mai un o brif broblemau'r ardal hon yw prinder mynediad i gludiant cyhoeddus all arwain at safonau byw a safonau gweithio isel o ganlyniad i brinder mynediad i wasanaethau a swyddi.

2.5 Mae Cynllun Gofodol Cymru yn cydnabod pwysigrwydd y clwstwr o drefi mawr y naill ochr a'r llall i Afon Menai (cyfeirir ato fel hwb Menai). Blaenoriaeth hanfodol i Ogledd Orllewin Cymru yw sicrhau bod dau ffocws sylfaenol Menai a Llandudno yn gweithredu cystal â phosibl. Cydnabyddir fod hwb eilaidd Caergybi, Porthmadog, Pwllheli a Phenrhyndeudraeth yn aneddiadau twf allweddol, ac y dylent ganolbwyntio ar ddarparu gwasanaethau a chyflogaeth ac adeiladu ar eu cryfderau presennol i ledaenu ffyniant yn eang i gefn gwlad. Mae'r Cynllun Gofodol yn pwysleisio rôl Bangor fel cyrchfan fanwerthu, trwy ei dynodi fel 'anheddiad allweddol o bwys cenedlaethol'.

2.6 Mae'r Cynllun Gofodol yn disgrifio rôl Bangor fel hyn:-

"Mae Bangor yn fasnachol gryf a dylai ddod yn gyrchfan manwerthu fywiog i drigolion dalgylch eang sy'n ymestyn i Ben Llŷn ac Ynys Môn".

2.7 Mae'r Cynllun Gofodol yn dynodi Llangefni fel y brif dref farchnad a'r ganolfan weinyddol ac ystyrir bod ei datblygiad yn sbardun economaidd-gymdeithasol pwysig i'r ynys gyfan. Oherwydd y gwelliannau sy'n parhau i gael eu gwneud i ganol y dref, caiff ei chydnabod fel canolfan bwysig i fanwerthu a chyflogaeth fasnachol.

2.8 Lluniwyd Y Cynllun Gweithredu 'Cau'r Bwlch: Strategaeth Datblygu Gofodol Gogledd Orllewin Cymru' (Gorffennaf 2009) ar y cyd gan bartneriaid sy'n cynnwys Cyngor Sir Ynys Môn, Cyngor Gwynedd a Chyngor Bwrdeistref Sirol Conwy. Mae'r strategaeth hon yn amlinellu sut y bydd polisïau ac amcanion Cynllun Gofodol Cymru (2009) yn cael eu gweithredu yng Ngogledd Orllewin Cymru drwy ddylanwadu ar gynllunio ariannol, polisïau lleol a mentrau yn y dyfodol. Mae'r strategaeth yn nodi bod y sefyllfa economaidd bresennol wedi achosi i'r ardal golli nifer o swyddi, a phan ysgrifennwyd y papur hwn, y sectorau yr effeithwyd arnynt fwyaf oedd manwerthu, cynhyrchu ac adeiladu. O ran manwerthu, y prif bryder yw ceisio penderfynu sut i wella a chynyddu amrywiaeth a gwerth cyfleon manwerthu yn ardal Gogledd Orllewin Cymru yn y dirwasgiad economaidd presennol. Er mwyn datrys y broblem hon, ystyrir y bydd angen datblygu cyfleoedd cyflogaeth sy'n deillio o'r mentrau presennol, neu bydd angen denu mentrau newydd, gan sicrhau y bydd yna ystod eang o gyfleoedd ar gael ar gyfer swyddi hamdden a manwerthu. Nodir hefyd fod angen ystyried lleoli mentrau economaidd newydd ar raddfa briodol y tu allan i'r aneddiadau sylfaenol fel y gall mentrau gwledig flodeuo a chyfrannu tuag at ddatblygiad economaidd. Hefyd, cyfeirir at y ffaith fod manwerthu yn ardal Gogledd Orllewin Cymru wedi'i gyfyngu i arfordir y gogledd, a bod yna brinder cysylltiad gyda'r amgylchedd ffisegol yn y canolfannau masnachol.

2.9 Mae polisïau adfywio Llywodraeth Cymru yn cwmpasu amryw o weithgareddau integredig sy'n amcanu at ddadwneud dirywiad economaidd, cymdeithasol a ffisegol er mwyn creu gwelliannau parhaol mewn ardaloedd ble na fydd grymoedd y farchnad yn ddigonol i wireddu hyn heb gymorth gan y llywodraeth. Mae canol trefi llwyddiannus yn cael ei restru fel un o'r canlyniadau

cenedlaethol yn Nogfen Llywodraeth Cymru - Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid: Fframwaith Adfywio Newydd (2013). Mae'r fframwaith yn cydnabod bod patrymau ac ymddygiad defnyddwyr yn newid yn barhaol i ffafrio siopa ar gyrion y dref ac ar y rhyngrwyd, sy'n creu her sylfaenol i rôl canol trefi sydd wedi cael eu harwain gan fanwerthu.

2.10 **Mae Pennod 10 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5, 2012)** - ‘Cynllunio ar gyfer manwerthu a chanol trefi' yn nodi ei bod yn bwysig bod darpariaethau manwerthu yn hygyrch, effeithlon, cystadleuol ac arloesol. Mae hi hefyd yn bwysig ceisio hybu canol trefi sefydledig fel y lleoliadau mwyaf priodol ar gyfer manwerthu llwyddiannus sy'n cefnogi cymunedau a chanolfannau presennol. Mae amcanion cenedlaethol yn ceisio gwella bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd tref, canolfannau ardal, lleol a phentrefi a hybu mynediad i'r canolfannau hyn gyda chludiant cyhoeddus, drwy gerdded a seiclo. Wrth ystyried datblygiadau mewn canol trefi, mae'n rhaid sicrhau eu bod yn gyfleus ac yn hawdd i'w cyrraedd, a rhaid penderfynu hefyd a oes galw am ddatblygiadau o'r fath. Hefyd, mae paragraff 10.2.1 PCC yn nodi sut y dylai cynlluniau datblygu sefydlu hierarchiaeth y canolfannau ar sail eu swyddogaeth bresennol ac egluro beth yw eu rolau arbenigol. Awgrymir hefyd y gellir cael amgylchiadau pan fo angen ystyried ymestyn ffiniau canol trefi neu ddinasoedd yn unol â'r galw i wneud hynny.

2.11 Y Nodyn Cyngor Technegol perthnasol sy'n gysylltiedig â manwerthu yw TAN 4 Manwerthu a Chanol Trefi (1996). Bydd y TAN hwn yn ystyriaeth bwysig wrth ffurfio polisïau manwerthu yn y CDLlC. Mae'n rhoi canllawiau ar i ba raddau y gellir cymhwyso polisi cenedlaethol i’r CDLlC a pha bolisïau cenedlaethol y dylid ystyried eu cynnwys mewn polisïau CDLlC sy'n seiliedig ar bwnc, a pha bolisïau rheoli datblygu cenedlaethol na ddylid eu hailadrodd fel polisïau lleol yn y CDLlC.

3.0 CYD-DESTUN POLISI CYNLLUNIO LLEOL

ARDAL AWDURDOD LLEOL GWYNEDD

Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009)

3.1 Sefydlodd Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) fframwaith polisi ar gyfer anghenion datblygu ar gyfer y cyfnod o 2001 i 2016. Bydd yn cael ei ddefnyddio gan Gyngor Gwynedd i arwain a rheoli datblygu hyd oni fydd y CDLIC yn cael ei fabwysiadu.

3.2 Tra bod polisïau D22- D32 yn rhoi canllawiau ar gynllunio defnydd tir mewn perthynas â darparu tir neu addasu adeiladau sy'n bodoli ar gyfer defnydd siopa neu fasnachol mewn canol trefi a phentrefi, mae'n bwysig pwysleisio na ddylid darllen y polisïau hyn ar wahân i bolisïau eraill y Cynllun.

3.3 Mae polisïau perthnasol Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd fel a ganlyn:-
Polisi D22 (Datblygiad Newydd mewn canol trefi diffiniedig).
Polisi D23 (Newid Defnydd unedau llawr daear yng nhanol trefi Bangor, Caernarfon, Porthmadog a Phwllheli)
Polisi D24 (Newid Defnydd Unedau Llawr Daear o fewn canol trefi diffiniedig Abermaw, Bethesda, Blaenau Ffestiniog, Criccieth, Llanberis, Nefyn, Penrhyndeudraeth, Penygroes a Thywyn i ddefnyddiau eraill)
Polisi D25 (Datblygiadau bwyd poeth i'w gario allan)
Polisi D26 (Siopau mewn ardaloedd preswyl o fewn ffiniau datblygu canolfannau)
Polisi D27 (Siopau manwerthu - nwyddau cymhariaeth a chyfleusterau tu allan i ganol trefi diffiniedig)
Polisi D28 (Gwarchod siopau a thafarndai pentrefi)
Polisi D29 (Siopau newydd mewn pentrefi)
Polisi D30 (Manwerthu yng nghefn gwlad)
Polisi D31 (Manwerthu o eiddo diwydiannol)
Polisi D32 (Sêl cist car a marchnadoedd)

ARDAL AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL YNYS MÔN

3.4 Cynllun datblygu presennol Ynys Môn yw Cynllun Fframwaith Gwynedd (mabwysiadwyd 1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd 1996). Ataliwyd Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn yn ffurfiol yn hwyr yn ystod y broses baratoi (Rhagfyr 2005). Felly dylid rhoi sylw perthnasol i'r ddogfen hon hefyd.

Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993)

3.5 Mae polisïau canlynol Cynllun Fframwaith Gwynedd yn dal yn berthnasol i gynllunio manwerthu ar Ynys Môn:-
Polisi E1 (Datblygiadau manwerthu newydd ac ailddatblygiadau mewn trefi presennol). Mae'r polisi hwn yn nodi y bydd datblygiadau manwerthu newydd ac ailddatblygiadau mewn canol trefi presennol yn cael eu caniatáu os bydd datblygiad o'r fath yn atgyfnerthu eu cryfder manwerthu ac nad fydd yn llethu'r ganolfan siopa draddodiadol.

Polisi E2 (cefnogi rôl Llandudno a Bangor fel canolfannau siopa mawr). Mae'r polisi hwn yn cefnogi datblygiadau ac ailddatblygiadau manwerthu mawr yn y canolfannau hyn.
Polisi E3 (Datblygiadau manwerthu ar raddfa fawr). Bydd datblygiadau manwerthu na ellir eu lleoli mewn canolfannau presennol oherwydd eu maint a'u gweithgaredd yn cael eu caniatáu mewn lleoliadau eraill, cyn belled â bod eu dyluniad a'u maint yn dderbyniol, nad ydynt yn effeithio'n niweidiol ar fywiogrwydd a hyfywedd presennol, ac nad ydynt yn cwtogi ar y tir sydd ar gael ar gyfer defnydd diwydiannol.
Polisi E4 (Ni fydd datblygiadau siopa mewn safleoedd yng nghefn gwlad agored yn cael eu caniatáu).

Cynllun Lleol Ynys Môn (1996)

3.6 Mae polisïau canlynol Cynllun Lleol Ynys Môn (1996) yn berthnasol i gynllunio manwerthu ar Ynys Môn:-
Polisi 1 (Polisi Cyffredinol)
Polisi 18 (Bydd y Cyngor yn caniatáu ceisiadau am siopau newydd mewn canolfannau siopa presennol)
Polisi 19 (Bydd manwerthu y tu allan i ganolfannau siopa presennol yn cael ei ganiatáu pan fo meini prawf penodol yn cael eu bodloni)
Polisi 20 (Prif Ffryntiadau Siopa)
Polisi 21 (Siopau Gwerthu Prydau Poeth Parod)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn wedi ei Stopio (2005)

3.7 Mae polisïau canlynol Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a wedi ei Stopio (2005) yn berthnasol i gynllunio manwerthu ar Ynys Môn:-
EP 8 (Canolfannau Trefi, Dosbarth a Lleol Bywiog)
EP 9 (Adwerthu y tu allan i Ganolfannau Presennol)
EP10 (Craidd Adwerthu)
EP12 (Siop y Pentref)
EP13 (Siopau Bwyd Poeth Parod)

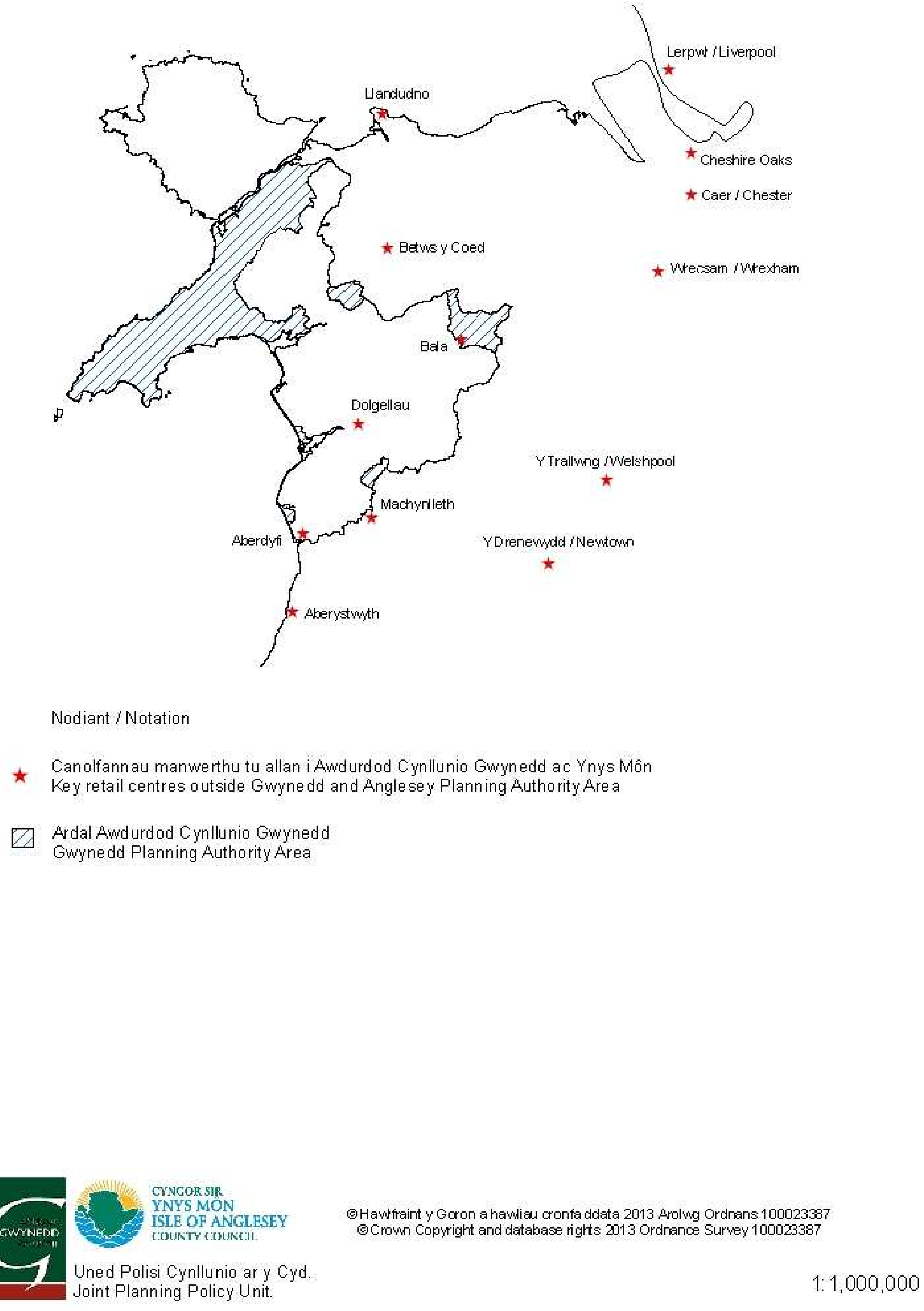
3.8 Tra bod yr uchod yn rhoi arweiniad ar gynllunio defnydd tir lleol presennol parthed darparu manwerthu ar Ynys Môn, mae'n bwysig pwysleisio na ddylid darllen y polisïau hyn ar wahân i bolisiau cynllunio lleol eraill.

4.0 POLISÏAU MANWERTHU AWDURDODAU CYNLLUNIO LLEOL CYFAGOS

4.1 Mae llawer o breswylwyr ardal y CDLlC weithiau'n siopa mewn aneddiadau sydd y tu allan i ffiniau'r Sir. Mae'n ddefnyddiol gweld beth yw gweledigaeth awdurdodau cynllunio lleol perthnasol ar gyfer yr aneddiadau hynny. Archwiliwyd y polisïau manwerthu sy'n gynwysedig yn y Cynlluniau Datblygu canlynol, sef y cynlluniau datblygu diweddaraf ar gyfer yr awdurdodau cynllunio sy'n ffinio ag ardaloedd Awdurdod Cynllunio Ynys Môn a Gwynedd:-

- Cynllun Datblygu Unedol Powys (Diwygiadau Arfaethedig)
- Cynllun Datblygu Lleol Conwy (Fersiwn Adneuo)
- Cynllun Datblygu Lleol Eryri (Mabwysiadwyd 13 Gorffennaf 2011)
- Cynllun Datblygu Lleol Sir Ddinbych (Fersiwn Adneuo)

4.2 Mae'r map canlynol yn dangos yr aneddiadau a ddynodir fel y prif ganolfannau siopa yn hierarchiaeth siopa cynlluniau datblygu eraill, a pha rai yw'r trefi poblogaidd ymysg preswylwyr ardal Awdurdod Cynllunio Ynys Môn a Gwynedd. Mae'r ardaloedd hyn yn cael eu hamlygu'n neilltuol oherwydd y cysylltiadau manwerthu traddodiadol sy'n bodoli rhwng preswylwyr ardal Awdurdod Cynllunio Ynys Môn a Gwynedd a'r aneddiadau y cyfeirir atynt.



© Hawlfraint y Goron a hawliau cronfa ddata 2013 Arolwg Ordnans 100023387
© Crown Copyright and database rights 2013 Ordnance Survey 100023387

4.3 Mae'r polisïau manwerthu sy'n gynwysedig yn y cynlluniau datblygu uchod yn adlewyrchu canllaw'r polisi cynllunio cenedlaethol drwy ddynodi hierarchiaeth aneddiadau fel sail i arwain datblygiadau manwerthu yn y dyfodol. Mae'r polisïau hefyd yn seiliedig ar astudiaethau manwerthu diweddar a gynhaliwyd gan neu ar ran yr Awdurdod perthnasol. Mae'r holl gynlluniau yn dynodi'r canolfannau siopa sylfaenol ynghyd â'r ardaloedd canol trefi ar y mapiau arfaethedig perthnasol er mwyn rhoi arweiniad clir ar ba fath o ddatblygiadau a ganiateir, ac ym mhle. Rhoddir pwyslais hefyd ar yr angen i wella ac amddiffyn canolfannau manwerthu presennol ynghyd â'r angen i sicrhau bod gwariant yn aros yr economi leol.

4.4 Er bod yna elfennau cyson yng nghynnwys polisïau manwerthu'r awdurdodau lleol, mae yna hefyd wahaniaethau sylweddol sy'n seiliedig ar brif sbardunau economaidd ardaloedd lleol unigol. Er enghraifft, un o'r prif ystyriaethau ym mholisïau manwerthu Cynllun Datblygu Lleol Eryri yw'r angen i sicrhau cydbwysedd rhwng gofynion lleol a gofynion ymwelwyr â'r ardal. O ystyried hyn, pwysleisir y dylai datblygiadau manwerthu atgyfnerthu'r economi leol.

4.5 Ar y llaw arall, mae polisïau drafft Cyngor Sir Ddinbych yn canolbwyntio ar geisio sicrhau adfywiad Y Rhyl, a'r angen i'w hail sefydlu fel y brif ganolfan siopa yn yr ardal leol. O ganlyniad, ni fydd unrhyw gais fyddai'n arwain at golli siop (h.y. Dosbarth 1) yng nghanol tref Y Rhyl yn cael caniatâd.

5.0 Y CYD-DESTUN PRESENNOL CENEDLAETHOL

5.1 Mae Adroddiad GENECON (2011) yn rhoi adolygiad defnyddiol o'r gwaith ymchwil a dadansoddi a wnaethpwyd ar y sbardunau a'r rhwystrau sy'n effeithio ar berfformiad economaidd a chymdeithasol y stryd fawr ym Mhrydain. Bwriad yr astudiaeth yw goleuo penderfyniadau llywodraeth ganolog a lleol ynglŷn â chanol trefi, y stryd fawr a thwf economaidd. Bu i'r Adroddiad hwn ddarparu mewnbwn allweddol i'r adolygiad annibynnol i ddyfodol y stryd fawr a chanol trefi dan arweiniad Mary Portas (2011). Tra bod Adolygiad Portas yn cynnig 28 o argymhellion i ryddhau'r stryd fawr o'i chyfyngiadau, i greu tegwch, i greu hyblygrwydd i landlordiaid a rhoi llais i'r cwsmer yn y broses, ystyrir mai'r canlynol yn unig sy'n uniongyrchol berthnasol i gynllunio defnydd tir:-

- Canolbwyntio ar wneud y Stryd Fawr yn lle hygyrch a diogel
- Mynd i'r afael ag agweddau rhwystrol y drefn Dosbarthiadau Defnydd i'w gwneud yn haws newid defnydd eiddo allweddol ar y stryd fawr (angen rheoliad newydd)
- Gosod siopau betio mewn 'Dosbarth Defnydd' ar eu pennau eu hunain (angen rheoliad newydd)
- Cryfhau'r rhagdybiaeth o blaid datblygu manwerthu mewn canol trefi (angen Canllawiau Cynllunio Polisi Cenedlaethol newydd)

Gellir ond rhoi ystyriaeth i'r pwynt bwled cyntaf oherwydd bod y pwyntiau bwled eraill angen newid mewn rheoliadau cynllunio cenedlaethol a pholisi cenedlaethol.

5.2 Mae prif ganfyddiadau Adroddiad GENECON wedi eu crynhoi isod:-

Mae'r llenyddiaeth am y stryd fawr yn swmpus ac amrywiol. Er mwyn darparu dull dadansoddi systematig, mae GENECON wedi datblygu fframwaith ddadansoddi bwrpasol yn seiliedig ar fodel GECTCA (**G**wleidyddol, **E**conomaidd, **C**ymdeithasol **T**echnolegol, **C**yfreithiol ac **A**mgylcheddol) i adolygu'r dystiolaeth. Roedd y fframwaith yn cynnwys ystyried:-

- **Allanoldebau** (ffactorau sydd fel rheol y tu hwnt i reolaeth y defnyddiwr/meddiannwr), er enghraifft y dirwasgiad cenedlaethol/colli hyder y defnyddwyr neu berchnogion eiddo a manwerthwyr yn gwneud penderfyniadau canolog, yn ogystal â materion micro-economaidd megis colli cyflogwr mawr ac effaith hynny ar ardal leol.

- **Ffactorau gofodol a ffisegol** gall perfformiad y stryd fawr gael ei effeithio arno gan ffactorau megis datblygu ardaloedd preswyl, newid yn y dull o ymdrin â'r amgylchedd ffisegol, hygyrchedd mewn perthynas â mynediad mewn car a pharcio ceir ac amwynderau o ran strydlun, gofod cyhoeddus a gofod preifat/cyhoeddus. Mae Cymdeithas Llywodraeth Leol Cymru yn ystyried bod datblygu safleoedd manwerthu ar gyrion y dref wedi effeithio'n niweidiol ar lawer o ganol trefi.

- **Grymoedd y farchnad a chystadleuaeth** gall datblygiad y Stryd Fawr/Canol Tref gael ei effeithio arno gan ddyfodiad/bresenoldeb cynigion cystadleuol i

ganolfannau presennol drwy amryw o sianelau megis twf siopa ar y rhyngrwyd. Yn y blynyddoedd diweddar, gwelwyd newid sylweddol yn arferion siopa pobl, gyda nifer cynyddol o bobl yn prynu nwyddau ar-lein. Mae poblogrwydd cynyddol y dull hwn o siopa yn niweidiol i siopau bach lleol na allant gystadlu gyda'r cwmnïau sy'n gwerthu ar-lein. Un o'r prif fanteision i gwmnïau sy'n gwerthu nwyddau ar-lein yw llai o'r gorbenion sydd fel arfer yn gysylltiedig ag unedau manwerthu.

- **Demograffeg** e.e. y newid mewn tueddiadau demograffig megis poblogaeth yn heneiddio neu boblogaethau crwydrol o fyfyrwyr a dalgylch/lefel economaidd-gymdeithasol incwm gwario.

- **Rheoliadau a deddfwriaeth** mae amryw o bolisïau rheoleiddio a deddfwriaethol wedi effeithio ar ganol trefi/y stryd fawr, yn cynnwys polisi cynllunio, trwyddedu a chyflwyno ysgogiadau ariannol.

- **Rheolaeth** e.e. gall rheoli canol trefi achosi newid ar y stryd fawr

5.3 **Newidiadau a thueddiadau diweddar ar y Stryd Fawr** Yn ystod y 10 mlynedd diwethaf, mae economi'r DG a'i marchnad fanwerthu wedi newid yn arwyddocaol. Tra bod y dirwasgiad economaidd diweddar wedi cael effaith fawr, mae newid fframweithiol hirdymor wedi digwydd yn y ffordd y mae pobl yn siopa o ganlyniad i newid parhaus yn ymddygiad y defnyddwyr, datblygiadau technolegol a dyfodiad a thwf datblygiadau manwerthu newydd ar gyrion y dref a fformatau siopa eraill.

Canfyddiadau allweddol

- Ers ail hanner 2008 mae'r DG wedi dioddef dirwasgiad economaidd. Mae'n debygol y byddwn yn parhau i weld rhai effeithiau am nifer o flynyddoedd eto. Oherwydd y dirwasgiad economaidd, mae pobl wedi colli eu swyddi ac mae colli swyddi yn fygythiad parhaus oherwydd sefyllfa fregus nifer o fusnesau.

- Nid yw'r dirwasgiad wedi effeithio i'r un graddau ar bob math o fanwerthwyr. Mae gwaith ymchwil gan y Local Data Company ar fanwerthu yn y DG wedi cyfeirio at y mathau o fanwerthwyr sydd wedi dioddef o ganlyniad i'r dirwasgiad yn ystod naw mis cyntaf 2009. Yn ystod cyfnod yr arolwg, roedd 18% o siopau dillad a phlant wedi cau a 15% o siopau dillad annibynnol wedi cau. Un o'r prif fathau o fanwerthwyr yr effeithiwyd arnynt oedd siopau blodau. Fodd bynnag, er bod y darlun hwn yn eithaf negyddol, mae rhai mathau o fanwerthwyr canol tref wedi ffynnu yn ystod yr amser anodd yma, megis siopau punt, caffis a gwerthwyr bwyd.

- Mae yna lawer o enghreifftiau o strydoedd mawr gwan a bregus o gwmpas Cymru sy'n dioddef oherwydd safleoedd gwag ac amgylchedd siopa gwael. Ar hyn o bryd mae canran y safleoedd gwag yng nghanol trefi Cymru yn 11.5% sydd yn uwch na chyfartaledd y DG sy'n 11.1%, er mae'n ymddangos bod nifer yr ymwelwyr yn mynd yn groes i'r tueddiad yn y DG gan ei fod 1.8% yn uwch na blwyddyn yn ôl (Consortiwm Manwerthu Prydain Tachwedd 2011).

- Mae'r data sydd ar gael i fesur perfformiad/iechyd economaidd y stryd fawr yn berthnasol i lefel canol y dref (neu'n uwch) ond yn anaml yn is na hynny - hyd yn oed mewn astudiaethau lleol.

- Mae perfformiad y Stryd Fawr/canol trefi yn tueddu i gael ei ystyried yn ôl perfformiad manwerthu. Wrth gydnabod nad yw hyn yn adlewyrchu amrywiaeth y stryd fawr yn ddigonol, dyma'r dull mwyaf ymarferol o ystyried cyfyngiadau'r data sydd ar gael.

- Yn ystod y degawd a fu mae cwsmeriaid wedi dod yn fwy symudol ac mae eu hagwedd a'u dewisiadau wedi newid - nawr maent yn chwilio am fwy o brofiad a mwy o ddewis. O ganlyniad, mae ymweliadau yn hirach, llawer ohonynt i fannau y tu hwnt i ganolfannau lleol - ond yn brinnach mewn nifer. Yn unol â hyn, bu llif cyson o weithgaredd manwerthu i'r cyrchfannau mwy - o ran ymweliadau, gwariant a siopau.
- Poblogrwydd cynyddol siopa ar-lein

- Rhwng 1998-2009 tyfodd poblogaeth Prydain 3.3 miliwn (5.8%) a rhoddodd hyn hwb o tua £10 biliwn i gymariaethau blynyddol gwariant ar nwyddau yn ystod y cyfnod. Fodd bynnag, mae'r rhan fwyaf o'r cynnydd hwn mewn gwariant yn ganlyniad i dwf mewn canolfannau ar gyrion y dref yn hytrach nag yng nghanol trefi.

- Mae'r Canolfannau Manwerthu yn Ardal y CDLlC yn y trefi mwy; ond mae darpariaeth manwerthu yn yr aneddiadau llai yn bwysig yn lleol a dylid eu cynnal cyn belled â phosibl er mwyn cefnogi cyflenwi datblygiad cynaliadwy.

- Mae cadw swyddfeydd post lleol, siopau pentref a gorsafoedd petrol sy'n gwerthu nwyddau cyfleus yn dra phwysig yn aml mewn mannau mwy anghysbell ble'n aml ceir prinder darpariaeth arall a thrwch poblogaeth cymharol isel i gynnal cymunedau gwledig.

- Mae twristiaeth yn rhan allweddol mewn rhai rhannau o ddarpariaeth manwerthu'r ardal. Mae aneddiadau megis Abermaw, Abersoch, Caernarfon a Biwmares yn dibynnu ar dwristiaeth i ddarparu cyfran sylweddol o'u hincwm manwerthu.

5.4 Yn 2012 cynhyrchodd Pwyllgor Menter a Busnes Cynulliad Cenedlaethol Cymru adroddiad ynglŷn ag adfywio canol trefi. Roedd ystod eang cylch gorchwyl yr ymchwil yn cynnwys pa ddulliau sydd wedi cael eu defnyddio i gyflenwi ac ariannu adfywio canol trefi yng Nghymru yn llwyddiannus ac ystyriwyd a oes gwersi i'w dysgu gan rywle arall. O'r 21 o argymhellion a gyflwynwyd i Lywodraeth Cymru, y ddau argymhelliad canlynol yn unig sy'n uniongyrchol berthnasol i Awdurdodau Cynllunio Lleol ac i baratoi Cynlluniau Datblygu Lleol.

Argymhelliad 5 Dylid annog ACLl yn eu CDLlC i weld datblygiadau swyddfeydd a mannau gwaith fel ffordd o gynyddu ymweliadau â chanol trefi ac y dylent asesu canlyniadau posibl datblygiadau swyddfeydd ar gyrion y dref yn fwy gofalus, ynghyd â'r dewisiadau eraill.

Argymhelliad 13 Yn fframwaith y CDLlC dylai pob tref gael cynllun cynhwysfawr wedi'i baratoi mewn partneriaeth â rhanddeiliaid allweddol a thrwy ymgysylltu â'r gymuned leol, cynllun fydd yn cynnwys camau ar gyfer mynd i'r afael â'r materion sy'n effeithio ar hyfywedd canol trefi.

CYD-DESTUN LLEOL - GWYNEDD

5.5 Ym mis Chwefror 2009 bu i Uned Ymchwil Cyngor Gwynedd archwilio effaith y wasgfa gredyd ar fanwerthwyr Gwynedd. Yn ôl rhai o fanwerthwyr Gwynedd roedd yn rhy gynnar i geisio asesu effaith y wasgfa gredyd ar eu busnesau, a gellid penderfynu ar hynny ymhen amser. Nid y wasgfa gredyd oedd yr unig ffactor oedd yn gyfrifol am ddirywiad mewn busnes, a dylid hefyd ystyried ffactorau dinistriol eraill megis:-

- Prisiau parcio
- Systemau rheoli traffig
- Blerwch yng nghanol trefi
- Cyfraddau busnes a rhenti uchel yn creu problemau, ac yn hytrach nag adlewyrchu gwerth yr eiddo dylent adlewyrchu trosiant ariannol y busnesau.
- Mae rhai busnesau llai yn cael trafferth cael credyd, sy'n golygu nad yw'n bosibl prynu nwyddau mewn swmp; ac felly mae hynny'n achosi cynnydd ym mhrisiau'r nwyddau a werthir ymlaen i'r defnyddwyr a'r siopwyr.

5.6 Ym mis Mai 2009, bu i Gyngor Gwynedd fabwysiadu Cynllun Gweithredu 'Ymateb i'r Dirwasgiad yng Ngwynedd' fel ymdrech i sicrhau y byddai Gwynedd mewn sefyllfa economaidd sefydlog yn dilyn y dirwasgiad. Er mwyn llwyddo yn eu hymdrechion i liniaru effaith y dirwasgiad ar yr economi, roedd angen mynd i'r afael ag anghenion tymor byr yn ogystal ag anghenion hirdymor, yn seiliedig ar asesiad grymus o effaith y dirwasgiad ar yr ardal a gwybodaeth ar dueddiadau mwy diweddar wrth i'r sefyllfa ddatblygu.

5.7 Fel rhan o'r Cynllun Gweithredu, dynodir maes ymateb penodol ar gyfer ymateb i effeithiau'r dirwasgiad ar fanwerthu a chanol trefi o dan yr is-bennawd 'Canol Trefi a'r Sector Manwerthu'. Mae'r mesuriadau a gynigir er mwyn ymateb i'r dirwasgiad yn cynnwys:-

- **Pecyn Cefnogi Manwerthu**
- **Parcio** (dim codiad yn y ffioedd parcio mewn meysydd parcio dan berchnogaeth y Cyngor)
- **Hybu canol trefi** (marchnata a hyrwyddo canol trefi marchnad ac annog siopwyr i dreulio mwy o amser yng nghanol trefi)
- **Delwedd canol trefi** (Cryfhau delwedd canol trefi a chodi balchder trwy ymgymryd â gwaith cynnal a chadw, ac annog defnyddio ffenestri siopau gwag i arddangos cynnyrch lleol, gweithiau celf neu arddangosfeydd hyrwyddo)
- **Ymgyrch siopa'n lleol** (annog pobl i siopa'n lleol)
- **Annog pobl i wario arian yn lleol**
- **Cynllunio** (sicrhau bod polisïau cynllunio yn hybu hyfywedd canol trefi, ac yn mynd i'r afael â mater siopau gwag er mwyn caniatáu cymysgedd defnydd ar gyfer byw, gweithio, mwynhau a gwneud busnes)
- **Llwyddiant masnachol canol trefi** (cynyddu capasiti i gefnogi fforymau busnes lleol Gwynedd i gynyddu llwyddiant masnachol)

- **Cynnyrch lleol** (hybu a chefnogi cynnyrch lleol)
- **Marchnadoedd** (hyrwyddo gwerthu cynnyrch lleol yn y marchnadoedd)

5.8 Nid yw'r argymhellion yn rhai y gellir eu rhoi ar waith dros nos, ac mae'n debygol y bydd hi'n cymryd amser sylweddol i'w gwireddu. Mae'r argymhellion hefyd yn gofyn am yr angen i newid meddylfryd pobl o ran eu dulliau siopa, yn arbennig pan fo incwm gwario'r boblogaeth mor brin

5.9 Mae cynigion Cyngor Gwynedd ar gyfer eu rhaglen adfywio ac economi ar gyfer 2011-14 wedi eu nodi yn ei Gynllun Tair Blynedd ac maent yn cyfeirio at brosiectau penodol er mwyn adfywio a gwella delwedd Canol Trefi. Mae gweithgareddau'r prosiect yn amcanu at ddenu pobl yn ôl i ganol trefi drwy

- resymoli, cryfhau a datblygu ardaloedd masnachol canol trefi.
- Annog ailddefnyddio adeiladau gwag
- Gwella delwedd ac amgylchedd canol trefi ar gyfer siopwyr ac ymwelwyr
- Darparu cyngor arbenigol ac annibynnol i fusnesau manwerthu unigol
- Marchnata a hyrwyddo canol trefi fel cyrchfannau siopa yn eu hardaloedd.

5.10 Fel ymdrech i ddatrys a gwella'r sefyllfa bresennol, bydd cynlluniau adfywio yn chwarae rhan bwysig hefyd. Mae Blaenau Ffestiniog wedi derbyn buddsoddiad o £4.5 miliwn fel rhan o 'Gynllun Adfywio Trefol Blaenau Ffestiniog'. Gobeithir y bydd yr arian hwn yn ffordd o adfywio canol y dref drwy amddiffyn diwylliant a threftadaeth y dref. Mae mentrau adfywio eraill yn yr arfaeth mewn rhannau eraill o Wynedd hefyd, megis Bae Hirael, Cynllun Bangor a Chei Llechi, Cynllun Caernarfon. Gall y cynlluniau hyn fod yn ffordd o adfywio canolfannau presennol mewn ffordd anuniongyrchol.

CYD- DESTUN LLEOL - YNYS MÔN

5.11 Yn anffodus nid oes gwaith ymchwil, sy'n cymharu ag Astudiaeth Gwynedd, wedi cael ei gynnal ar effaith y wasgfa gredyd ar fanwerthwyr Ynys Môn.

5.12 Mae Cynllun Busnes Corfforaethol Ynys Môn 2012-2015 yn nodi gweledigaeth drosfwaol a chynllun gwaith strategol y Cyngor ar gyfer y tair blynedd nesaf, ac mae'n seiliedig ar y pum canlyniad allweddol canlynol i'w thrigolion a'i chymunedau.

i. Mae gan Ynys Môn economi wledig ffyniannus a llewyrchus

ii. Mae pobl Ynys Môn yn gwireddu eu potensial llawn

iii. Mae pobl Ynys Môn yn iach a diogel

iv. Mae pobl Ynys Môn yn mwynhau, amddiffyn ac yn cyfoethogi eu hamgylchedd naturiol ac adeiledig ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol

v. Mae pobl Ynys Môn yn falch o'u Cyngor.

5.13 Y canlyniadau sydd fwyaf perthnasol i destun manwerthu yw canlyniadau i.) a iv.)

5.14 Mae Cyngor Ynys Môn wedi datblygu rhaglen adfywio ar gyfer prif drefi Caergybi, Llangefni ac Amlwch er mwyn denu mwy o siopwyr a chynyddu ymweliadau i'r canolfannau hyn. Cefnogir y rhaglen hon gan Gydgyfeiriant

Undeb Ewropeaidd, Llywodraeth Cymru a Chronfa Dreftadaeth y Loteri. Mae'r cynllun Tair Tref yn rhan o ymdrechion adfywio parhaus ehangach sy'n cynnwys amryw o randdeiliaid a ffynonellau arian. Mae'r cynigion yn cynnwys cefnogaeth gwelliannau amgylcheddol ar gyfer ailddatblygu eiddo gwag a gwell mesuriadau rheoli canol trefi yn cynnwys ail-frandio.

Y SEFYLLFA BRESENNOL YNYS MÔN A GWYNEDD

5.15 Mae yna gyfres o drefi gwledig ar Ynys Môn a Gwynedd sy'n gymharol fach o ran maint a manwerthwyr annibynnol a chwmïau lleol bychain a welir yno ar y cyfan. Eu prif rôl yw gwasanaethu anghenion dyddiol preswylwyr yr anheddiad, yn ogystal â'r ardal ffiniol ehangach. Mae'n debygol nad yw'r siopau yma ond yn darparu elfen gyfyngedig o anghenion siopa'r preswylwyr lleol sy'n golygu bod yna ddibyniaeth barhaus ar ganolfannau trefol i fodloni'r anghenion siopa mwy amrywiol / arbenigol.

5.16 Amlygwyd pwysigrwydd trefi bychain neu drefi marchnad mewn papur ymchwil 'Trefi Marchnad Bychain yng Nghymru'[1] (2007) gan Arsyllfa Wledig Cymru. Mae'r math yma o dref yn nodweddiadol yn y Gymru wledig. Yn hanesyddol yng Nghymru ceid aneddiadau gyda phoblogaeth o lai na 2,000 o drigolion a ystyriwyd fel trefi; ac felly maent wedi bod yn ganolfannau gwasanaethau ar gyfer yr ardal leol. Yn wahanol i drefi mewn ardaloedd trefol, mae gan drefi marchnad neu drefi bychain rôl a phwrpas pwysicach gan eu bod yn gallu cefnogi nifer o wasanaethau a chyfleusterau gyda chysylltiadau economaidd a chymdeithasol ag ardaloedd trefol a gwledig.

5.15 Mae'r papur yn amlygu'r ffaith bod rhai o drefi marchnad a threfi bychain Cymru wedi dibynnu ar dderbyn buddsoddiad ariannol o gronfeydd Ewropeaidd er mwyn hyrwyddo adfywiad. Daw'r arian hwn o gronfeydd megis y 'Cronfeydd Strwythurol Ewropeaidd'; hon oedd y gronfa a ddarparodd arian 'Amcan 1'. Yng Ngwynedd, mae'r buddsoddiad a dderbyniwyd o gronfeydd Ewropeaidd yn cyfateb i £403 y pen, sef y buddsoddiad mwyaf yng Nghymru. Mae buddsoddi'r arian hwn mewn ffordd effeithiol a chynaliadwy yn hanfodol er mwyn cynnal llwyddiant trefi gwledig Gwynedd yn y dyfodol.

5.16 Mae'r papur yn dod i'r casgliad ei bod yn bosibl categoreiddio trefi marchnad i wahanol gategorïau penodol, yn ôl eu swyddogaeth. Fodd bynnag, nodir bod gan y trefi hyn gysylltiadau amlwg oherwydd crynhoad ffwythiannau economaidd, aneddiadau, cymdeithasol a gwleidyddol mewn un man. Er bod yna rai datblygiadau manwerthu ar gyrion y dref megis ar Ffordd Caernarfon, Bangor all fod yn llwyddiannus, cydnabyddir y gall problemau amgylcheddol a chynaliadwyedd ddeillio ohonynt o ganlyniad i'w gwahanu oddi wrth y cyswllt cyflogaeth, preswyl, manwerthu a hamdden, a'r angen anochel i ddefnyddio car. Gan fod crynhoad o wasanaethau a swyddogaethau ar gael mewn trefi bychain, y rhain yw'r lleoliadau mwyaf pwrpasol ar gyfer cyflenwi'r gwasanaeth hwn mewn ffordd gynaliadwy, ac maent yn ffordd o gynnig cyflogaeth mewn ardaloedd gwledig.

6. MANWERTHU YNG NGWYNEDD

6.1 Mae gan Wynedd boblogaeth o 121,874 (Cyfrifiad 2011) a 52,473 o aelwydydd. Felly, maint yr aelwyd yng Ngwynedd ar gyfartaledd yw 2.3 person. Roedd 7,812 o boblogaeth Gwynedd yn gweithio yn y sector 'Cyfanwerthu, manwerthu ac atgyweirio', sef 14.5% o'r 53,961 o swyddi yng Ngwynedd yn 2011.' (ONS Diwydiant). O'r 75,300 o bobl mewn oed gweithio yng Ngwynedd, roedd 56,400 ohonynt yn economaidd weithgar a 3,800 yn ddi-waith. (Gwybodaeth yn seiliedig ar ffigurau 2012 ac o wefan Nomis).

6.2 Prif ganolfan manwerthu Gwynedd ac ardal y CDLlC yw Bangor, oherwydd ei:-

- Statws fel dinas dysg
- Hygyrchedd â Gogledd Gwynedd ac Ynys Môn sydd â chysylltiadau cenedlaethol ag Iwerddon.
- Cysylltiadau â choridor yr A55 i ddwyrain Cymru a Gogledd Orllewin Lloegr.
- Mae Bangor hefyd yn manteisio ar gysylltiadau cludiant cyhoeddus da oherwydd ei lleoliad ar hyd y llwybrau rheilffordd sy'n gwasanaethu Cymru a gweddill Prydain ynghyd â system fysiau dda sy'n cysylltu Bangor â gweddill Gwynedd a thu hwnt.

6.3 Yng Nghynllun Unedol Gwynedd (2009), diffiniwyd hierarchiaeth canolfannau siopa fel a ganlyn:-

Isranbarthol	Trefol	Lleol
Bangor	Blaenau Ffestiniog Caernarfon Porthmadog Pwllheli	Abermaw Bethesda Criccieth Llanberis Nefyn Penrhyndeudraeth Penygroes Tywyn

6.4 Yn draddodiadol, mae gan brif drefi Ardal Cynllunio Gwynedd rôl bwysig i'w chwarae o ran bodloni amrywiol anghenion y cymunedau. Mae yna nifer o drefi wedi'u lleoli ar hyd yr arfordir (Caernarfon, Pwllheli, Porthmadog, Tywyn ac Abermaw) ac maent yn anochel wedi ffynnu'n ddiweddar fel atyniadau i ymwelwyr.

6.5 Nid oes yna unrhyw geisiadau cynllunio manwerthu mawr cyfredol yng Ngwynedd nad ydynt wedi cael eu rhoi ar waith.

6.6 Mae Asesiadau Effeithiau Manwerthu cefnogol a gyflwynir gyda cheisiadau cynllunio penodol/mawr ar gyfer datblygiadau manwerthu yn darparu dull o gaffael mwy o wybodaeth a chasglu gwybodaeth sylfaenol mewn perthynas â'r ddarpariaeth siopa bresennol.

6.7 Dyma rai o ganfyddiadau'r Adroddiadau hyn:-

Enw'r Safle	Dyddiad cyhoeddi'r adroddiad	Crynodeb o brif bwyntiau'r adroddiad.
Adroddiad Terfynol Astudiaeth Canolfannau Manwerthu Gwynedd ac Ynys Môn - paratowyd gan Chesterton	Ionawr 2001.	• Nod yr astudiaeth oedd darparu ymchwil a gwerthusiad manwl o 26 o ganolfannau ar Ynys Môn a Gwynedd gan ystyried canllawiau'r Llywodraeth a thueddiadau manwerthu, hamdden a gwasanaethau yn y dyfodol (8 safle ar Ynys Môn ac 17 safle yng Ngwynedd)
Cais am archfarchnad ar Ffordd Peris, Caernarfon	2008	• Defnydd nwyddau cymhariaeth sydd fwyaf niferus yng Nghaernarfon. • Mae siopau bwyd y tu allan i Gaernarfon yn denu niferoedd uchel o siopwyr, felly mae yna alw am siop fwyd yng Nghaernarfon i fodloni'r angen hwn. • Mae'r siopau manwerthu bwyd presennol yn gweithredu'n dda ac ystyrir y byddent yn parhau i weithredu'n dda hyd yn oed yn dilyn datblygu'r archfarchnad arfaethedig. • Byddai'r datblygiad yn arwain at wella'r ddarpariaeth sydd eisoes yn bodoli yn y dref. • Byddai'n lleihau'r nifer o deithiau diangen i'r preswylwyr. • Ni fyddai'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar fanwerthu mewn mannau eraill o Wynedd.
Cais am archfarchnad yng Nghlwb Pêl-droed Dinas Bangor, Bangor	2004	• Byddai mwyafrif helaeth y gwario yn yr archfarchnad arfaethedig yn dod o'r ardal gyfagos. • Rhwng 1998 a 2004 dwy uned gyfleustra yn unig ychwanegwyd yng nghanol Bangor. Golygai hyn bod 1% o'r unedau yng nghanol Bangor yn unedau cyfleustra, sy'n is na'r cyfartaledd cenedlaethol. • Disgynnodd y nifer o unedau sy'n gwerthu nwyddau cymhariaeth rhwng 1998 a 2004 i 11%, sydd yn dal yn ffigwr cymharol uchel. • Cynnydd mewn unedau gwasanaethau o 55 i 63 rhwng 1998 a 2004. • Arhosodd y nifer o unedau gwag ym Mangor ar 9% yn ystod 2004, gostyngiad ers 1998. • Mae rôl Bangor yn allweddol fel cyrchfan siopa i'r ardal leol. • Mae yna angen ansoddol a meintiol am ddatblygiad nwyddau cyfleus. • Ni fyddai'r datblygiad yn effeithio'n negyddol ar ganol tref Bangor nac ar ganolfannau lleol eraill.
Cais am archfarchnad mewn cyn-	2006	• Mae'r datblygiad hwn yn debygol o wella ymddangosiad gweledol yr ardal gyfagos. • Mae mwyafrif helaeth y darpariaethau nwyddau

Enw'r Safle	Dyddiad cyhoeddi'r adroddiad	Crynodeb o brif bwyntiau'r adroddiad.
orsaf fysiau, Ffordd y Traeth, Bangor		cyfleus wedi cael eu lleoli yng nghanol y dref, sy'n golygu bod angen darpariaeth nwyddau cyfleus yn y dref. • Yr angen am welliannau siopa yng ngogledd y ddinas. • Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio'n niweidiol ar ddefnyddiau manwerthu eraill cyfagos.

6.8 Mae prif ganfyddiadau'r Asesiadau Effaith Manwerthu y cyfeirir atynt uchod yn ailadrodd yr hyn a nodwyd yn arolwg Chesterton. Nodir yn arolwg Chesterton mai un o brif anghenion preswylwyr yng Ngwynedd yw'r angen am siopau nwyddau cyfleus sy'n gwerthu bwyd a diod. Yn aml iawn, mae archfarchnadoedd angen arwynebedd llawr eang ac felly nid yw hi bob amser yn bosibl iddynt gael eu lleoli yng nghanol trefi. Hefyd, mae angen cael mynediad cyfleus iddynt. Mae hyn yn golygu bod angen mwy o dir i ddarparu maes parcio. Fodd bynnag, mae gosod archfarchnadoedd ar gyrion trefi yn gallu bod yn niweidiol i ganol trefi sy'n dioddef oherwydd bod mwy o bobl yn siopa am eu nwyddau cyfleus a'u nwyddau cymhariaeth yn yr archfarchnadoedd yn hytrach nag ymweld â chanol y trefi.

6.9 Er mwyn lleihau effaith negyddol bosibl archfarchnadoedd ar fanwerthwyr lleol cyfagos eraill, gellir ychwanegu amodau cynllunio at ganiatadau cynllunio perthnasol. Gall yr amodau hyn olygu y gellir cyfyngu ar faint o nwyddau cymhariaeth y gellir eu gwerthu yn yr archfarchnad e.e. mae'r arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymhariaeth yn Asda, Pwllheli wedi cael ei gyfyngu i 10% o gyfanswm yr arwynebedd llawr ac mae gwerthu nwyddau cymhariaeth yn Lidl, Porthmadog wedi cael ei gyfyngu i 33% o'r arwynebedd llawr.

7.0 Manwerthu ar Ynys Môn

7.1 Poblogaeth Ynys Môn yw 69,751(Cyfrifiad 2011) sy'n ffurfio 30,594 o aelwydydd, sy'n golygu bod maint yr aelwyd ar gyfartaledd yn 2.28. Roedd 4,380 o boblogaeth Ynys Môn yn gweithio yn y Diwydiant Cyfanwerthu a Manwerthu yn cynnwys y sector Atgyweirio Cerbydau a Beiciau Modur sef 14.4% o'r cyfanswm o 30,431 o swyddi ar Ynys Môn yn 2011 (ONS): O'r 32,600 sy'n economaidd weithgar, mae 31,100 yn gweithio a 2,200 yn ddi-waith (Nomis Cyflogaeth a Diweithdra Gorffennaf 2011 - Mehefin 2012).

7.2 Caergybi yw prif anheddiad yr Ynys gyda phoblogaeth o tua 13,000. Mae'r dref yn borthladd llongau gyda gwasanaethau i Ddulyn. Fel anheddiad mwyaf yr Ynys, mae Caergybi hefyd yn darparu'r prif ganolfan fanwerthu. Mae Parc Manwerthu Penrhos sydd rhwng yr A55 a Ffordd Llundain yn ategu'r manwerthu a gynigir yng nghanol y dref.

7.3 Mae hierarchiaeth fanwerthu gyfredol Ynys Môn yn cael ei gategoreiddio ym Mhennod 11 CDU Ynys Môn wedi'i Stopio i bedair haen fel a ganlyn:-

Hierarchiaeth	Aneddiadau Ynys Môn	Disgrifiad
Canol Tref	Caergybi	Darparu ystod o gyfleusterau sy'n apelio at ddalgylch ehangach na'r gymuned leol gyfagos.
Canolfannau Ardal	Llangefni a Biwmares	Arddangos ystod eang o ddarpariaeth manwerthu a gwasanaethau fel y rhai a welir mewn 'canol trefi' ond nid mor amrywiol.
Canolfannau Lleol	Porthaethwy, Y Fali, Benllech, Amlwch, Gaerwen, Rhosneigr, Cemaes a Llanfairpwll	Yn sylfaenol yn gwasanaethu anghenion dyddiol ond hefyd yn darparu ystod gyfyngedig o wasanaethau eraill.
Pentrefi Lleol	Pob pentref arall ar yr Ynys	Gwasanaethu anghenion dyddiol cymunedau gwledig.

7.4 Seiliwyd yr hierarchiaeth uchod ar ganfyddiadau Adroddiad Terfynol Astudiaeth Canolfannau Manwerthu Gwynedd ac Ynys Môn Ionawr 2001, a gynhaliwyd gan Chesterton.

7.5 Mae'r Tabl isod yn dangos y prif ganiatadau cynllunio ar gyfer datblygu manwerthu ar Ynys Môn nad ydynt wedi cael eu rhoi ar waith (2013).

.

Rhif y Cais	Lleoliad	Cynigion	Cyfyngiadau Manwerthu
34C614/ECON	Burgess Ltd., Stryd y Bont, Llangefni	Cais amlinellol i ddymchwel yr adeilad presennol a	• Caniatawyd yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb Adran 106 parthed

Rhif y Cais	Lleoliad	Cynigion	Cyfyngiadau Manwerthu
		chodi adeilad defnydd cymysg yn cynnwys fflatiau preswyl A1, A2 ac A5	darparu unedau tai fforddiadwy

7.6 Mae'r adroddiadau manwerthu canlynol naill ai'n gysylltiedig â cheisiadau cynllunio am ddatblygiadau manwerthu ar yr Ynys neu â rhai a gomisiynwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Enw'r Adroddiad	Dyddiad cyhoeddi	Crynodeb o'r prif bwyntiau sy'n codi o'r adroddiad
Adroddiad Terfynol Astudiaeth Canolfannau Manwerthu Gwynedd ac Ynys Môn - paratowyd gan Chesterton	Ionawr 2001.	Nod yr astudiaeth oedd darparu ymchwil a gwerthusiad manwl o 26 o ganolfannau ar Ynys Môn a Gwynedd gan ystyried canllawiau'r Llywodraeth a thueddiadau manwerthu, hamdden a gwasanaethau yn y dyfodol (8 safle ar Ynys Môn ac 17 safle yng Ngwynedd)
Adolygiad Strategol o Fanwerthu - Ynys Môn Darparwyd gan Cheetham & Mortimer a White Young and Green ar gyfer Cyngor Sir Ynys Môn	2004	Comisiynwyd yr ymgynghorwyr i asesu potensial yr Ynys i ddenu datblygiad manwerthu yng nghyd-destun y Cynllun Datblygu Unedol. Dau amcan yr adroddiad oedd canolbwyntio ar yr • agweddau masnachol • Goblygiadau cynllunio, adfywio ac economaidd
Asesiad Manwerthu - Camau 2 a 3 Datblygiad ym Mharc Manwerthu Caergybi, Penrhos, Caergybi Paratowyd gan RPS Consultants ar ran PettiferEstates Ltd 19C689k/ECON	2006	Paratowyd adroddiadau i gefnogi cais cynllunio ar gyfer Camau 2 a 3 Penrhos, Parc Manwerthu, (datblygiad manwerthu 12096m^2 gros). Daeth yr adroddiad i'r casgliad bod yna angen meintiol am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol gyda thystiolaeth bod siop bresennol yn gorfasnachu a lefel sylweddol o golli gwariant o ardal yr astudiaeth ac o'r ynys. Daeth yr astudiaeth i'r casgliad y bydd y datblygiad hefyd yn darparu gwelliant ansoddol i'r hyn y mae manwerthu yng Nghaergybi yn ei gynnig.
Datblygiad Defnydd	2007 a	Paratowyd adroddiadau i gefnogi

Enw'r Adroddiad	Dyddiad cyhoeddi	Crynodeb o'r prif bwyntiau sy'n codi o'r adroddiad
Cymysg Tŷ Mawr, Llanfairpwll - Asesiad Manwerthu a Hamdden Darparwyd gan RPS Planning&Development ar gyfer Ynys Môn Ystadau 31C169C/TR/EIA/ECON	2008	cais cynllunio ar gyfer datblygiad defnydd cymysg yn Nhŷ Mawr, Ynys Môn. Daeth RPS i'r casgliad bod yna angen clir a chyfiawn i Ynys Môn gadw'r gwariant manwerthu a hamdden a gynhyrchir gan boblogaeth yr ynys a denu a chadw twristiaid er budd i economi ehangach yr ynys. Ar wahân i'r angen meintiol, mae RPS yn ystyried bod y dadleuon ansoddol yn ddiamheuol o blaid Ynys Môn yn gwella'r cynigion manwerthu a hamdden, a chynigion y cais cyfredol yn unig all fynd i'r afael â hwy.
Archwiliad o Asesiadau Manwerthu a Hamdden ar gyfer datblygiad defnydd cymysg, Tŷ Mawr, Llanfairpwll, Ynys Môn Paratowyd gan NathanielLichfield and Partners ar gyfer Cyngor Sir Ynys Môn 31C169C/TR/EIA/ECON	Ebrill 2008	Comisiynwyd NLP gan CSYM i gynnal adolygiad annibynnol o'r Asesiad uchod. Roedd NLP o'r farn bod capasiti cymharu RPS yn ddiffygiol oherwydd nid yw'n ystyried ymrwymiad Parc Manwerthu Caergybi ac mae'n tybio y dylai'r holl gapasiti manwerthu ar gyfer y datblygiad newydd a gynhyrchir ar yr Ynys gael ei grynhoi ar safle'r cais. Mae'r adroddiad hwn yn cwestiynu astudiaeth capasiti cyfleustra RPS ac mae'n ystyried nad yw'n ymddangos bod yna angen ansoddol argyhoeddiadol am y cynnig. Mae hefyd yn ystyried bod RPS wedi methu cymhwyso'r prawf cymalog yn ddigonnol ac mae'n codi nifer o bryderon ynglŷn â'r effaith ar fanwerthu a hamdden.
Astudiaeth Manwerthu a Hamdden Ynys Môn 2010 Lichfield and Partners ar gyfer Cyngor Sir Ynys Môn	Mawrth 2010	Pwrpas yr astudiaeth oedd • Dadansoddi rôl, iechyd a rhwydwaith canolfannau presennol • Asesu anghenion yn y dyfodol am gyfleusterau manwerthu a hamdden ychwanegol ar Ynys Môn hyd at 2021. Cadarnhaodd yr adroddiad mai Caergybi yw prif ganolfan fanwerthu Ynys Môn gyda'r nifer fwyaf o unedau canol tref, a Llangefni yn ail.

Enw'r Adroddiad	Dyddiad cyhoeddi	Crynodeb o'r prif bwyntiau sy'n codi o'r adroddiad
		Dynodir Biwmares yn y CDU ynghyd â Llangefni fel canolfan ardal, er, o ran unedau mae'n debyg o ran maint i Borthaethwy ac Amlwch a ddynodir fel canolfannau lleol ynghyd â chanolfannau ychydig yn llai. Er bod yna gyfraddau uchel o unedau gwag yng Nghaergybi a Llangefni, ystyrid bod y ddwy ganolfan yn iach a'u bod yn chwarae rôl fanwerthu a gwasanaethu pwysig. Mae'r gwiriadau Canol Tref yn dangos bod gweddill y canolfannau yn gymharol iach. Awgrymodd asesiad o wariant sydd ar gael a phatrymau siopa presennol bod arwynebedd llawr gwerthu nwyddau cyfleus ar Ynys Môn ar y cyd yn masnachu tua 12% yn is na'r lefelau disgwyliedig, £12.61 miliwn yn is na lefelau trosiant cyfartalog. Mae yna daeniad rhesymol o siopau bwyd mawr a manwerthwyr bwyd disgownt ar yr Ynys ac ar y tir mawr i gefnogi anghenion manwerthu y rhan fwyaf o breswylwyr yr Ynys. Mae'r dadansoddiad capasiti meintiol yn dangos nad oes angen cynnwys mwy o ddarpariaeth arwynebedd llawr cyfleus yn y Cynllun Datblygu Lleol hyd at 2021. Cyfran y farchnad Ynys Môn o gyfanswm gwariant ar nwyddau cymhariaeth (nwyddau para nad ydynt yn fwyd) a gedwir ar yr Ynys yw 22%. Lefel gyfredol y gwariant cymhariaeth a ddenir i siopau Ynys Môn yw £44.96 miliwn yn cynnwys gwariant ymwelwyr. Mae dwysedd gwerthiant ar gyfartaledd yn dangos bod arwynebedd llawr manwerthu cymhariaeth yn masnachu ar begwn isaf ein disgwyliadau, er bod Caergybi a Llangefni yn masnachu ar lefelau dwysedd trosiant cyfartalog rhesymol.

Enw'r Adroddiad	Dyddiad cyhoeddi	Crynodeb o'r prif bwyntiau sy'n codi o'r adroddiad
		Mae'r dadansoddiad capasiti meintiol yn dangos y bydd ymrwymiadau presennol yn sugno'r holl dwf mewn gwariant hyd at 2016. A chymryd y bydd Ynys Môn yn cynnal ei chyfran o'r farchnad o wariant cymhariaeth yn y dyfodol a bod cyfraddau'r unedau gwag yn gostwng, gallai gwariant ychwanegol o ganlyniad i dwf mewn poblogaeth a gwariant gefnogi tua 450m_2 (net) o arwynebedd llawr nwyddau cymhariaeth ychwanegol 2016-2021. Ystod gyfyngedig o gyfleusterau hamdden, adloniant a diwylliannol masnachol sydd ar Ynys Môn, tra bod Bangor yn cynnig mwy o ddewis o ran clybiau iechyd a ffitrwydd preifat. Mae'r cyfleusterau bowlio, sinema amlbleth a Neuadd Bingo modern agosaf yn Llandudno. Mae'r potensial ar gyfer sinema, bowlio deg a neuadd bingo arall ar yr Ynys yn gyfyngedig. Tra bod yna gwmpas damcaniaethol ar gyfer 1-2 o sgriniau sinema a 6-7 o leiniau bowlio deg, nid yw'n debygol y bydd yna alw am gyfleusterau o'r maint yma gan weithredwyr. Mae yna brinder cyfredol o ddarpariaeth iechyd a ffitrwydd ar yr Ynys. O ran bariau a thai bwyta (defnydd A3), mae yna brinder darpariaeth yng Nghaergybi. Fodd bynnag, mae yna angen i sicrhau bod cydbwysedd yn cael ei gynnal rhwng y gyfran o fangreoedd A3 ac A1 mewn canolfannau eraill. Sylwer: Nid yw'n ymddangos bod yr adroddiad hwn yn cyfeirio o gwbl at y posibilrwydd o adeiladu gorsaf bŵer niwclear yn Wylfa ac effaith debygol datblygiad o'r maint hwn ar anghenion manwerthu a hamdden meintiol ac ansoddol ar yr Ynys.

8.0 CRYNODEB O ASTUDIAETH MANWERTHU GWYNEDD AC YNYS MÔN A GYNHALIWYD GAN APPLIED PLANNING YN 2012

8.1 Penododd Cyngor Gwynedd ac Ynys Môn Applied Planning Consultants i gynnal astudiaeth manwerthu er mwyn darparu cronfa o dystiolaeth gefndirol ar gyfer y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Asesodd yr astudiaeth yr angen am arwynebedd llawr ychwanegol mewn 25 o ganolfannau yn ystod Cyfnod y Cynllun hyd at 2026. Mae Cyfrol 1 yr Astudiaeth yn nodi cefndir y Polisi, methodoleg astudio fanwl, ac asesiad o'r chwe phrif ganolfan yn ardal yr astudiaeth: Bangor, Caernarfon, Caergybi, Llangefni, Pwllheli a Phorthmadog. Mae Cyfrol 2 yn cynnwys dadansoddiad o weddill y Canolfannau Lleol. Mae Cyfrol 3 yn darparu Casgliadau'r Astudiaeth ac Argymhellion ac mae Cyfrol 4 yn cynnwys yr Atodiadau Technegol sy'n cynnwys y data sy'n sail i'r Astudiaeth. Mae'r Ymgynghorwyr wedi paratoi Crynodeb Gweithredol pum tudalen o'r Astudiaeth.

8.2 Cynhaliwyd yr astudiaeth i asesu maint a math yr arwynebedd llawr sydd ei angen i fodloni anghenion siopa'r ardal. Bydd prinder gofod y golygu y bydd y gymuned yn cael ei hamddifadu o'r ystod a'r safon gorau o siopau y gall y farchnad eu darparu. Os darperir gormod o ofod manwerthu mae yna berygl na fydd yna ddigon o fasnach i gefnogi'r siopau hyn fydd yn arwain at lai o ansawdd a lefelau uchel o unedau gwag fydd yn arwain at ganolfannau anneniadol na fydd yn cael eu cynnal a'u cadw'n dda.

.

8.3 Mae'r astudiaeth yn nodi bod anghenion manwerthu yn newid gydag amser. Tra bod effeithiau cylchoedd economaidd fel rheol yn rhai tymor byr, gall ffactorau eraill fod yn strwythurol a pharhaol oherwydd dylanwadir ar y gofod sydd ei angen gan rymoedd y farchnad a newid mewn ffasiwn.

8.4 Gall twf archfarchnadoedd mawr a datblygiadau manwerthu ar gyrion y dref effeithio ar ganolfannau manwerthu presennol a sut mae pobl yn dewis siopa. Newid mawr arall yw twf siopa ar y rhyngrwyd sy'n debygol o effeithio'n sylweddol ar ganolfannau presennol.

8.5 Mae'r Crynodeb Gweithredol yn pwysleisio y bydd yn rhaid i bolisïau manwerthu'r cynllun newydd gydsynio â chanllawiau Llywodraeth Cymru a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru.

Methodoleg yr Astudiaeth

8.6 Mae methodoleg yr astudiaeth yn seiliedig ar dri cham a nodir isod ac mae'n cydsynio â thechnegau arferion gorau cydnabyddedig.

Cam 1: Asesu'r Galw
• Diffinio Ardal yr Astudiaeth • Isrannu Ardal yr Astudiaeth i Barthau • Poblogaethau presennol ac a ragamcanir ar gyfer pob parth yn Adroddiad Any Site Pitney Bowers Business Insight (PBBI) • Rhagdybio twf yn y dyfodol mewn gwariant manwerthu y pen yn ôl math o nwyddau yn Adroddiad Anysite • Addasu capasiti Gwariant er mwyn ystyried Dulliau Arbennig o Fanwerthu (rhyngrwyd a Gwerthiant Catalogau) • Dosrannu gwariant y parthau i ganolfannau a siopau gan Arolwg Aelwydydd • Addasu'r gwariant sydd ar gael er mwyn ystyried gwariant twristiaeth i bob canolfan
Cam 2: Asesu'r Cyflenwad
• Arolygu pob canolfan a chyfrifo arwynebedd masnachu net neu bob categori manwerthu • Amcangyfrif capasiti manwerthu cyfredol pob canolfan drwy gyfrifo dwysedd masnachu (trosiant pob m.sg net o arwynebedd llawr) nwyddau cymhariaeth a chyfleus drwy gyfeirio at lifoedd gwariant a ddynodir yng Ngham 1 o'i gymharu â meincnodau dwyseddau masnachu (y trosiant y gellid disgwyl i siopau eu cyrraedd). • Addasu'r dwyseddau masnachu er mwyn ystyried gwelliannau mewn 'effeithiolrwydd manwerthu' (gallu manwerthwyr i greu gwell trosiannau o'r un arwynebedd llawr) • Asesu effaith arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol allai ddeillio o ymrwymiadau presennol a datblygiadau a gynllunnir.
Cam 3: Asesu'r Angen
• Cyfrifo'r angen meintiol am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol ar gyfer nwyddau cymhariaeth a chyfleus drwy gymharu'r galw a ragdybir yn ystod cyfnod y cynllun â chyflenwad arwynebedd llawr. • Ystyried a oes angen rhoi ystyriaeth i unrhyw ddiffygion ansoddol • Asesu swm yr arwynebedd llawr gwag presennol a ble mae gormod ohono i gynnal lefel ddigonnol o fywiogrwydd a hyfywedd, addasu'r angen am arwynebedd llawr ychwanegol yn unol â hyn.

Canfyddiadau ac Argymhellion yr Astudiaeth

8.7 Prif Argymhellion

- Ni ddylid caniatáu datblygiadau manwerthu newydd ar gyrion tref
- Dylid lleoli datblygiadau manwerthu newydd mewn ardaloedd manwerthu presennol

- Yn gyffredinol, dylid cynnal defnyddiau A1 presennol ac eithrio yn y canolfannau penodol hynny ble tybir fod cwtogi arwynebedd llawr yn ddymunol.

- Mewn Canolfannau Lleol a Threfi a ddynodwyd, ble dynodwyd Ardal Manwerthu Craidd, dylid ymwrthod â newid o ddefnydd manwerthu oni bai y gellir dangos yn glir na fyddai unrhyw ddefnydd manwerthu yn y dyfodol yn hyfyw.

8.8 Mae prif gasgliadau'r astudiaeth ar gyfer pob Anheddiad fel a ganlyn:-

Aneddiadau	Casgliadau	Argymhellion
Bangor	• Unig ganolfan isranbarthol Ardal yr Astudiaeth, ac oherwydd hynny mae'n cynnig y swm a'r dewis mwyaf a'r ansawdd gorau o ran darpariaeth manwerthu yn yr ardal • Mae'n denu gwariant o bob rhan o Ardal yr Astudiaeth • Nodwyd bod Llandudno ac Aberystwyth yn denu peth masnach o ymylon dwyreiniol a deheuol Ardal yr Astudiaeth • Mae canol y dref yn iach o ran manwerthu er bod nifer yr unedau gwag yn uchel o'i gymharu â 2005 yn bennaf oherwydd y dirwasgiad ac agor Canolfan Menai • Mae siopau y tu allan i'r Canol yn gyfrifol am 36% o'r holl werthiant cymhariaeth, sydd hefyd yn uchel.	- Ystyried yr angen i leihau arwynebedd llawr gwag - Dim angen arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol ar gyfer nwyddau cymhariaeth cyn 2016 - Angen 5,105m sg ychwanegol o arwynebedd llawr net ar gyfer masnachu erbyn 2021 a - 7913m sg ychwanegol erbyn 2026. - Dim angen arwynebedd llawr cyfleustra ychwanegol yn ystod Cyfnod y Cynllun oherwydd Archfarchnad Asda newydd.
Caergybi	• Dynodwyd fel yr un fwyaf problemus o holl ganolfannau manwerthu'r Astudiaeth • Gorgyflenwad sylweddol o arwynebedd llawr y tu hwnt i'r hyn all y farchnad ei gefnogi, yn bennaf oherwydd swm a math yr arwynebedd llawr manwerthu a ddatblygwyd ym Mhenrhos. Rhagdybir y bydd y diffyg cydbwysedd hwn yn parhau yn ystod Cyfnod y Cynllun, ac fe'i amlygir gan lefelau uchel o siopau gwag ac mewn manwerthu o safon isel yn gyffredinol • Bywiogrwydd a hyfywedd gwael	- Cwtogi arwynebedd llawr manwerthu a chrynhoad ar Stryd Stanley (de), Sgwâr y Farchnad a Stryd y Farchnad. - Dylid amddiffyn defnydd manwerthu presennol yr ardal hon drwy ymwrthod â cheisiadau am newid defnydd. - Mewn mannau eraill dylid annog newid defnydd i ddefnydd mwy hyfyw. Gall y defnydd gynnwys A2 (Gwasanaethau Ariannol a Phroffesiynol), ac A3 (Bwyd Poeth) - Dylid dynodi cyfleoedd

Aneddiadau	Casgliadau	Argymhellion
	• Mae manwerthwyr newydd allai ddenu siopwyr i'r dref yn gyndyn o leoli eu hunain yng nghanol y dref oherwydd y diffyg busnes ymddangosiadol. Mae'n anodd dadwneud y dirywiad hwn	ble gellid annog trawsnewid neu ailddatblygu ar gyfer defnydd preswyl. - Dylid archwilio mentrau i ganfod rôl arbenigol i'r dref e.e. marchnad ffermwyr. - Dylai lleihau'r stoc o safleoedd manwerthu i lefel y gellir ei chefnogi gan y gwariant sydd ar gael arwain at leihau nifer yr unedau gwag, gwella hyfywedd busnesau presennol, a thrwy grynhoi siopau mewn ardal ddwysach bydd hyn yn gwella bywiogrwydd canol y dref.
Caernarfon	• Mae'n gwasanaethu dalgylch eang i'r de ond mae ei rôl manwerthu yn gyfyngedig oherwydd ei bod yn agos i Fangor • Ystyriwyd fod y dref yn tanberfformio rhywfaint • Mae un rhan o ganol y dref o gwmpas Y Bont Bridd yn gwasanaethu anghenion y preswylwyr yn bennaf • Mae rhan arall o Gwmpas Stryd y Llyn, Stryd y Plas, Stryd Twll Yn Y Wal, Stryd y Castell ac adeiladau Paternoster o gwmpas 'Yr Hen Dref' gaerog a'r Castell yn addas iawn ar gyfer gwasanaethu'r farchnad dwristiaeth swmpus • Dylid ystyried y ddwy ardal yma fel rhai ar wahân ond fel rhai sy'n ategu ei gilydd.	- Dim angen arwynebedd llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymhariaeth hyd at ddiwedd Cyfnod y Cynllun (2026) pan fydd angen 176m sg net. - Mae galw bychan ar hyn o bryd am 74m sg net ychwanegol o arwynebedd llawr cyfleustra fydd yn codi i 200m sg net erbyn 2026.
Pwllheli	• Mae'n gwasanaethu'r rhan fwyaf o Benrhyn Llŷn • Ac mae'n ganolfan dwristiaeth • Ystyrir ei bod yn iach o ran manwerthu gyda lefel isel o	- Dynodwyd Ardal Manwerthu Craidd y dylid ei hamddiffyn rhag newid defnydd - Ni ddynodwyd angen am nwyddau

Aneddiadau	Casgliadau	Argymhellion
	unedau gwag	cymhariaeth newydd tan 2021 pan fydd angen 413m sg net yn ychwanegol - Mae galw ar hyn o bryd am 105m sg net o arwynebedd llawr cyfleustra fydd yn cynyddu i 172m sg net erbyn 2026.
Porthmadog	• Canolfan fanwerthu iach • Lefelau isel o unedau gwag • Ystod dda o siopau cymhariaeth o safon, nifer yn gwasanaethu'r farchnad dwristiaeth gydag archfarchnadoedd Tesco, Aldi a Lidl • dau ganiatâd cynllunio yn bodoli am arwynebedd llawr manwerthu newydd yn Ystâd Ddiwydiannol Penamser	- Er bod yna lefel isel o eiddo gwag, ystyrir nad oes angen arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol yn ystod Cyfnod y Cynllun.
Llangefni	• Y brif ganolfan leiaf, yn gwasanaethu canol Ynys Môn • Mae'n darparu ystod elfennol o wasanaethu • Lefel isel o eiddo gwag • Lefel dda o fywiogrwydd	- Tra bod yna ddigonedd o werthu nwyddau cyfleus yn y dref o ganlyniad i archfarchnad Asda, mae'r Astudiaeth wedi dynodi angen i wella siopa cymhariaeth gydag angen am 44m sg net o arwynebedd llawr ychwanegol fydd yn cynyddu i 492m sg net erbyn diwedd Cyfnod y Cynllun.
Abermaw a Thowyn	• Y Canolfannau Lleol mwyaf • Mae'r ddwy yn gymharol bell o'r prif ganolfannau a ystyriwyd yng Nghyfrol 1 yr Astudiaeth gyda dalgylchoedd sylweddol. • Mae gan y ddwy dref ganolfannau siopa llinol wedi'u diffinio'n dda ar hyd dwy ochr i ffordd fawr. • Mae gan y ddwy ystod dda o siopau er y byddai Abermaw yn elwa o ddarpariaeth well	

Aneddiadau	Casgliadau	Argymhellion
	o ran siop gyfleustra	
Biwmares, Criccieth a Phorthaethwy	• 'Canolfannau Lleol llewyrchus' llai sy'n gwasanaethu'r dalgylchoedd cyfagos, ond mae ganddynt hefyd rai siopau o safon fydd yn denu siopwyr o'r tu allan • Mae Bangor yn darparu llawer o anghenion manwerthu Biwmares a Phorthaethwy, ac mae Porthmadog a Phwllheli yn hygyrch o Griccieth	
Amlwch, Benllech, Llanfairpwll, Penygroes a'r Fali	• Mae'r canolfannau hyn yn darparu cyfleusterau manwerthu elfennol ar gyfer eu cymunedau lleol. • Yn Llanfairpwll ceir Canolfan Pringle ar ei phen i hun sydd yn ei hanfod yn allfa ffatri sy'n denu siopwyr ac ymwelwyr o ddalgylch eang. • Ac eithrio Amlwch, nid oes gan yr un o'r canolfannau hyn ganolfan fanwerthu gref wedi'i diffinio'n dda, ac mae hyn yn gwanio eu hatyniad.	- Byddai Penygroes yn elwa o gryfach cynnig o ran nwyddau cymhariaeth.
Cemaes, Gaerwen a Phenrhyndeudraeth	• Mae'r rhain yn 'Ganolfannau Bychain Lleol' sy'n darparu ar gyfer anghenion elfennol eu cymunedau lleol yn unig. Mae pob un yn ddibynnol ar ganolfannau mwy am ran sylweddol o'u hanghenion manwerthu ac mae hyn yn neilltuol wir yn achos Gaerwen sy'n cynnwys dwy siop gyfleustra fach.	
Abersoch, Llanberis a Rhosneigr	• Yn ddibynnol iawn ar fasnach twristiaeth • Mae'r cyfleusterau ar gyfer y boblogaeth breswyl, yn arbennig yn Abersoch a Rhosneigr, yn gyfyngedig iawn.	
Bethesda, Blaenau Ffestiniog a Nefyn.	• Disgrifir y rhain fel 'Canolfannau Diffygiol' ac mae gormodedd o ofod	- Argymhellwyd y byddai cwtogi arwynebedd llawr yn gyffredinol ym Methesda a Blaenau

Aneddiadau	Casgliadau	Argymhellion
	manwerthu ym mhob un sydd y tu hwnt i'r hyn y gellir ei gefnogi'n hyfyw gan y cymunedau lleol ac unrhyw fasnach dwristiaeth.	Ffestiniog yn fuddiol er mwyn creu canolfannau crynodedig gyda newid pwyslais fyddai'n fwy hyfyw ac yn gallu creu'r lefel o fywiogrwydd a ddymunir.

9.0 CASGLIADAU CYFFREDINOL

9.1 Dyma drosolwg o’r prif ganfyddiadau a’r materion sy'n deillio o'r adolygiad o ddeunydd ynghyd â'r ymchwil a gynhaliwyd gan Applied Planning

- Yn y sector manwerthu, mae gwariant defnyddwyr wedi lleihau yn genedlaethol ac mae manwerthwyr yn wynebu amgylchiadau manwerthu heriol.

- Mae nifer o unedau gwag yn yr ardal yr ystyrir eu bod yng nghalon y ganolfan siopa. Yn ystod y flwyddyn flaenorol bu i rai o'r siopau cadwyn cenedlaethol mwyaf adnabyddus gau oherwydd y dirwasgiad economaidd. O ganlyniad mae nifer yr unedau gwag yn y canol trefi wedi cynyddu.

- Mae siopa ar-lein a siopa o'r cartref yn debygol o gynyddu mewn poblogrwydd yn ystod Cyfnod y Cynllun. Gall cyflwyno gwell darpariaeth band llydan yn eang olygu cynnydd mewn siopa ar-lein fydd yn niweidiol i'r manwerthu a gynigir yn y canolfannau presennol.

- Mae gan Gyngor Gwynedd a Chyngor Ynys Môn fesurau sy'n cael eu rhoi ar waith gyda'r bwriad o oresgyn effaith y dirwasgiad economaidd ar fanwerthwyr, a thrwy Raglen Tair Tref Ynys Môn a Chynllun Gweithredu Gwynedd - 'Ymateb i'r Dirwasgiad yng Ngwynedd' (Mai, 2009). Fodd bynnag nid yw'r rhan fwyaf o'r canolfannau manwerthu llai yn destun unrhyw fentrau neu gynlluniau penodol.

- Bydd angen i'r CDLlC ystyried y cynigion a amlinellir yn yr Uwchgynllun a'r Cynlluniau Adfywio a baratowyd ar gyfer y prif drefi.

- Ystyried a oes angen drafftio cyfres o Uwchgynlluniau newydd a diwygiedig ar gyfer canol trefi eraill yn Ardal y Cynllun.

- Mae Astudiaeth Manwerthu o ardal y CDLlC (2012) yn rhagdybio y bydd yna angen gofod llawr siopa ychwanegol mewn rhai aneddiadau yn ystod oes y CDLlC.

- Mae gan ganol trefi rôl ehangach i'w chwarae sy'n eithriadol bwysig o ran:
    - Datblygiad Economaidd
    - Sicrhau bod amrywiaeth defnydd ar gael,
    - Creu ardaloedd o gyfleoedd,
    - Lleihau'r angen i deithio,
    - Bod yn gatalydd i adfywiad llwyddiannus,
    - Helpu i greu a chynnal cymunedau cynhwysol.

- Bydd angen newid rhai o ffiniau'r 'canol trefi' diffiniedig, a ddynodwyd mewn cynlluniau datblygu presennol, er mwyn adlewyrchu tueddiadau a thystiolaeth ddiweddar o ddadansoddiad arolygon manwerthu cyfredol.

- Mae gan Fangor rôl bwysig fel canolfan siopa a chydnabyddir hyn yn lleol ac yn genedlaethol

- Mae nifer o ganolfannau siopa y tu allan i ardal y CDLlC yn debygol o barhau i fodloni anghenion rhai o breswylwyr ardal y CDLlC e.e. Wrecsam, Machynlleth, Llandudno a Chaer, yn arbennig o ran nwyddau 'cymhariaeth', megis dillad.

- Mae'r problemau sy'n gysylltiedig â manwerthu mewn ardaloedd gwledig anghysbell yn cynnwys:-
    - Pellenigrwydd daearyddol
    - Seilwaith gwael
    - Trwch poblogaeth isel
    - Cyfleoedd cyflogaeth cyfyngedig a
    - Chapasiti datblygu gwael

- Bydd yr angen am ddatblygiad cynaliadwy yn cynnwys darpariaeth manwerthu mewn aneddiadau llai. Bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i geisio atal colli siopau pentref mewn aneddiadau llai.

- Bydd bywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad canolfannau manwerthu Ardal yr Astudiaeth yn ffactorau pwysig o ran cynnal economi a chymunedau'r Ardal.

- Angen caniatáu peth hyblygrwydd yn y mathau o ddefnydd sy'n debygol o fod yn dderbyniol mewn canolfannau manwerthu diffiniedig i sicrhau bod canolfannau dynodedig yn parhau i fod yn ffocws sylfaenol ar gyfer manwerthu a mathau eraill o ddefnydd canol tref.

- Angen polisi cryf i gefnogi mabwysiadu dull cymalog mewn perthynas â defnydd mewn canol trefi gyda ffafriaeth yn cael ei roi i leoliadau canol tref, yna i safleoedd sy'n ymylu ar fod yn y canol, a dim ond wedyn i safleoedd ar gyrion y dref mewn lleoliadau sy'n hygyrch drwy ddewis o ddulliau cludiant.

- Angen i bolisïau annog defnydd buddiol o loriau uwchben siopau presennol a'r math o ddefnydd a geir mewn canol tref.

- Ystyried a oes angen polisïau penodol i reoli lleoliadau tecawês bwyd poeth mewn canolfannau presennol

- Bydd canlyniadau'r Astudiaeth Manwerthu yn cael eu defnyddio i lunio strategaeth a pholisi yn nhermau'r ddarpariaeth manwerthu.

- Mae yna angen i sicrhau bod polisïau manwerthu'n bodloni anghenion Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 5, 2012) ynglŷn â hierarchiaeth canolfannau.

ATODIADAU

ATODIAD 1. GORCHYMYN DOSBARTHIADAU DEFNYDD

ATODIAD 2. GEIRFA

ATODIAD 3. DOGFENNAU A CHYFEIRIADAU PERTHNASOL

ATODIAD 1. GORCHYMYN DOSBARTHIADAU DEFNYDD

Newid Defnydd

Mae cynnal bywiogrwydd canol trefi'n dibynnu ar hyblygrwydd o ran defnyddio gofod llawr. Gorchymyn Dosbarthiadau Gorchymyn Gwlad a Thref 1987. Mae Rhan A yn cynnwys tri dosbarth sy'n ymdrin â defnydd a welir yn gyffredinol mewn canolfannau siopa. Nid oes angen caniatâd cynllunio i newid defnydd o fewn dosbarth a rhwng gweithgareddau sy'n debyg yn eu hanfod. Gellir troi gofodau uwchben siopau i fod yn fflat heb ganiatâd cynllunio.

Crynodeb o Ddarpariaethau Manwerthu

Caniateir rhai mathau o newid defnydd heb angen cyflwyno cais cynllunio o Ddefnydd A3 ac A2 (gyda ffenestr arddangos ar lefel llawr daear) i A1 (Dosbarthiadau A a D o ran 3 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (diwygiedig), Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (diwygiedig); addasu o ddefnydd A3 i A2 (Dosbarth C Rhan 3 y Gorchymyn) newidiadau rhwng defnydd unigol a chymysg mewn defnydd A1 ac A2 (gyda ffenestr arddangos ar lefel llawr daear) ac fel fflat sengl (Dosbarth F ac G y Gorchymyn).

Dosbarth A1 (Siopau)

- Y rhan fwyaf o fathau o siopau ynghyd â swyddfeydd post, asiantaethau teithio, siopau trin gwallt, mangreoedd trefnwyr angladdau, siopau hurio a sychlanhawyr.

Dosbarth A2 (Gwasanaethau Ariannol a Phroffesiynol)

- Banciau, cymdeithasau adeiladu a gwasanaethu ariannol a phroffesiynol eraill (heblaw am wasanaethau iechyd neu feddygol) swyddfeydd betio a gwasanaethau eraill a ddarperir yn bennaf i aelodau'r cyhoedd.

Dosbarth A3 (Bwyd a Diod)

- Siopau bwyd poeth, tai bwyta, caffis, bariau byrbrydau, bariau gwin a thafarndai.

ATODIAD 2. GEIRFA

Nwyddau cymhariaeth	Nwyddau o werth cymharol uchel, megis esgidiau, offer trydanol, dodrefn, dillad, pan fo cwsmer yn cymharu gwahanol siopau
Nwyddau cyfleus	Nwyddau cymharol rad a ddosberthir yn eang a brynir yn rheolaidd gyda'r ymdrech leiaf, megis petrol, papurau newydd, a'r rhan fwyaf o eitemau bwyd
Adfywio	Set integredig o weithgareddau sy'n ceisio dadwneud dirywiad economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a ffisegol er mwyn creu gwelliant parhaol mewn ardaloedd ble na fydd grymoedd y farchnad yn unig yn gallu gwneud hyn heb beth cymorth gan y llywodraeth.
Bywiogrwydd	Mae bywiogrwydd yn adlewyrchiad o brysurdeb canolfan ar adegau gwahanol ac mewn rhannau gwahanol, ac atyniad a chymeriad cyfleusterau sy'n denu masnach
Hyfywedd	Mae hyfywedd yn cyfeirio at allu canolfan i ddenu buddsoddiad, nid yn unig i gynnal yr adeiladwaith ond hefyd i ganiatáu gwelliannau ac addasu i newid anghenion.

ATODIAD 3. DOGFENNAU A CHYFEIRIADAU PERTHNASOL

Gweithredu dros Drefi Marchnad (2012)	Meincnodi Tref Farchnad Llangefni, droddiad
Cynghorau Ynys Môn, Gwynedd a Chonwy (2009)	'Cau'r bwlch Strategaeth Datblygu Gofodol Gogledd Orllewin Cymru
AppliedPlanningConsultants (2012)	Astudiaeth Manwerthu Gwynedd ac Ynys Môn
Consortiwm Manwerthu Prydain Tachwedd 2012	Stryd Fawr yr 21ain Ganrif: Beth nesaf i ganol trefi Prydain
Yr Adran Busnes, Arloesedd a Sgiliau (2011)	Deall Perfformiad y Stryd Fawr - Adroddiad a baratowyd gan GENECON LLP and Partners.
Cyngor Gwynedd (1993)	Cynllun Fframwaith Gwynedd
Cyngor Gwynedd (2011)	Cynllun Tair Blynedd 2011-2014
Cyngor Gwynedd (2009)	Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2001-2016
Cyngor Sir Ynys Môn (1996)	Cynllun Lleol Ynys Môn
Cyngor Sir Ynys Môn (2005)	Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Ataliwyd
Local Data Company	
Pwyllgor Menter a Busnes Cynulliad Cenedlaethol Cymru (2012)	Adfywio canol trefi
Portas M (2011)	Adolygiad Portas - Adolygiad annibynnol o ddyfodol y stryd fawr
Arsyllfa Wledig Cymru' (2007)	Trefi Marchnad Bychain yng Nghymru
Llywodraeth Cymru (1996)	TAN 4 Manwerthu a Chanol Trefi
Llywodraeth Cymru (2008)	Cynllun Gofodol Cymru
Llywodraeth Cymru (Mawrth 2013)	Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid Fframwaith Adfywio Newydd
Llywodraeth Cymru Tachwedd 2012.	Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 5