



Canllawiau Cynllunio Atodol  
Polisi Cynllunio

# Canllawiau Cynllunio Atodol

Rhif 24 Cadw Cyfleusterau Lleol

Mabwysiadwyd gan  
Gyngor Sir y Fflint ar  
27ain Mawrth 2012



Yn unol â chyngor Llywodraeth Cymru (LIC) bu'r briff yn destun cynnig a basiwyd gan y Cyngor ac fe'i mabwysiadwyd yn ffurfiol fel Canllawiau Cynllunio Atodol ar 27ain Mawrth 2012. Bu'r ddogfen yn destun proses ymgynghori cyhoeddus 6 wythnos o hyd dros gyfnod rhwng 13eg Hydref a 24ain Tachwedd 2011.

**Mae'n rhaid i ddatblygwyr ystyried y briff datblygu hwn wrth baratoi cynllun ar gyfer y safe hwn. Mae'n rhaid i unrhyw wahaniaethau gael eu cyfawnhau gan y datblygwr.**

Mae'r nodyn cyfarwyddyd hwn yn egluro'r ymagwedd y bydd y Cyngor yn ei chymryd wrth ddelio â chynigion a fydd yn arwain at gollu cyfleusterau lleol i ddefnyddiau eraill. Nod y Cyngor yw sicrhau fod pob cam rhesymol wedi'i gymryd i gadw cyfleusterau lleol mewn ymgais i hybu cymunedau cynaliadwy.

## Cefndir

Mae cyfleusterau sydd ag iddynt rôl gymdeithasol yn ogystal ag economaidd yn gaffaeliad i unrhyw gymuned. Gall cyfleusterau o'r fath gynnwys:

- » siop leol;
- » swyddfa bost;
- » tŷ tafarn;
- » canolfan gofal iechyd sylfaenol;
- » gorsaf betrol;
- » meithrinfa blant;
- » canolfan gymuned; neu
- » adeilad arall sydd â swyddogaeth gymdeithasol neu economaidd.

Gellir priodoli dirywiad cyfleusterau lleol i amryw o amgylchiadau yn cynnwys newid ym mhatrymau defnyddwyr, symudedd cynyddol ac economïau graddfa. Fodd bynnag, ystyrir presenoldeb cyfleusterau lleol yn elfen bwysig o gynnal cymunedau cynaliadwy. Mae'r ffaith fod cyfleusterau lleol yn dal i fod yno yn atal yr angen i deithio i'r canolfannau manwerthu a masnachol mwy ac mae'n wasanaeth hollbwysig i'r llai symudol, yr ifanc a'r henoed yn y gymuned. Er enghraifft gall siopau lleol fod yn lleoliad i wasanaethau ategol hefyd, yn cynnwys swyddfa bost.

Mae toreth o help a chefnogaeth ar gael i berchnogion siop a grwpiau cymunedol sy'n dymuno rhwystro'r dirywiad mewn cyfleusterau lleol (ceir manylion yn Atodiad 1). Nid oes un dull sy'n addas i bawb. Yr hyn sy'n hanfodol, fodd bynnag, yw egni a brwdfrydedd y bobl dan sylw i sicrhau fod siop bentref yn para i fod yn hyfyw gydag ymdrech a gweithredu unedig. Er enghraifft, mae Sefydliad Plunkett yn elusen sy'n ymwneud yn benodol â gwarchod siopau lleol ac mae ganddo brofiad mewn helpu grwpiau i arbed cyfleusterau.

## Polisi

Mae Cynllun Datblygu Unedol Sir y Fflint yn cydnabod pwysigrwydd cadw cyfleusterau lleol er budd y gymuned, yn enwedig pan nad oes gan bobl leol fynediad hawdd at ddewisiadau eraill, gyda chynnwys polisi S11 Cadw Cyfleusterau Lleol. Nid yw'r Polisi hwn (gweler Atodiad 2) yn ceisio atal defnyddiau eraill ond yn hytrach sicrhau fod ystyriaeth resymol wedi'i rhoi i'r posibilrwydd o gadw'r cyfleuster, yn y cyd-destun fod cadw gwasanaethau lleol yn cael ei ystyried yn hanfodol i hybu cymunedau cynaliadwy. Cred y Cyngor ei bod yn rhesymol fod hyfywedd economaidd ymhlith yr ystyriaethau perthnasol y bydd yn eu pwysu a'u mesur wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Ategir safbwynt y Cyngor gan y cyd-destun polisi cenedlaethol. Mae Polisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2011) yn datgan ym mharagraff 10.3.9 "Dylid ystyried rôl economaidd a chymdeithasol siopau lleol, siopau pentref a thafarndai wrth ystyried ceisiadau i newid defnydd siopau sydd eisoes yn bodoli i fod yn anheddau neu ar gyfer defnydd arall. Mewn ardaloedd gwledig, dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu agwedd gadarnhaol tuag at addasu rhai adeiladau addas mewn pentrefi yn siopau ac adeiladu estyniadau i siopau pentref, wedi'u dylunio i'w gwneud yn fwy hyfyw. Dylid mabwysiadu agwedd gadarnhaol hefyd, yn amodol ar ystyriaethau amwynder, tuag at ailsefydlu tafarndai mewn pentrefi sydd wedi colli darpariaeth o'r fath yn gyfan gwbl. Ni ddylai diffyg trafndiaeth gyhoeddus mewn ardaloedd gwledig fod yn rhwystr i ddatblygu at ddibenion manwerthu na gwasanaethau ar raddfa fach, pan fydd hyn yn diwallu anghenion lleol."

Mae Nodyn Cyngor Technegol 6 Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy, adran 5.1 yn datgan "Er mwyn sicrhau fod cymunedau yn gynaliadwy yn y tymor hir bydd angen i breswylwyr lleol gael mynediad rhesymol at wasanaethau lleol hanfodol. Dylai awdurdodau cynllunio gefnogi darparu cyfleusterau lleol, yn arbennig lle byddent o fudd i breswylwyr gwledig sydd ymhell oddi wrth gyfleusterau presennol. Gallai bod yn amlbwrpas fod yn ffordd addas o sicrhau bod busnes yn hyfyw, yn arbennig mewn ardaloedd mwy anghysbell. Dylai awdurdodau cynllunio fabwysiadu ymagwedd gadarnhaol tuag at gynigion cynllunio sy'n ceisio gwella hyfywedd, hygyrchedd neu werth cymunedol gwasanaethau a chyfleusterau sy'n bodoli eisoes. Dylent gefnogi cadw ac ehangu'r cyfleusterau lleol hyn..."

## Gweithredu'r polisi

Bydd Polisi S11 yn cael ei weithredu gyda phob cais sy'n cynnig colli adeiladau neu fangreoedd sydd ar hyn o bryd, neu a fu, y tro diwethaf y'u defnyddiwyd, yn gyfleusterau lleol, waeth beth fo'u cyflwr a'u golwg.

Y galw am gadw cyfleusterau o safbwynt cymdeithasol ac economaidd yw swm a sylwedd y polisi. Serch hynny, teimla'r Cyngor fod hyfywedd y cyfleuster yn rhan hanfodol o'i apel a'r reswm dros ei gadw'n gyfleuster lleol. Felly nod y Cyngor yw cloriannu hyfywedd y cyfleuster drwy adeiladu llun o botensial y cyfleuster ac yn y broses honno, gallai fod yn berthnasol holi pam nad yw'r cyfleuster yn gwireddu ei botensial. Gyda dull neu hyd yn oed reolaeth wahanol, gallai fod modd i'r cyfleusterau hyn barhau i wasanaethu cymunedau lleol yn ogystal â chynnig bywoliaeth iawn i'r rheiny sy'n eu rhedeg. O ganlyniad bydd y Cyngor yn mynnu fod unrhyw gais am newid defnydd cyfleuster lleol yn cael ei ategu gan 'ddatganiad ymdrechion' a 'phrawf marchnata'.

## Datganiad ymdrechion

Cyfle yw'r datganiad ymdrechion i'r ymgeisydd gadarnhau ei farn nad yw'r cyfleuster yn fenter fasnachol mwyach ac na ellid disgwyl i unrhyw hyn yn rhesymol wneud bywoliaeth ohono.

Mae'n rhaid i'r ymgeisydd neu gynrychiolydd sydd wedi cymhwyso'n addas (e.e. Syrfëwr Siartredig) ddisgrifio a thystio i'r ymdrechion rhesymol a wnaed i werthu neu brydlesu'r eiddo fel cyfleuster lleol am bris rhesymol a realistig, gan adlewyrchu'r farchnad economaidd yn ystod y cyfnod hwnnw. Ni fydd cyfeirio at elw annigonol ar fuddsoddiad neu ddiffyg galw yn y farchnad yn ddigon o gyfiawnhad ar eu pennau eu hunain i ddangos na ellir cadw'r cyfleuster a'i ddefnyddio er budd y gymuned.

Yn y datganiad ymdrechion byddai'r Cyngor yn disgwyl hefyd i'r ymgeisydd roi eglurhad am le cymdeithasol y cyfleuster yn y gymuned; natur y cyfleuster a'r cynnyrch y mae'n ei werthu; pam nad yw'r cyfleuster yn economaidd hyfyw mwyach; yr ymdrechion a wnaed i ddiogelu'r cyfleuster megis arallgyfeirio; a'r pellter i gyfleusterau lleol eraill sydd ar gael o'r un natur neu debyg.

## Prawf marchnata

Er mwyn bodloni'r prawf marchnata mae'n rhaid i'r ymgeisydd roi tystiolaeth sy'n dangos fod y cyfleuster wedi cael ei farchnata'n eang i'w werthu neu ei brydlesu fel busnes gweithredol, drwy asiant/syrfëwr, am bris rhesymol sy'n adlewyrchu ei werth presennol ar y farchnad ar gyfer y defnydd awdurdodedig am o leiaf 12 mis ac na wrthodwyd unrhyw gynnig teg.

Mae'n rhaid i'r 'prawf marchnata' gynnwys:

- i. Copi o'r holl fanylion gwerthu yn ystod cyfnod y marchnata.
- ii. Manylion am y nifer a fu'n gweld yr eiddo.
- iii. Manylion unrhyw gynigion a dderbyniwyd a pham y cawsant eu gwrthod.
- iv. Os oes cyfleuster bwyta yno, manylion y farchnad yr anelwyd ati a nifer y llefydd bwyta oedd ar gael.
- v. Amseroedd agor y cyfleuster.

Dylai'r 'prawf marchnata' gynnwys tystiolaeth i ategu'r canlynol hefyd:

- i. Cafodd y cyfleuster ei hysbysebu'n rheolaidd yn y wasg leol a'r wasg ranbarthol, papurau arbenigol y fasnach ac unrhyw bapurau am ddim sy'n ymdrin â'r ardaloedd perthnasol. I ddechrau dylai'r hysbysebu fod yn ddwys (bob wythnos) mewn papurau lleol am y mis cyntaf ac yna yn fisol am yr 11 wythnos wedyn.
- ii. Ymddangosodd yr eiddo yn barhaus ar wefan yr asiant/syrfëwr, papurau'r perchennog a rhestrau o eiddo masnachol/busnes/manwerthu.
- iii. Bu bwrdd hysbysebu 'ar werth' neu 'i'w osod' gan asiant/syrfëwr ar flaen y safle drwy gydol y cyfnod. Mewn achosion lle y gwnaed penderfyniad i beidio ag arddangos bwrdd hysbysebu, mae'n rhaid i ymgeiswyr egluro'r rhesymeg dros beidio â gwneud hynny.
- iv. Mae swp-lythyrau neu gopiau caled wedi cael eu hanfon at asiantaethau eiddo lleol, ac os mai siop neu dafarn yw'r cyfleuster dan sylw, anfonwyd swp-lythyrau neu gopiau caled at asiantwyr masnachol/manwerthu i ganfod a oes galw am gyfleusterau/adeiladau tebyg yn yr ardal.
- v. Cysylltwyd â busnesau lleol/grwpiau cymunedol lleol (os yn berthnasol) ac anfonwyd swp-lythyrau neu gopiau caled i weld a allent ddefnyddio'r adeilad (neu ran ohono) fel adeilad cymunedol gwahanol neu ychwanegol.



- vi. Manylion cyfrifon masnachu'r 3 blynedd ddiwethaf gyda dadansoddiad ar wahân o'r incwm o werthu bwyd a diod. Mae'n bosibl y bydd angen i'r llyfrau gael eu gwirio gan archwilydd annibynnol. Yr ymgeisydd ddylai dalu am hyn.

Os derbynnir cais am newid defnydd cyfleuster lleol cyn i'r marchnata ddechrau yna mae'n briodol y dylai pob ochr gytuno ar y pris cyn dechrau'r marchnata. Gellir defnyddio prisiwr annibynnol megis y Prisiwr Dosbarth, yr ymgeisydd i dalu amdano a'r Cyngor i'w gyfarwyddo.

Bydd yr wybodaeth ganlynol yn cael ei hystyried hefyd:

- » Barn y cyhoedd.
- » Yr effaith y byddai colli'r cyfleuster yn ei chael ar grwpiau arbennig yn y gymuned a'r ffaith eu bod yn dibynnu ar barhad y cyfleuster.
- » Yr effaith ar batrymau teithio a'r defnydd o geir preifat a allai ddeillio o gollir'r cyfleuster.
- » Effaith y newid defnydd ar hyfywedd cymuned.
- » Os yw'r adeilad wedi'i restru neu mewn ardal gadwraeth, effaith unrhyw addasiadau neu'r newid defnydd ei hun.
- » Cyfyngiadau e.e. potensial o ran ymwelwyr, yr ardal a wasanaethir, cyflwr yr adeilad, parcio ayb.

Os bydd angen, bydd y Cyngor yn gofyn am gyngor arbenigol wrth asesu hyfywedd cyfleusterau. Gall y Cyngor deimlo bod angen ymestyn y cyfnod marchnata mewn adegau pan fo'r farchnad yn wastad neu'n disgyn.

## Casgliad

Nid amcan y polisi a'r nodyn cyfarwyddyd hwn yw achosi caledi ariannol i berchnogion cyfleusterau o'r fath. Yn hytrach, nod y Cyngor yw mabwysiadu ymagwedd ragofalol i sicrhau y gwnaed pob ymdrech i gadw cyfleusterau lleol. Drwy ddilyn y cyngor yn y nodyn cyfarwyddyd hwn, bydd yr ymgeiswyr yn darparu gwybodaeth berthnasol i helpu wrth benderfynu ar gais cynllunio yn amserol.

# Atodiad 1

## **Cymorth a chyngror busnes yn Sir y Fflint**

Mae Cyngor Sir y Fflint yn cynnig ystod o wasanaethau i gymuned fusnes Sir y Fflint drwy annog busnesau newydd i gychwyn a busnesau sy'n bodoli'n barod i dyfu a gweithio gydag amryw o gyrrff partner i ddatblygu a chyflwyno cynlluniau. Gall sawl math o gymorth ariannol fod ar gael i gefnogi busnesau yn dibynnu ar eu maint, maes gwaith a lleoliad. Mae Tîm Datblygu Busnes Cyngor Sir y Fflint yn cynnig y wybodaeth ddiweddaraf ar gyllid sydd ar gael i fusnesau newydd a rhai sy'n ehangu.

Ffôn: 01352 703 055

Ebost: [businessdev@flintshire.gov.uk](mailto:businessdev@flintshire.gov.uk)

<http://www.siryfflint.gov.uk/busnes>

## **Cymorth, gwybodaeth a chyngror busnes gan y Cynulliad**

Mae Cymorth Hyblyg i Fusnes, neu FS4B yn wasanaeth gwybodaeth a ddarperir gan Lywodraeth Cymru. Mae'n cynnwys manylion cymorth am gyllid, adeiladau, hyfforddiant a gweithdai busnes am ddim, ynghyd ag adnoddau gwybodaeth, cyfeiriaduron cyswllt, newyddion a digwyddiadau busnes. Yr hen enw ar hwn oedd Llygad Busnes. Chwiliwch eu Cyfeiriadur Grantiau a Chymorth i gael ffynonellau cymorth posibl.

## **Cynllun Gweithredu ar Ddiswyddiadau (ReAct)**

A wyddech chi y gallai cyllid ReAct fod yn gam cyntaf i ddechrau'ch busnes eich hun? Er na ellir defnyddio arian ReAct i gychwyn y busnes ei hun, gellir defnyddio'r dyfarniad Hyfforddiant Galwedigaethol i dalu am unrhyw gwrs a fydd yn eich helpu i fod mewn gwell lle i lwyddo. Gallech ddewis mynd ar gwrs i ddysgu crefft neu gallech ddewis gwella'ch sgiliau busnes a dechrau cwrs marchnata neu gyfrifo.

<http://business.wales.gov.uk>

## **Pub is the Hub**

Cynllun yw hwn sy'n annog awdurdodau lleol, cymunedau lleol, trwyddedeion, perchnogion tafarndai a bragdai i weithio gyda'i gilydd i gefnogi, cadw a lleoli gwasanaethau mewn tafarndai gwledig. Mae Pub is the Hub yn helpu trwy roi arweiniad ar unrhyw gyllid sydd ar gael i brosiectau, a gan fod ganddo ddealltwriaeth drylwyr o'r gwasanaeth tafarndai, gall gynghori ar y ffordd orau o symud ar bob prosiect unigol.

<http://www.pubisthehub.org.uk/>

## **Rhwydwaith Siopau Cymunedol Plunkett**

Sefydliad Plunkett yw'r unig gorff cenedlaethol sy'n cefnogi siopau pentref ym mherchnogaeth y gymuned ar draws y DU. Bellach mae dros 260 o siopau sy'n eiddo i'r gymuned yng Nghymru, Lloegr a'r Alban. Sefydlwyd y rhan fwyaf o'r rhain drwy gefnogaeth Sefydliad Plunkett.

<http://www.plunkett.uk.net/>

## Atodiad 2

### S11 Cadw Cyfleusterau Lleol

Yr unig bryd y caniateir datblygiad a fydd yn arwain at golli siop, swyddfa bost neu dŷ tafarn neu adeilad arall sydd ag iddo rôl gymdeithasol yn ogystal ag economaidd fydd:

- a. pan fo cyfleusterau tebyg yn bodoli yn y gymdogaeth neu'r pentref sydd yr un mor gyfleus i'w cyrraedd i'r preswylwyr lleol; neu
- b. os nad yw hyn yn wir, pan hysbysebwyd yr eiddo am bris rhesymol i'w werthu neu ei brydlesu yn ei ddefnydd presennol am gyfnod o un flynedd o leiaf yn aflwyddiannus.

Mae cyfleusterau sy'n bodoli'n barod yn bwysig i fywyd y gymuned, yn enwedig os nad yw pobl lleol yn gallu cyrraedd dewisiadau eraill yn hawdd. Gellir lleihau'r angen i deithio i breswylwyr lleol drwy gadw'r ddarpariaeth gyfleusterau mewn ardaloedd tai newydd neu bentrefi a hynny drwy ystyried yn ofalus ceisiadau am addasu siopau, swyddfeydd post a thafarndai i ddefnyddiau eraill. Mae'r polisi hwn yn ceisio cadw cyfleusterau o'r fath ond yn sylweddoli fod rhai wedi cau oherwydd rheidrwydd economaidd ac y byddant yn anodd eu gwerthu neu eu gosod.

Mae angen cyfnod o flwyddyn o leiaf i farchnata cyfleusterau lleol er mwyn sicrhau y gwnaed pob ymdrech resymol i gadw'r defnydd er budd y gymuned. Bydd yn rhaid i'r ymgeisydd brofi drwy ddefnyddio tystiolaeth a roddir i'r Awdurdod Lleol: fod marchnata cynhwysfawr a pharhaus wedi digwydd yn cynnig y cyfleuster lleol fel busnes gweithredol, fod y marchnata wedi digwydd am gyfnod parhaus o flwyddyn o leiaf cyn i'r cais cynllunio gael ei gyflwyno; a bod y cyfleuster wedi cael ei gynnig ar werth neu i'w brydlesu yn lleol, ac yn yr ardal ehangach, mewn cyhoeddiadau addas.

Os hoffech gopi o'r cyhoeddiad hwn yn eich iaith eich hun neu ar fformat arall, fel print bras, braille neu ar dâp sain, ffoniwch yr 01352 703212