Merthyr Tudful

Cynllun Datblygu Lleol Amnewid (2016-2031)

ARCHWILIAD

www.merthyr.gov.uk/ldpexamination

AGENDA

for

Gwrandawiad 5: Gwen 28 Meh 2019 am 10:00

MATER 5: DATBLYGIAD MASNACHOL, ADWERTHU, HAMDDEN A THWRISTIAETH

Sylwadau a chyflwyniadau agoriadol

5.1. Dyraniadau cyflogaeth (polisi EcW1 ac Atodiad 1)

a. Mae Polisi EcW1 yn dyrannu dros 30ha o dir ar gyfer defnyddiau dosbarth B mewn pedwar lleoliad[1]. A fyddai'r safleoedd hyn yn gallu ymdopi â galwadau a nodwyd ar gyfer unedau llai a mwy[2]?

b. Mae Polisi EcW1 ac Atodiad 1 yn dangos y byddai arwynebedd llawr swyddfa yn cael ei ganiatáu yn y safleoedd cyflogaeth a ddyrannwyd.
   i. A brofwyd y lleoliadau hyn mewn modd dilyniannol[3]?
   ii. A fyddai datblygu arwynebedd llawr swyddfa yn y lleoliadau hyn yn groes i ddangosydd monitro craidd 14.3?

c. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLl) mabwysiedig yn rhagweld y byddai Maes Parcio Ffatri Hoover (dyraniad EcW1.1) yn cael ei gwblhau rhwng 2012-16, a safle Ffos-y-Frân (dyraniad EcW1.3) rhwng 2017-21[4]. Yn ogystal â hynny, mae'r ELR yn nodi bod ansicrwydd ynghylch mynediad, hyfywedd a dichonoldeb yn ei gwneud hi'n anodd pennu cwantwm y tir cyflogaeth y gellid ei ddarparu yn Ffos-y-Frân[5].
   i. A oes gobaith realistig y bydd y safleoedd hyn yn cyflawni'r cwantwm disgwyliedig o ran arwynebedd llawr cyflogaeth o fewn cyfnod y cynllun?
   ii. O ystyried bod y Cynllun wedi gor-ddyrannu tir cyflogaeth[6], a aseswyd addasrwydd y safleoedd hyn ar gyfer defnyddiau tai (neu gymysgedd o ddefnyddiau)[7]?

d. A yw dangosydd monitro 12.1 yn darparu sail effeithiol ar gyfer monitro darpariaeth arwynebedd llawr cyflogaeth ym mhob un o'r safleoedd a ddyrannwyd? O ystyried canfyddiadau'r Adroddiad Adolygu[8], a ddylid monitro'r gwaith a gwblhawyd yn hytrach na'r caniatâd cynllunio ar eu cyfer?

5.2. Gwarchod safleoedd cyflogaeth (polisi EcW2)

a. Mae Polisi EcW2 yn caniatáu rhai newidiadau defnydd lle "gellir dangos bod y defnydd presennol yn *amhriodol*". Beth mae hyn yn ei olygu yn ymarferol?

---

[1] EcW1.1 Maes Parcio Ffatri Hoover; EcW1.2 Heol Melin yr Afr; EcW1.3 Ffos-y-Frân; EcW1.4 S Parc Diwydiannol MT

[2] Adolygiad Tir Cyflogaeth 2018 [SD35] paragraff 8.13

[3] Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 10 (PCC) paragraff 4.3.21

[4] Cynllun Datblygu Lleol Merthyr Tudful 2006-2021, Atodiad 5

[5] Adolygiad Tir Cyflogaeth 2018 [SD35] paragraffau 6.41 a 8.53 a Thabl 31

[6] Adolygiad Tir Cyflogaeth 2018 [SD35], ar sail cyfraddau hanesyddol a chymhareb blotiau o 40%

[7] PCC paragraff 4.2.17

[8] Adroddiad Adolygiad 2016 [SD20] paragraff 2.2

5.3. Hierarchaeth a chanolfannau manwerthu (polisïau EcW3, EcW5 ac EcW6)

a. A yw polisi EcW3 yn taro'r cydbwysedd priodol rhwng trylwyredd a hyblygrwydd?
b. A ddylai polisi EcW3 fod yn berthnasol hefyd i ddefnyddiau anfanwerthol ategol fel y'u nodwyd ym mharagraff 7.1 o Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 4 "Datblygiad Manwerthol a Masnachol"?
c. A yw'r Cynllun yn ddigon clir ynghylch sut y byddai'r prawf dilyniannol yn cael ei roi ar waith, gan gynnwys ar gyfer siopau sy'n gwerthu nwyddau swmpus neu'n gorfod cael ystafelloedd arddangos[9]?
d. Mae'r Cynllun yn disgrifio Melinau Trago a Pharc Manwerthu Cyfarthfa fel lleoliadau manwerthu ar gyrion y ganolfan[10].
    i. A yw hyn yn cyd-fynd â pharagraff 7.4 TAN 4?
    ii. A yw'r dystiolaeth yn cefnogi'r honiad fod y naill leoliad neu'r llall "ar gyrion y ganolfan"?
e. Mae ail ran polisi EcW5 yn nodi'r meini prawf ar gyfer asesu newidiadau defnydd i ddefnyddiau anfanwerthol yn y Brif Ardal Siopa a'r canolfannau lleol.
    i. A yw'r ddau faen prawf cyntaf yn effeithiol?
    ii. A yw'r cymalau "neu" ac "ac"' yn gywir ac a oes modd eu gweithredu'n gyson?
    iii. A ddylai'r maen prawf terfynol geisio diogelu hyfywedd busnesau presennol gan gyfeirio at "egwyddor yr asiant dros newid" a gynhwysir yn y PCC[11]?
f. Mae dangosydd monitro 14.7 yn cyfeirio at ddefnyddiau dibreswyl. A ddylai hyn fod yn ddefnyddiau anfanwerthol?

5.4. Cyflenwad manwerthu a dyraniadau (polisïau EcW4 a SW6)

a. Mae'r dystiolaeth[12] yn dangos y gallai Ardal Adfywio Strategol Hoover (AASH) gefnogi tua 320 metr sgwâr o arwynebedd llawr ar gyfer defnydd dosbarth A, ond ymddengys fel petai'n tybio y gallai'r safle gynnwys mwy o anheddau ac arwynebedd llawr cyflogaeth na'r hyn a ddyrannwyd ar ei gyfer.
    i. Yng ngoleuni'r uchod, a ellir cyfiawnhau'r arwynebedd llawr ar gyfer siopau cyfleustra lleol a ddyrannwyd yn yr AASH (409 metr sgwâr), a'i gynnwys mewn canolfan leol newydd?
    ii. A gafwyd asesiad trylwyr a dilyniannol o safleoedd posibl eraill i gwrdd ag unrhyw alw gweddilliol am arwynebedd llawr ar gyfer manwerthu a hamdden fasnachol?

5.5. Datblygu twristiaeth (polisi EcW7)

a. A yw'r Cynllun yn seiliedig ar dystiolaeth[13] sy'n rhoi ystyriaeth ddigonol i anghenion posibl ar gyfer pob math o ddatblygiad twristiaeth a hamdden?
b. A ddylid ystyried manteision economaidd a chymdeithasol posibl y cynigion o ran twristiaeth y tu allan i ffiniau aneddiadau, ochr yn ochr â'r ystyriaethau eraill ym mholisi EcW7?
c. A fyddai'r polisi'n hwyluso datblygiadau ategol yn y maes twristiaeth yn unol â'r polisi cenedlaethol[14]?

---

[9] PCC paragraffau 4.3.19 a 4.3.23
[10] Y Cynllun paragraffau 4.40 a 6.8.27
[11] PCC paragraffau 4.3.44 a Phennod 6
[12] Astudiaeth Manwerthu a Hamdden Fasnachol 2017 [SD30] paragraff 5.45
[13] Astudiaeth Manwerthu a Hamdden Fasnachol 2017 [SD30]
[14] PCC paragraff 5.5.6

5.6. Unrhyw faterion eraill