



Cyngor Caerdydd - Mai 2026

Arholiad CDLI Newydd Caerdydd

Sesiwn Gwrandawriad 7 Manwerthu

Datganiad Cyngor HS7.01 mewn Ymateb i Gwestiynau'r Arolygwyr yn ID08g



www.cdllcaerdydd.co.uk



02920 872087



CDL@caerdydd.gov.uk

Mae'r ddogfen hon ar gael yn Saesneg/
This document is available in English



Cyngor Caerdydd
Cynllun Datblygu Lleol Newydd
Archwiliad

Sesiwn Gwrandawriad 7 – 14.00-17.00, 16 Mehefin 2026

Rhithwir

Manwerthu

Mater – Fydd strategaeth y CDLI a pholisïau manwerthu yn cynnal ac yn gwella bywiogrwydd a hyfywedd canol y ddinas a'r canolfannau ardal a lleol?

1. Agor a chyflwyniadau

2. Polisiâu Strategol

2.1 Sut mae'r Cyngor yn rhagweld y bydd y sector manwerthu yn newid dros gyfnod y cynllun; a beth fyddai goblygiadau'r newidiadau hynny i ganol y ddinas a'r canolfannau ardal a lleol?

Ymateb:

Mae'r sector manwerthu wedi dioddef newid strwythurol sylweddol a pharhaus yn sgil datblygiadau technolegol, siociau macroeconomaidd, gan gynnwys Brexit, pandemig Covid-19, ac ansefydlogrwydd geowleidyddol ac ymddygiad defnyddwyr yn esblygu. Mae'r ffactorau hyn wedi cyfuno i ail-lunio deinameg manwerthu yn sylfaenol a lleihau rôl hirdymor manwerthu cymharol traddodiadol mewn canolfannau.

Un o brif sbardunau y newid hwn oedd twf e-fasnach, sydd wedi lleihau'n sylweddol yr angen am arwynebedd llawr manwerthu ffisegol, yn enwedig ar gyfer nwyddau cymharol; tuedd a gyflymwyd gan bandemig Covid-19 ac sy'n cyfrannu at ostyngiad yn nifer yr ymwelwyr, mwy o unedau gwag, a newidiadau mewn gofynion manwerthwyr, gan gynnwys rhesymoli portffolio gan weithredwyr cenedlaethol.

Mae amodau economaidd wedi gwaethygu'r newidiadau strwythurol hyn ymhellach. Mae chwyddiant a'r argyfwng costau byw wedi cyfyngu ar wariant cartrefi, yn enwedig ar nwyddau dewisol, tra bod manwerthwyr yn wynebu costau gweithredu cynyddol, gan gynnwys cyflogau, ynni, rhenti, a phwysau cadwyn gyflenwi. Mae'r ffactorau hyn wedi lleihau proffidioldeb ac wedi cyfyngu'r galw am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol.

Mae ymddygiad defnyddwyr yn parhau i esblygu mewn ffyrdd sy'n atgyfnerthu'r pwysau strwythurol hyn gyda newid tuag at werth a chyfleustra, yn ogystal â defnyddiau wedi'u seilio ar brofiad na ellir eu hefelychu ar-lein. Mae tystiolaeth hefyd

o ymwybyddiaeth gynyddol defnyddwyr o oblygiadau amgylcheddol a moesegol eu pryniannau gan ffafrio cynhyrchion cynaliadwy, lleol, er bod hyn yn amrywio ac nid yw'n golygu'n gyson lai o alw am nwyddau a swmp-gynhyrchir fel ffasiwn gyflym.

Mae'r Astudiaeth Manwerthu yn darparu tystiolaeth feintiol glir o'r tueddiadau strwythurol hyn sy'n nodi, erbyn 2036 amcangyfrifir y bydd capasiti negyddol ar gyfer arwynebedd llawr nwyddau cymharol ledled y ddinas o rhwng -14,621 metr sgwâr net a -9,304 metr sgwâr net a chapasiti negyddol net ar gyfer arwynebedd llawr nwyddau cyfleus o rhwng -44,755 metr sgwâr net a -32,907 metr sgwâr net. Mae'r ystod hon yn awgrymu potensial twf cyfyngedig dros gyfnod y cynllun ac yn nodi nad diffyg darpariaeth yw'r materion y mae'r sector manwerthu yn eu hwynebu ond yn hytrach yr angen i ymateb i orgyflenwad posibl sy'n dod i'r amlwg, yn enwedig yn y sector nwyddau cymharol.

Disgwylir i effeithiau newidiadau strwythurol ar y sector manwerthu barhau i esblygu a llunio'r sector manwerthu dros gyfnod y cynllun. Er bod twf manwerthu ar-lein yn debygol o gymedroli wrth i'r farchnad aeddfedu, bydd ei effaith yn parhau i gael goblygiadau i rai manwerthwyr ffisegol. Bydd manwerthu ffisegol yn parhau i chwarae rôl allweddol, yn enwedig fel rhan o gynnig aml-sianel integredig sy'n dod yn norm fwyfwy ar draws y diwydiant lle mae cwsmeriaid yn prynu ar-lein ac yn casglu yn y siop. Fodd bynnag, disgwylir i'r galw am arwynebedd llawr manwerthu, yn enwedig am nwyddau cymharol, barhau i fod yn gyfyngedig oherwydd bod gan hyd yn oed siopau sy'n gweithredu ar ffurf aml-sianel lai o angen am arwynebedd llawr manwerthu gan nad oes angen iddyn nhw arddangos eu hystod lawn o gynnyrch yn y siop mwyach.

Mae cyfnod y cynllun yn debygol o barhau i brofi galw cyfyngedig am dwf mewn manwerthu oherwydd y pwysau parhaus ar wariant defnyddwyr gyda chwsmeriaid yn parhau i fod yn sensitif i brisiau ynghyd â'r pwysau cost parhaus ar fanwerthwyr yn sgil cyflogau cynyddol a chostau gweithredu sy'n arwain at faint elw tynnach ac mae'n annhebygol y bydd ymddygiad defnyddwyr sy'n canolbwyntio ar werth, cyfleustra a phrofiad yn dychwelyd. Felly, bydd cyfnod y cynllun yn cael ei nodweddu gan sefydlogi neu gyfyngu arwynebedd llawr manwerthu yn hytrach nag ehangu ac mae angen i bolisi ganolbwyntio ar wneud y defnydd gorau o'r arwynebedd llawr presennol a chefnogi arallgyfeirio rheoledig.

Mae effaith y newidiadau hyn yn anwastad ar draws y sector. Mae'r effaith fwyaf ar fanwerthu nwyddau cymharol oherwydd ei natur ddewisol a'i gydnawsedd â siopa ar-lein. Mewn cyferbyniad, mae manwerthu cyfleus wedi dangos mwy o wytnwch, gan adlewyrchu angenrheidrwydd, amllder ac uniongyrchedd pryniannau o'r fath a phwysigrwydd darpariaeth leol. Fodd bynnag, mae hyd yn oed y sectorau mwy gwydn hyn yn destun pwysau cost a disgwyliadau defnyddwyr.

Nododd yr Astudiaeth Manwerthu mai buddsoddi ym mhrofiad y defnyddiwr (er enghraifft yr hyn nad yw ar gael gartref neu ar-lein) fydd yr allwedd i lwyddiant wrth

sicrhau gwytnwch canolfannau a diogelu canolfannau at y dyfodol yn erbyn ansicrwydd parhaus. Mae hyn yn cefnogi newid tuag at ganolfannau mwy amrywiol, amlswyddogaethol.

Goblygiadau i'r Ardal Manwerthu Ganolog

Bydd yr Ardal Manwerthu Ganolog yn parhau i fod ar flaen yr hierarchaeth manwerthu ac yn parhau i wasanaethu fel y brif gyrchfan manwerthu cymharol yn y rhanbarth. Fodd bynnag, mae ei rôl yn esblygu y tu hwnt i swyddogaeth manwerthu draddodiadol tuag at gymysgedd ehangach o weithgareddau hamdden, lletygarwch a diwylliannol.

Mae gan y ganolfan grynodiad uchel o fanwerthwyr nwyddau cymharol (32.9%, Astudiaeth Manwerthu 2023) sy'n meddiannu olion traed mawr sy'n ei gadael yn agored i newid strwythurol ac ansefydlogrwydd economaidd. Mae hyn wedi arwain at wagleoedd mawr mewn rhannau o Ganol y Ddinas.

Mae'r Adroddiad Monitro Blynyddol (2025) yn adlewyrchu'r sefyllfa bresennol ac yn nodi cyfradd unedau manwerthu gwag o 17.4% (Ch4 2024) yn yr Ardal Siopa Ganolog (Ardal Manwerthu a Masnachol Ganolog) sy'n awgrymu bod yr heriau sy'n wynebu canol y ddinas yn strwythurol yn hytrach na dros dro.

O ganlyniad i hyn, mae angen rheoli trosglwyddo o ganol dinas wedi'i ddominyddu gan fanwerthu i amgylchedd mwy amrywiol a gwydn. Mae defnyddio arwynebedd llawr manwerthu dros ben at ddibenion gwahanol eisoes ar y gweill yn yr Ardal Manwerthu Ganolog, gan gynnwys ailddatblygu hen siopau adrannol. Mae'r gwaith o ailddatblygu hen safle Debenhams ar y gweill a bydd yn darparu sgwâr y ddinas, sy'n cynnwys ardaloedd chwarae a man agored ar gyfer digwyddiadau. Yn yr un modd, bydd cynigion ar gyfer ailddatblygu hen siop adrannol House of Fraser yn sicrhau dyfodol hirdymor adeilad rhestredig Gradd II wrth greu datblygiad defnydd cymysg sy'n cynnwys preswyl, gwesty, gofod masnachol, a sgwâr cyhoeddus.

Bydd busnesau annibynnol, gan gynnwys y rhai sydd ar gael ym Marchnad Caerdydd a'r Arcedau, yn parhau i gyfrannu at gynnig manwerthu unigryw a phrofiad y ganolfan. Er eu bod yn chwarae rôl gyflenwol bwysig, nid yw'n gwrthbwysu'r gostyngiad strwythurol yn y galw am fanwerthu cymharol fformat mawr.

Ymateb Polisi: Ardal Manwerthu Ganolog

Mae Polisi R1: Hierarchaeth Manwerthu a'r Dull Canol Trefi yn Gyntaf a'i bolisïau ategol Polisi R2 a Pholisi R3 yn darparu fframwaith i ymateb i'r newidiadau strwythurol hyn ac yn ceisio cefnogi gwytnwch hirdymor canol y ddinas, gan gydnabod a chefnogi

ei rôl a galluogi canol y ddinas i arallgyfeirio i greu canol dinas bywiog, deniadol a hyfyw ac yn caniatáu cynnwys ystod o ddefnyddiau gweithredol cydnaws a chyflenwol yng nghanol y ddinas lle maent yn gwella bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd canol y ddinas, yn hytrach na chystadlu â manwerthu neu ddisodli siopau a chefnogi adfywio, adnewyddu a gwella canol y ddinas.

Mae Polisi R1 yn annog datblygiad newydd neu ailddatblygu yng nghanol y ddinas i ddarparu ffrynt llawr gwaelod gweithredol at ddefnydd manwerthu/masnachol i ddenu meddianwyr newydd a chynyddu bywiogrwydd, atyniad a hyfywedd canol y ddinas.

Mae Polisi R1 yn annog datblygiad preswyl newydd ar loriau uchaf eiddo hefyd ac ar fannau segur a nas defnyddir yn llawn i ffwrdd o ffryntiau masnachol. Mae hyn yn darparu cyfraniad gwerthfawr i stoc dai y ddinas ac yn cyfrannu'n gadarnhaol at greu cymunedau cynaliadwy lle mae pobl yn byw, siopa a gweithio. Mae canolfannau yn parhau i fod yn brysur y tu hwnt i oriau busnes, gan gynyddu lefelau gwyliadwriaeth a darparu marchnad ar gyfer defnyddiau sy'n gysylltiedig ag economi'r nos.

Mae Polisi R2 Datblygu yn yr Ardal Manwerthu a Masnachol Ganolog yn ceisio monitro a rheoli amrywiaeth y defnyddiau yn y ganolfan ac mae'n caniatáu defnyddiau heblaw manwerthu sy'n gwella atyniad, hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas ac yn cefnogi adfywio, adnewyddu a gwella canol y ddinas.

Mae Polisi R3 Ffryntiau Siopau Gwarchodedig yn sicrhau bod yr ardaloedd mwyaf hyfyw, masnachol allweddol yn parhau i ganolbwyntio ar fanwerthu lle mae parhad manwerthu a màs critigol yn cael ei gadw ac mae hyn yn caniatáu mwy o hyblygrwydd mewn ardaloedd eilaidd a thrwy hynny leihau adeiladau gwag, mae adeiladau wedi eu meddiannu ac mae ffryntiau gweithredol wedi'u cynnal.

Yn gyffredinol, mae'r fframwaith polisi yn ceisio cydbwysu hyblygrwydd a gwarchod. Mae hyn yn angenrheidiol i sicrhau bod arallgyfeirio yn cefnogi, yn hytrach na thanseilio hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad canol y ddinas.

Goblygiadau i Ganolfannau Ardal a Lleol

Mae canolfannau ardal a chanolfannau lleol wedi dangos mwy o wytnwch i newid manwerthu strwythurol oherwydd eu pwyslais ar nwyddau cyfleus a gwasanaethau hanfodol a gwasanaethau nad ydynt yn fanwerthu fel trinwyr gwallt / barbwyr a salonau harddwch nad ydynt ar-lein. Gwelir hyn yn yr Adroddiad Monitro Blyneddol (2025) sy'n nodi cyfradd unedau gwag gyfartalog o 9% ar draws yr holl ganolfannau Dosbarth a Lleol. Mae'r canolfannau hyn yn elwa ar deithiau aml, sy'n seiliedig ar anghenion ac yn darparu swyddogaethau lleol pwysig. Er bod cystadleuaeth gan archfarchnadoedd mwy y tu allan i'r canol, mewn economi ansefydlog mae gwariant yn dod yn fwy lleol

gyda llai o deithiau gyda phwyslais ar ganolfannau cyfagos i wneud pryniannau bach lluosog yn hytrach na thaith fawr ddewisol, sy'n awgrymu y bydd Canolfannau Ardal a Chanolfannau Lleol yn dod yn bwysicach ar gyfer siopa cyfleus yn enwedig i'r rhai nad ydynt yn gallu cael mynediad at gyfleusterau ymhellach i ffwrdd.

Fodd bynnag, nid yw'r canolfannau yn ddiogel rhag costau cynyddol a llai o wariant defnyddwyr a bydd eu hyfywedd hirdymor yn dibynnu ar eu gallu i addasu ac arallgyfeirio a darparu ar gyfer defnyddiau gweithredol ychwanegol fel hamdden, defnyddiau cymunedol, gweithfannau a defnyddiau addysg lle nad ydynt yn disodli defnydd manwerthu A1.

Ymateb Polisi i Ganolfannau Ardal a Lleol

Mae Polisi R1: Hierarchaeth Manwerthu a Dull Canol Trefi yn Gyntaf a pholisi ategol, Polisi R4 a Pholisi R5 yn ymateb i'r newid i fanwerthu strwythurol ac yn darparu dull hyblyg ond rheoledig o ymdrin â newidiadau defnydd mewn Canolfannau Dosbarth a Lleol i atgyfnerthu rôl a swyddogaeth y ganolfan fel calon cymunedau cynaliadwy ac yn rhoi cyfle i ystyried effaith unigol cynigion a rhoi pwyslais ar gynigion ar gyfer defnyddiau eraill sy'n cyfrannu'n gadarnhaol at hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad Canolfannau Ardal.

Mae Polisi R4 a Pholisi R5 yn darparu ar gyfer lwfans amodol a chymesur ar gyfer defnyddiau nad ydynt yn A1 ac nad ydynt yn arwain at niwed annerbyniol i fywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad canolfan neu ffrynt sy'n arwain at ddadleoli uned A1 neu grynhoi'n ormodol ddefnyddiau nad ydynt yn fanwerthu, hamdden na defnyddiau cymunedol.

Mae'r hyblygrwydd a roddir gan Polisi R4 a Pholisi R5 yn caniatáu arallgyfeirio wedi'i reoli, yn osgoi unedau gwag am gyfnodau hir a ffryntiau marw ac yn helpu i gynnal canolfannau gweithredol, wedi'u meddiannu a bywiog. Fodd bynnag, mae Polisi R5 yn cydnabod bod canolfannau Lleol yn llai ac yn fwy preswyl eu natur na Chanolfannau Ardal ac mae cynigion heblaw manwerthu A1 yn anoddach i'w darparu nag mewn Canolfannau Ardal.

Casgliad

Mae'r Astudiaeth Manwerthu ac AMB 2025 yn darparu tystiolaeth bod newid strwythurol yn y sector manwerthu yn barhaus ac yn amlwg mewn canolfannau; mae'r galw am arwynebedd llawr nwyddau cymharol yn gostwng ac mae defnyddio

arwynebedd llawr manwerthu dros ben at ddibenion gwahanol yn yr Ardal Manwerthu Ganolog ar y gweill.

Mae'r fframwaith polisi manwerthu yn ymateb yn uniongyrchol i'r dystiolaeth hon. Nid yw'n rhagdybio twf manwerthu parhaus ac mae'n darparu mecanwaith i reoli newid, gan gynnwys crebachu ac arallgyfeirio.

Mae cyfeirio datblygiad i ganolfannau yn parhau i fod yn briodol o ystyried eu rôl bresennol yn yr hierarchaeth manwerthu. Ar yr un pryd, mae angen hyblygrwydd wedi'i reoli i sicrhau bod canolfannau yn gallu addasu i amodau'r farchnad sy'n newid.

Mae risg y gallai arallgyfeirio gormodol danseilio swyddogaeth manwerthu graidd canolfannau os nad ydynt yn cael eu rheoli'n ofalus. Mae'r fframwaith polisi yn mynd i'r afael â hyn drwy amddiffyn ffryntiau gwarchoddedig yn yr Ardal Manwerthu Ganolog i gynnal màs manwerthu critigol; dull rheoledig o newid defnydd ar draws pob canolfan a chaniatáu newid defnydd lle mae unedau manwerthu gwag a galw gwan yn amlwg a; chefnogi defnyddio arwynebedd llawr manwerthu dros ben at ddibenion gwahanol lle mae'n cefnogi adfywio, adnewyddu ac yn gwella bywiogrwydd ac atyniad canolfan wrth gynnal swyddogaeth manwerthu graidd canolfannau.

Bydd monitro parhaus yn y dyfodol trwy AMBau yn hanfodol i sicrhau bod y cydbwysedd rhwng hyblygrwydd a gwarchod yn parhau i fod yn briodol. Bydd dangosyddion allweddol yn cynnwys cyfraddau unedau gwag, cyfran o ddefnyddiau A1 a defnyddiau nad ydynt yn A1 a newid yng nghyfansoddiad dosbarthiadau defnydd.

Mae'r dystiolaeth yn dangos nad yw model traddodiadol canolfannau manwerthu yn gynaliadwy ar eu pen eu hunain mwyach. Bydd yr Ardal Manwerthu Ganolog yn parhau i weithredu fel y brif gyrchfan manwerthu ond bydd yn gweithredu fwyfwy fel amgylchedd defnydd cymysg, wedi'i arwain gan brofiad sy'n adlewyrchu anghenion preswylwyr, gweithwyr ac ymwelwyr yn well. Bydd Canolfannau Ardal a Lleol yn cynnal eu swyddogaeth manwerthu graidd wrth ganiatáu i ddefnyddiau nad ydynt yn fanwerthu sy'n gydnaws ac yn ategol i'w rôl fel hybiau gweithgareddau defnydd cymysg wrth wraidd cymunedau cynaliadwy.

Bydd hyfywedd hirdymor pob canolfan yn dibynnu ar ei gallu i addasu i alw manwerthu llai ac ymddygiad defnyddwyr sy'n esblygu, ac mae hyn yn gofyn am drosglwyddo wedi'i reoli i leoedd amlswyddogaethol wedi'u cefnogi gan fframwaith polisi hyblyg ond cadarn.

2.2A oes angen arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol dros gyfnod y cynllun, a pha dystiolaeth sy'n cefnogi safbwynt y Cyngor?

Ymateb:

Mae Astudiaeth Hamdden Manwerthu a Masnachol (2023) a gynhyrchwyd gan Nexus yn dangos tystiolaeth nad oes angen arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol dros gyfnod y cynllun.

Cyfrifodd yr astudiaeth gapasiti negyddol ar gyfer arwynebedd llawr nwyddau cyfleus gyda chapasiti meintiol ar gyfer y Sir o rhwng minws 44,755 metr sgwâr net a minws 32,907 metr sgwâr net yn 2036 a chapasiti negyddol ar gyfer arwynebedd llawr nwyddau cymharol gyda chapasiti meintiol ar gyfer y Sir o rhwng minws 14,621 metr sgwâr net a minws 9,304 metr sgwâr net yn 2036.

Daeth yr astudiaeth i'r casgliad:

- Canfu'r asesiad meintiol o gapasiti nad oedd capasiti i gefnogi mwy o arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cyfleus ar draws y Ddinas pan gaiff ei ystyried yn ei gyfanrwydd, erbyn 2036. Ni argymhellir cyflwyno unrhyw safleoedd i ddarparu ar gyfer manwerthu nwyddau cyfleus.
- Canfu'r asesiad meintiol o gapasiti nad oedd capasiti i gefnogi mwy o arwynebedd llawr ar gyfer nwyddau cymharol ar draws y Ddinas pan gaiff ei ystyried yn ei gyfanrwydd, erbyn 2036. Ni argymhellir cyflwyno unrhyw safleoedd fel rhan o'r Cynllun Lleol i ddarparu ar gyfer manwerthu nwyddau cymharol.

2.3A yw ffiniau canol y ddinas a'r canolfannau ardal a lleol wedi'u cyfiawnhau ac yn seiliedig ar dystiolaeth, ac a oes tystiolaeth bod pob canolfan yn hyfyw, yn ddeniadol i fusnesau manwerthu, ac yn hygyrch i siopwyr?

Ymateb:

Mae ffiniau'r Canol y Ddinas, a'r Canolfannau Ardal a Lleol wedi'u cyfiawnhau, yn gymesur, ac yn seiliedig ar sylfaen dystiolaeth gadarn, gyfredol a chyson.

Methodoleg

Mae'r ffiniau wedi'u llywio gan yr Astudiaeth Asesu Hamdden Manwerthu a Masnachol (2023), a baratowyd gan Nexus, sy'n darparu asesiad cynhwysfawr o ddarpariaeth manwerthu a hamdden ar draws ardal yr awdurdod.

Mae'r Astudiaeth yn cynnwys archwiliadau iechyd manwl o'r canlynol:

- yr Ardal Siopa Ganolog
- 11 o Ganolfannau Ardal
- 20 o Ganolfannau Lleol

Mae'r canolfannau hyn yn cyd-fynd â'r hierarchaeth manwerthu fabwysiedig.

Mae archwiliadau iechyd wedi'u cynnal yn unol â TAN 4 ac maent yn cymhwysio methodoleg gyson ar draws pob canolfan. Maent yn asesu ystod eang o ddangosyddion meintiol ac ansoddol, gan gynnwys:

- cyfansoddiad manwerthu (cyfleus a chymharol)
- hamdden a darpariaeth gwasanaethau
- cyfradd unedau gwag
- ansawdd amgylcheddol
- hygyrchedd drwy bob dull
- lefelau a chynnyrch rhent
- galw masnachol
- trosiant a chyfran o'r farchnad (wedi'i lywio gan ddata arolwg aelwydydd)
- canfyddiadau ansoddol o ymatebion i'r arolwg aelwydydd

Mae hyn yn sicrhau sylfaen gadarn, dryloyw a chyson ar gyfer asesu rôl, swyddogaeth a pherfformiad pob canolfan.

Hierarchaeth Manwerthu

Mae pob canolfan wedi'i hasesu yn erbyn Dangosyddion Hierarchaeth Manwerthu diffiniedig, gan gynnwys graddfa (nifer yr unedau), cyfran o'r farchnad, presenoldeb siopau bwyd angor, a darpariaeth defnydd cymunedol a gwasanaethau.

Nodweddir yr hierarchaeth yn fras fel:

- Ardal Siopa Ganolog: 500+ o unedau
- Canolfannau Ardal: 50–200 o unedau
- Canolfannau Lleol: hyd at 50 o unedau

Er bod Canolfannau Ardal Lloneirwg a Draenen Pen-y-graig yn disgyn o dan y trothwy unedau nodweddiadol, mae'r ddwy yn cyflawni rôl ardal glir oherwydd presenoldeb archfarchnadoedd mawr ac mae'r gyfran o'r farchnad ar gyfer canolfannau yn cefnogi'r hierarchaeth manwerthu yn y CDLI Mabwysiedig yn fras wrth i'r rhan fwyaf o ganolfannau feddu ar gyfran o'r farchnad ar gyfer nwyddau cymharol a chyfleus yn fwy na Chanolfannau Lleol.

Yn seiliedig ar yr asesiad, ni argymhellwyd unrhyw ddiwygiadau i'r Hierarchaeth Manwerthu fabwysiedig.

Ni chanfu gwaith arolwg aelwydydd empirig unrhyw gyfrannau nodedig o'r farchnad sy'n deillio o ganolfannau eraill y tu hwnt i'r 32 o ganolfannau yn yr hierarchaeth manwerthu a fyddai'n cyfiawnhau eu cynnwys yn yr hierarchaeth manwerthu fel canolfan ardal neu leol.

Ar ben hynny, ni nodwyd unrhyw fylchau sylweddol yn y ddarpariaeth manwerthu y byddai gollyngiadau gwariant y tu allan i ganolfannau yn dystiolaeth ohonynt a allai gyfiawnhau ymyrraeth ddaearyddol.

Fel y cyfryw, ni awgrymwyd unrhyw ganolfannau newydd i'w cynnwys yn yr hierarchaeth manwerthu.

Diffiniad o Ffin

O ran maint gofodol canolfannau, o ystyried y capasiti negyddol a ragwelir ar gyfer arwynebedd llawr yn y dyfodol, daeth yr astudiaeth i'r casgliad nad oes unrhyw bwysau amlwg i ehangu ffiniau i ddarparu ar gyfer datblygiad newydd.

Yn seiliedig ar yr archwiliadau iechyd, canfuwyd nad oedd unrhyw ganolfan wedi dirywio i'r fath raddau nad yw'n hyfyw mwyach neu nad oedd ganddi unrhyw obaith o gadw neu ddenu buddsoddiad i gyfiawnhau ei dynnu oddi ar yr hierarchaeth. Yn yr un modd, nid oedd angen rhesymoli unrhyw ffiniau canolfannau oherwydd dirywiad a lle credir bod mentrau adfywio yn annhebygol o fod yn llwyddiannus i gyfiawnhau newidiadau ffiniau.

Aseswyd bod pob canolfan yn gweithredu ac yn cyflawni eu rôl arfaethedig.

Daeth yr astudiaeth i'r casgliad bod y ffiniau mabwysiedig ar gyfer y rhan fwyaf o ganolfannau yn briodol ac yn adlewyrchu maint swyddogaethol pob canolfan ac nad oes angen unrhyw newidiadau.

Mae ffiniau wedi'u diffinio gan ddefnyddio dull cyson sy'n cydymffurfio â pholisi o:

- gynnwys defnyddiau ardaloedd canol tref prysur.
- eithrio defnyddiau ymylol, preswyl.
- osgoi gor-ymestyn a allai wanhau effeithiolrwydd polisi.
- cefnogi'r defnydd o brofion dilyniannol ac effaith.

Mae'r dull hwn yn gyson â TAN 4, gan gynnwys ei ganllawiau ar ddiffinio canolfannau a lleoliadau ar ymylon canolfannau.

Cynigiodd yr Astudiaeth Manwerthu nifer cyfyngedig o fân ddiwygiadau i'r ffiniau. Mae'r rhain fel a ganlyn:

- wedi'u llywio gan dystiolaeth ac yn safle-benodol
- yn gyfyngedig o ran graddfa
- yn angenrheidiol i gywiro anghysondebau (e.e. cynnwys defnyddiau sefydledig neu ddileu ardaloedd nad ydynt yn cael eu defnyddio'n fasnachol mwyach)

Hyfywedd ac Atyniad

Mae'r archwiliadau iechyd yn dangos bod pob canolfan yn parhau i fod yn hyfyw ac yn atyniadol ac yn gallu cyflawni ei rôl arfaethedig o fewn yr hierarchaeth.

Mae'r canfyddiadau allweddol yn cynnwys:

- mae'r Ardal Siopa Ganolog yn parhau i weithredu fel cyrchfan ranbarthol ddominyddol, er ei fod yn trosglwyddo i rôl fwy amrywiol, defnydd cymysg

- Mae Canolfannau Ardal yn perfformio'n effeithiol fel canolfannau cyfleustra a gwasanaeth hygyrch.
- Mae Canolfannau Lleol yn parhau i ddarparu gwasanaethau hanfodol o ddydd i ddydd o fewn cymdogaethau.

Mae'r dystiolaeth yn awgrymu bod newidiadau mewn cyfansoddiad manwerthu, yn enwedig y newid o fanwerthu traddodiadol (Dosbarth A1) tuag at ddefnyddiau bwyd, diod, hamdden a gwasanaeth yn cynrychioli addasiad y farchnad yn hytrach na dirywiad. Mae canolfannau sydd â chymysgedd ehangach o ddefnyddiau yn dangos lefelau defnydd a gwytnwch cryfach, gan nodi eu bod yn parhau i fod yn atyniadol i weithredwyr lle mae ymwelwyr, hygyrchedd, a lefelau rhent priodol.

Ni nodwyd bod yr un ganolfan yn methu, ac nid ystyrir bod yr un ganolfan mewn perygl o ddirywiad strwythurol i'r fath raddau y byddai cyfiawnhad dros ymyrraeth drwy newid ffiniau neu ddad-ddynodi.

Hygyrchedd

Mae hygyrchedd wedi'i asesu'n gadarn ac mae'n elfen allweddol o fethodoleg yr archwiliad iechyd.

Mae'r dystiolaeth yn cadarnhau'r canlynol:

- mae'r Ardal Siopa Ganolog yn elwa ar hygyrchedd rhagorol drwy bob dull o drafnidiaeth
- Mae Canolfannau Ardal wedi'u lleoli o fewn neu gyfagos i ardaloedd preswyl dwysedd uchel ac maent yn elwa ar ddalgylchoedd cerdded i mewn cryf a darpariaeth trafnidiaeth gyhoeddus.
- Mae Canolfannau Lleol wedi'u hymgorffori mewn ardaloedd preswyl ac yn darparu llwybrau hygyrch iawn y gellir eu cerdded yn hawdd i'r dalgylchoedd y maent yn eu gwasanaethu.

Mae'r Astudiaeth Manwerthu yn cynnig gosod ymyriadau penodol ar gyfer gwelliannau i'r ardal gyhoeddus a mesurau i wella rhwyddineb symud i gerddwyr o fewn canolfannau gyda'r nod o gynyddu hyfywedd, atyniad a hygyrchedd i fanwerthwyr a siopwyr ond nid oes angen newidiadau i'r ffiniau.

Casgliad

Mae'r dystiolaeth yn dangos bod y canlynol yn wir am ffiniau'r canol y ddinas a'r Canolfannau Ardal a Lleol:

- maent wedi'u cyfiawnhau, yn seiliedig ar dystiolaeth gymesur a chadarn.
- maent yn effeithiol, gan ddarparu fframwaith clir ar gyfer gwneud penderfyniadau.
- maent yn gyson â pholisi cenedlaethol, gan gynnwys TAN 4

Mae'r Astudiaeth Asesu Hamdden Manwerthu a Masnachol yn cadarnhau'r canlynol:

- mae pob canolfan yn hyfyw ac yn cyflawni eu rôl a fwriadwyd.
- mae canolfannau yn parhau i fod yn atyniadol i fusnesau, er gwaethaf newidiadau mewn cyfansoddiad defnydd.
- mae canolfannau yn hygyrch ac yn parhau i wasanaethu eu dalgylchoedd yn effeithiol.

Ni nodwyd unrhyw dystiolaeth i gyfiawnhau:

- dynodi canolfannau ychwanegol
- dileu canolfannau presennol
- nac ehangu neu grebachu ffiniau yn sylweddol

Yn unol â hynny, mae'r ffiniau diffiniedig yn gadarn, yn gymesur ac yn seiliedig ar dystiolaeth ac yn sicrhau sylfaen gadarn, dryloyw a chyson ar gyfer asesu rôl, swyddogaeth a pherfformiad pob canolfan.

2.4A yw Polisi SP8 yn rhoi digon o bwysau ar rôl manwerthu o fewn yr Ardal Fusnes Ganolog, yng nghyd-destun amcanion ehangach canol y ddinas?

Ymateb:

Mae Polisi SP8 yn rhoi pwyslais digonol a phriodol ar rôl manwerthu o fewn yr Ardal Fusnes Ganolog (AFG), pan gaiff ei ddarllen ochr yn ochr â'r polisiau manwerthu-benodol yn y Cynllun. Mae Polisi SP8 yn gosod manwerthu fel un elfen o Ardal Fusnes

Ganolog ehangach, amlswyddogaethol sy'n cyd-fynd ag amcanion economaidd, cymdeithasol a chreu lleoedd ehangach.

Prif bwrpas yr AFG, fel y nodir ym Mholisi SP8, yw gweithredu fel ffocws ar gyfer cyflogaeth, gweithgareddau masnachol, hamdden, diwylliant, a defnyddiau dinesig. Yn y cyd-destun hwn, cydnabyddir bod manwerthu yn ddefnydd ategol pwysig sy'n cyfrannu at fywiogrwydd, nifer yr ymwelwyr a gweithgareddau, ond nid yw'n cael ei nodi fel yr unig swyddogaeth na'r swyddogaeth ddominyddol.

Mae Polisi SP8 yn cefnogi datblygiad manwerthu sy'n ategu rôl gyffredinol yr AFG, yn enwedig pan fydd yn:

- Cyfrannu at weithgareddau a bywiogrwydd ar lefel y stryd.
- Cefnogi nifer yr ymwelwyr ar gyfer busnesau, hamdden ac atyniadau diwylliannol.
- Atgyfnerthu rôl canol y ddinas fel cyrchfan; ac
- Integreiddio'n effeithiol â defnyddiau cyflogaeth, preswyl a thrafnidiaeth.

Mae hyblygrwydd y polisi yn sicrhau nad yw manwerthu yn cael ei ddisodli na'i ymylu, ond yn hytrach ei fod yn cael ei integreiddio i gynlluniau defnydd cymysg lle gall gyflawni ei rôl orau. Mae'r dull hwn yn caniatáu i arwynebedd llawr manwerthu - n enwedig manwerthu fformat llai, cyfleus a phrofiad - gefnogi gweithwyr, preswylwyr ac ymwelwyr wrth osgoi effeithiau negyddol ar hyfywedd manwerthu yn yr Ardal Manwerthu a Masnachol Ganolog.

Yn bwysig, mae Polisi SP8 yn gweithredu ochr yn ochr â pholisïau manwerthu-benodol y cynllun, gan gynnwys yr hierarchaeth manwerthu a pholisïau'n seiliedig ar ganolfannau (e.e. Polisïau R1, R2, R4, R5 ac R7). Mae'r rhain yn darparu'r prif fecanwaith ar gyfer cyfarwyddo datblygiad manwerthu - yn enwedig cynigion ar raddfa fwy neu dan arweiniad manwerthu - i'r lleoliadau mwyaf priodol, gan gynnwys yr Ardal Manwerthu Ganolog a'r Ardal Fasnachol a chanolfannau diffiniedig.

Mae'r polisi yn cyd-fynd â'r amcan i greu canol dinas hyblyg ac addasadwy hefyd. Er nad yw'n gor-ragnodi darpariaeth manwerthu o fewn yr AFG, mae Polisi SP8 yn galluogi rheoli datblygu i ymateb i amodau'r farchnad sy'n newid ac yn dal i gefnogi defnyddiau manwerthu sy'n gwella bywiogrwydd, hyfywedd a gweithgareddau ar lawr gwlad.

I grynhoi, mae Polisi SP8 yn rhoi digon o bwyslais i rôl manwerthu o fewn yr Ardal Fusnes Ganolog, yng nghyd-destun amcanion ehangach canol y ddinas, gan gydnabod ei gyfraniad at fywiogrwydd a chreu lleoedd o fewn yr Ardal Fusnes Ganolog, wrth sicrhau nad yw'n peryglu hyfywedd ac atyniad yr Ardal Manwerthu

Ganolog. Mae'r polisi yn taro cydbwysedd priodol rhwng cefnogi manwerthu a darparu Ardal Fusnes Ganolog amlswyddogaethol gwydn, bywiog ac atyniadol.

2.5 Sut mae cyfradd yr unedau gwag yn yr Ardal Manwerthu a Masnachu Ganolog yn cymharu â chyfartaledd y DU, ac a yw hyn yn dangos gorgyflenwad o unedau manwerthu?

Ymateb:

Mae erthygl Savills o 19 Chwefror 2026 'Spotlight: Canolfan Siopa a'r Stryd Fawr – Ch4 2025' (https://www.savills.co.uk/research_articles/229130/387975-0) yn darparu'r data canlynol ar gyfer cyfraddau unedau gwag ar y stryd fawr yn Ch4 2025:

"Yn ôl dadansoddiad Green Street, gostyngodd nifer yr unedau gwag ar y stryd fawr i 13.4% yn Ch4 2025 ac unedau gwag canolfannau siopa i 16.9% - eu lefelau isaf ers Ch3 2020. Mae'r gwelliant graddol, parhaus hwn yn adlewyrchu momentwm sylfaenol yn y farchnad alwedigaethol; mae yna ychydig mwy o gaffaeliadau na gwarediadau, ac mae'r galw am y gofod yn y lleoliad gorau, â'r ffurfwedd orau yn parhau i fod yn gadarn".

Mae Arolwg Defnydd Tir ac Arwynebedd Llawr Canol Dinas Caerdydd 2025 yn nodi cyfradd unedau gwag o 16.5% yn yr Ardal Siopa Ganolog (Ardal Manwerthu a Masnachol Ganolog) yn Ch4 2025. Mae'r ffigur hwn yn cynrychioli gwelliant parhaus mewn lefelau unedau gwag dros y pedair blynedd diwethaf, ar ôl gostwng o 20.9% ar ôl covid yn 2021.

Er ei bod yn uwch na'r cyfartaledd o 13.4%, mae'r Ardal Siopa Ganolog (ASG) yn cynnwys nifer o ganolfannau siopa mawr, felly dylid ystyried cyfraddau unedau gwag yn y cyd-destun hwn yn erbyn y cyfartaledd cenedlaethol o 16.9%. Yn ogystal, mae nifer o unedau gwag yn yr ASG yn rhan o ardaloedd sy'n destun cynigion adfywio ehangach ac, os cânt eu diystyru, byddai'n lleihau'r gyfradd unedau gwag 16.5%.

Ystyrir bod lefelau unedau gwag yn debyg i'r cyfartaledd cenedlaethol a bod graddfa a dosbarthiad yr unedau yn yr Ardal Siopa Ganolog (Ardal Manwerthu a Masnachol Ganolog) yn darparu ystod a dewis priodol ar gyfer defnyddiau manwerthu (A1) i ddiwallu anghenion siopa wrth ganiatáu defnyddiau masnachol eraill sy'n ategu ac yn briodol i raddfa a swyddogaeth canol y ddinas hefyd.

Nid yw'r dystiolaeth yn dangos gorgyflenwad niweidiol o unedau manwerthu sy'n gofyn am grebachu ffin yr Ardal Manwerthu Ganolog, er ei fod yn cefnogi arallgyfeirio parhaus a defnyddio rhywfaint o arwynebedd llawr at ddibenion gwahanol.

2.6 Sut bydd y datblygiad manwerthu a ddisgrifir ym Mholisi SP12, sydd â'r bwriad o helpu i gyflawni cymunedau byw, effeithlon, cytbwys a chydlynol yng Nghaerdydd, yn cael ei sicrhau a'i gyflawni yn ymarferol?

Ymateb:

Bydd y datblygiad manwerthu a ddisgrifir ym Mholisi SP12 yn cael ei sicrhau a'i gyflawni drwy gyfuniad o'r strategaeth ofodol, polisiau rheoli datblygu, a mecanweithiau gweithredu.

Yn gyntaf, mae cyflenwi wedi'i ymgorffori yn y strategaeth ofodol, sy'n cyfeirio datblygiad manwerthu i ganolfannau sefydledig a lleoliadau twf (paragraff 6.23 a'r Diagram Allweddol). Mae hyn yn sicrhau bod darpariaeth manwerthu newydd yn cyd-fynd â thwf tai a phoblogaeth arfaethedig, yn enwedig o fewn safleoedd strategol ymrwymedig ac ardaloedd adfywio.

Yn ail, mae Polisi SP12 yn cael ei weithredu drwy'r fframwaith polisi manwerthu, yn enwedig Polisiau R1, R2, R4, R5 ac R7. Mae'r polisiau hyn yn:

- cyfeirio datblygiad manwerthu i leoliadau priodol o fewn yr hierarchaeth manwerthu ddiffiniedig (Polisi R1), gan gynnwys yr Ardal Manwerthu a Masnachol Ganolog, Canolfannau Ardal a Lleol.
- sicrhau bod cynigion ar raddfa a swyddogaeth briodol i wasanaethu eu dalgylch.
- diogelu bywiogrwydd a hyfywedd canolfannau; a

Gyda'i gilydd, mae'r polisiau hyn yn darparu fframwaith gwneud penderfyniadau clir i lywio lleoliad, graddfa a math o ddatblygiad manwerthu.

Yn drydydd, caiff cyflawni ei sicrhau drwy uwch-gynllunio a gofynion safle-benodol. Disgwylir darpariaeth manwerthu fel rhan o ddatblygiadau strategol mawr, gan gynnwys safleoedd o 100+ o gartrefi neu gynlluniau graddol. Yn yr achosion hyn, mae manwerthu - yn enwedig cyfleustra a gwasanaethau lleol - wedi'i gynllunio fel rhan annatod o ddylunio cymdogaeth, gan sicrhau bod y ddarpariaeth yn cyd-fynd â darpariaeth tai ac yn cefnogi cymunedau cerdded.

Yn bedwerydd, cefnogir gweithredu drwy amodau cynllunio, cytundebau cyfreithiol a chynllunio seilwaith, gan gynnwys:

- gofynion graddio i sicrhau bod darpariaeth manwerthu yn cael ei chyflawni ochr yn ochr â thai.
- Cynlluniau Cyflawni Seilwaith a thystiolaeth hyfywedd i sicrhau bod y ddarpariaeth yn realistig ac yn amserol; a

- phartneriaeth barhaus yn gweithio gyda datblygwyr, tiffeddianwyr a darparwyr seilwaith.

Yn olaf, mae Polisi SP12 yn ymgorffori rhywfaint o hyblygrwydd i ymateb i fformatau manwerthu ac ymddygiad defnyddwyr sy'n newid, gan gefnogi cymysgedd o ddefnyddiau manwerthu a gwasanaethau i gynnal hyfywedd a defnydd hirdymor.

Yn gryno, sicrheir datblygiad manwerthu drwy'r canlynol:

- dosbarthiad gofodol twf.
- hierarchaeth manwerthu a fframwaith polisi clir.
- gofynion uwch-gynllunio safle-benodol; a
- mecanweithiau cyflawni gan gynnwys graddio, amodau a chynllunio seilwaith.

Mae hyn yn sicrhau yn fwy na chyflawni darpariaeth manwerthu, ei bod yn cael ei chyflawni mewn modd cydgysylltiedig sy'n cefnogi creu cymunedau byw, effeithlon, cytbwys a chydlynol.

3. Polisiâu Manwl

3.1 Sut bydd swyddogaeth manwerthu graidd yng nghanol y ddinas a'r canolfannau ardal a lleol, a nodir ym Mholisi R1, yn cael ei chynnal o ystyried yr ystod o ddefnyddiau posibl nad ydynt yn A1 a ganiateir o dan y polisi?

Ymateb:

Mae Polisi R1 yn cynnal swyddogaeth manwerthu graidd Canolfannau Ardal a Lleol drwy eu sefydlu'n glir yn yr hierarchaeth manwerthu fel cyrchfannau wedi'u llywio gan fanwerthu sy'n diwallu anghenion bob dydd eu dalgylchoedd. Nid yw Polisi R1 yn darparu dull caniataol penagored i ddefnyddiau nad ydynt yn A1. Cefnogir defnyddiau nad ydynt yn A1 lle maent yn cyfrannu at gynnal bywiogrwydd, hyfywedd ac amrywiaeth canolfannau ac mae hyn yn gyson ag amcanion PCC12 i annog canolfannau bywiog, hyfyw ac atyniadol gydag amrywiaeth o weithgareddau a defnyddiau sy'n cyfrannu at les canolfan.

Caiff cynigion ar gyfer defnyddiau nad ydynt yn A1 eu hasesu drwy fframwaith cadarn sy'n seiliedig ar feini prawf, a ddarperir gan Bolisiâu R4, R5 a R8. Mae'r fframwaith

hwn yn galluogi rheolaeth effeithiol dros raddfa, math a lleoliad defnyddiau nad ydynt yn A1, gan gynnwys ystyried effeithiau cronus. Mae hyn yn sicrhau nad yw manwerthu A1 yn cael ei ddadleoli i'r fath raddau y byddai'n erydu mäs critigol neu'n darnio parhad ffrynt manwerthu. Yn unol â hynny, manwerthu A1 yw'r prif ddefnydd a'r defnydd a ffefrir o hyd, ac mae'n ofynnol i ddefnyddiau amgen ddangos eu bod yn cefnogi, yn hytrach na thynnu oddi wrth swyddogaeth manwerthu'r ganolfan.

Pan fo defnyddiau nad ydynt yn A1 yn cael eu cynnig mewn unedau sy'n cael eu defnyddio ar gyfer A1 neu a ddefnyddiwyd ar gyfer A1 ddiwethaf, mae'n rhaid i dystiolaeth manwerthu gyd-fynd â chais i ddangos bod unedau wedi eu marchnata'n weithredol ar gyfer defnydd A1 am gyfnod di-dor o 12 mis, gan sicrhau nad yw defnydd manwerthu yn wirioneddol hyfyw mwyach.

Yr ystod o ddefnyddiau amgen a nodir ym Mholisi R1 yw'r rhai sy'n ategu swyddogaeth manwerthu canolfannau. Gall defnyddiau o'r fath wella bywiogrwydd a hyfywedd cyffredinol y ganolfan, drwy gynhyrchu nifer uwch o ymwelwyr, ymestyn oriau masnachu, a chynyddu teithiau cysylltiedig, a thrwy hynny gefnogi perfformiad yr unedau manwerthu sy'n weddill. Caniateir defnyddiau eraill, fel swyddfeydd B1 nad ydynt ar agor i aelodau'r cyhoedd uwchben y llawr gwaelod. Yn yr un modd, caniateir datblygiad preswyl newydd uwchben y llawr gwaelod ac mewn gofod segur a gwag i ffwrdd o ffryntiau masnachol.

Mae'r hyblygrwydd a ddarperir gan yr ystod o ddefnyddiau posibl nad ydynt yn A1 o dan Bolisi R1 yn caniatáu i ganolfannau addasu mewn modd rheoledig i realiti amodau manwerthu ac ymddygiad defnyddwyr sy'n newid ac osgoi unedau gwag a dirywiad hirdymor a all deillio o bolisiâu rhy gyfyngol. Trwy alluogi arallgyfeirio cyfyngedig a phriodol, mae'r fframwaith polisi yn helpu i leihau unedau gwag, cynnal ffryntiau gweithredol ac yn cefnogi bywiogrwydd ac iechyd a gwytnwch hirdymor canolfannau ardal a lleol.

3.2A yw Polisi R2 yn darparu fframwaith clir, rhesymegol strwythuredig ac effeithiol ar gyfer asesu cynigion datblygu yn yr Ardal Manwerthu a Masnachu Ganolog? Yn benodol, a ddarperir digon o eglurder ar sut y bwriedir gweithredu, rhyngweithio a phwysoli meini prawf y polisi wrth wneud penderfyniadau? Fel y'u drafftwyd, er enghraifft, er bod cynigion i'w hasesu yn seiliedig ar a ydynt yn caniatáu neu'n cadw defnydd effeithiol o lorïau uchaf, nid yw'n glir beth fyddai'r canlyniadau yn sgil peidio â chyflawni hyn, na sut y dylid cydbwysu'r ystyriaeth hon yn erbyn y meini prawf eraill.

Ymateb:

O ystyried yr ystod eang o fathau o safleoedd (unedau) a defnyddiau tir presennol yn yr Ardal Manwerthu a Masnachol Ganolog, ni fydd pob maen prawf (i-iv) ym Mholisi R2 yn berthnasol i bob cais cynllunio. Yn hyn o beth, ni ystyrir y dylid pwysoli'r meini prawf.

O ran cadw'r defnydd effeithiol o loriau uchaf, lle mae hyn wedi bod yn bresennol yng Nghynllun Datblygu Lleol 2006-2026, ystyrir y bu'n effeithiol wrth ddarparu arwydd cynnar i ymgeiswyr o'r angen i fodloni'r maen prawf hwn ac fe'i defnyddiwyd i lywio trafodaethau ceisiadau. Pe bai cynnig i atal defnydd effeithiol o loriau uchaf, byddai'r cais yn cael ei ystyried ar y sail hon.

3.3 Yn yr un modd, a yw Polisi R3 yn ddigon clir ynghylch sut mae ei feini prawf i'w cymhwyso a'u cydbwysu wrth asesu cynigion sy'n ymwneud â cholli defnyddiau Dosbarth A1 o fewn Ffryntiau Siopau Gwarchoddedig, ac a ddylai Polisi R3 fod yn gliriach ar natur ac amserlenni ar gyfer gofynion marchnata?

Ymateb:

O ystyried yr ystod eang o fathau o safleoedd (unedau) a defnyddiau tir presennol o fewn Ffryntiau Siopa Gwarchoddedig, ni fydd pob maen prawf (i-iv) ym Mholisi R3 yn berthnasol i bob cais cynllunio. Bydd ceisiadau yn cael eu hystyried yn erbyn y meini prawf ym Mholisi R3 sy'n berthnasol i fanylion pob safle.

O ran amserlenni ar gyfer marchnata - Cytunwyd. Gellid ychwanegu amserlen dwy flynedd, a fyddai'n gyson â'r hyn a geisir ar gyfer adeiladau swyddfa gwag (Polisi EC6). Awgrymir y geiriau isod i'w hychwanegu mewn print trwm:

'Bydd safleoedd dosbarth A1 (siop) sydd, er gwaethaf marchnata gweithredol, wedi bod yn wag am fwy na dwy flynedd yn derbyn ystyriaeth fwy ffafriol ar gyfer newidiadau defnydd i ddefnyddiau eraill, priodol.'

3.4 Gan nodi newidiadau arfaethedig y Cyngor i Bolisiau R4 ac R5, a ddylai'r cyfeiriad at gyfnod parhaus o 3 neu fwy o unedau, safleoedd gwag a marchnata gael ei gadw yn y polisiau yn hytrach na'u cyfiawnhad rhesymegol?

Ymateb:

Cytuno - bydd y cyfeiriad canlynol at 3 neu fwy o unedau, unedau gwag a marchnata yn cael ei gadw ym Mholisi R4 a R5 yn hytrach nag yn eu cyfiawnhad rhesymegol.

Caiff cynigion sy'n arwain at, neu sy'n ychwanegu at res barhaus o ddefnydd nad yw'n fanwerthu, hamdden neu gymunedol (3 uned neu fwy mewn rhes) eu hystyried yn llai ffafriol a bydd ceisiadau ar gyfer defnyddiau o'r fath yn cael eu hystyried yn erbyn y canlynol:

- Cyfradd unedau gwag yn y ganolfan a/neu ffrynt penodol.***
- A yw'r safle wedi bod yn wag, ac os felly am ba hyd, tra cawsai ei fasnachu'n rhagweithiol at ei ddefnydd presennol neu flaenorol.***

3.5 Pa dystiolaeth sy'n cefnogi'r defnydd cyfyngedig o ffryntiau siopau gwarchoddedig y tu allan i'r Ardal Ganolog, yn enwedig mewn Canolfannau Ardal?

Ymateb:

Ar hyn o bryd dim ond o fewn yr Ardal Manwerthu Ganolog ddiffiniedig y cymhwysir Ffryntiau Siopau Gwarchoddedig. Ategir y dull hwn gan ganfyddiadau Astudiaeth Manwerthu a Hamdden Caerdydd (Nexus), sy'n darparu'r brif sylfaen dystiolaeth ar gyfer polisi manwerthu.

Mae'r Astudiaeth yn cynnwys asesiad archwiliad iechyd cynhwysfawr o ganolfannau o fewn yr hierarchaeth manwerthu, gan ystyried dangosyddion fel cyfansoddiad manwerthu, cyfraddau unedau gwag, nifer yr ymwelwyr, a bywiogrwydd a hyfywedd cyffredinol. Mae'r asesiad hwn yn dod i'r casgliad bod yr Ardal Manwerthu Ganolog yn parhau i berfformio'n gryf ar draws y dangosyddion hyn ac yn cadw màs critigol a chrynodiad o ddefnyddiau manwerthu sy'n ddigonol i gyfiawnhau parhau i ddefnyddio Ffryntiau Siopau Gwarchoddedig.

Mewn cyferbyniad, mae'r dystiolaeth yn dangos nad yw Canolfannau Ardal a Lleol yn arddangos yr un cyfaint na chrynodiad o weithgarwch manwerthu a fyddai'n gofyn am gynnwys ffrynt gwarchoddedig. Mae defnyddiau manwerthu o fewn y canolfannau hyn fel arfer yn fwy gwasgaredig ac yn rhan o gymysgedd ehangach o wasanaethau, gan gynnwys bwyd a diod, defnyddiau cymunedol, a swyddogaethau eraill nad ydynt yn fanwerthu. Fel y cyfryw, nid yw'r Astudiaeth yn nodi unrhyw ganolfannau y tu allan i'r Ardal Manwerthu Ganolog lle byddai cyfran neu barhad defnyddiau manwerthu yn gofyn am ddynodi ffryntiau siopau cynradd neu eilaidd ac awgrymodd nad oes angen cyfyngu'n ormodol ar y defnyddiau sydd ar gael a allai fod yn fuddiol ac sy'n denu ymwelwyr drwy ddiffinio Ffryntiau Siopau Cynradd neu Eilaidd yn rhy eang os, yn wir, mae eu hangen o gwbl.

Mae'r dull hwn yn cael ei gefnogi ymhellach gan newidiadau strwythurol ehangach yn y sector manwerthu. Fel y nodir yn Adran 4 o'r astudiaeth, mae twf parhaus siopa ar-lein, ochr yn ochr â newidiadau ymddygiadol a gyflymwyd gan bandemig COVID-19, wedi lleihau'r angen am arwynebedd llawr manwerthu traddodiadol a chynyddu pwysigrwydd hyblygrwydd o fewn canolfannau. Yn y cyd-destun hwn,

mae dull rhy gyfyngol o ddiogelu defnyddiau manwerthu ar lefel llawr gwaelod - yn enwedig mewn canolfannau llai - yn peryglu taseilio eu gallu i addasu a chynnal bywiogrwydd.

Gall caniatáu cymysgedd ehangach o ddefnyddiau mewn Canolfannau Ardal gefnogi nifer yr ymwelwyr a gweithgarwch drwy gydol y dydd a'r nos, gan gyfrannu'n gadarnhaol at eu gwytnwch a'u hyfywedd hirdymor. Yn bwysig, pan fo cynigion yn cynnwys newid defnydd, maent yn parhau i fod yn destun rheolaeth gynllunio sy'n sicrhau bod y Cyngor yn cadw'r gallu i reoli effeithiau niweidiol ar gymeriad neu swyddogaeth canolfannau.

Mae'r defnydd cyfyngedig o Ffryntiau Siopau Gwarchoddedig hefyd yn gyson â'r polisi cynllunio cenedlaethol, fel y nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n pwysleisio'r angen i gefnogi arallgyfeirio canol trefi. Mae PCC yn cydnabod y dylid nodi ardaloedd manwerthu cynradd ac eilaidd lle bo hynny'n briodol ond nid oes angen eu dynodi ym mhob canolfan.

Yn gyffredinol, mae'r dystiolaeth yn nodi, er bod Ardal Manwerthu Ganolog yn cyfiawnhau dull amddiffynnol oherwydd ei raddfa a'i swyddogaeth manwerthu, mae fframwaith polisi mwy hyblyg yn briodol ar gyfer Canolfannau Ardal a Lleol. Felly, mae absenoldeb Ffryntiau Siopau Gwarchoddedig y tu allan i'r Ardal Manwerthu Ganolog yn gymesur, yn seiliedig ar dystiolaeth ac yn cyd-fynd â pholisi cenedlaethol, ac yn galluogi canolfannau i addasu i newidiadau strwythurol parhaus yn y sector manwerthu hefyd.

3.6A yw'r defnydd o'r term 'bywiogrwydd' yn y Cynllun yn gyson â therminoleg bresennol Polisi Cynllunio Cymru, ac os na, a yw'r Cyngor o'r farn bod angen unrhyw newid?

Ymateb:

Nid yw defnydd y Cynllun Adnau o'r term '**bywiogrwydd**' yn cyd-fynd yn llawn â'r derminoleg yn Argraffiad 12 Polisi Cynllunio Cymru, ac mae angen ei addasu er mwyn sicrhau cysondeb â pholisi cenedlaethol.

Mae PCC12 yn cadw cyfeiriad cyfyngedig at y term 'bywiogrwydd' mewn cysylltiad â datblygiad manwerthu a masnachol. Mae PCC12 yn cyfeirio'n gyson at fywiogrwydd ochr yn ochr â hyfywedd ac atyniad mewn cysylltiad â chynnal a gwella canolfannau manwerthu a masnachol.

Yn y cyd-destun hwn, gellir dehongli 'bywiogrwydd' fel cysyniad mwy cul, mwy traddodiadol, sy'n canolbwyntio ar ddangosyddion mesuradwy fel nifer yr ymwelwyr, cyfraddau meddiannu a pherfformiad manwerthu. Mewn cyferbyniad, mae defnydd PCC12 o'r term 'bywiogrwydd' yn cydnabod canolfannau manwerthu a masnachol fel canolfannau gweithgarwch cymdeithasol ac economaidd ac yn ganolbwynt ar gyfer ystod o wasanaethau sy'n cefnogi anghenion cymunedau lleol. Mae hyn yn cwmpasu ystod ehangach o ystyriaethau, gan gynnwys:

- amrywiaeth defnyddiau y tu hwnt i fanwerthu;
- gweithgareddau diwylliannol, hamdden a'r economi gyda'r nos;
- rhyngweithio cymdeithasol ac ymdeimlad o le; ac
- atyniad a phrofiad cyffredinol o ganolfannau.

Er mwyn sicrhau cysondeb â PCC12 ac adlewyrchu'n llawn rôl amlswyddogaethol canolfannau lle bo hynny'n briodol, bydd geiriad polisi yn cael ei ddiweddarau i gyfeirio at fywiogrwydd, hyfywedd ac atyniad.

3.7 Gan nodi newid arfaethedig y Cyngor i Bolisi HF1, a yw'r Cyngor wedi ystyried priodoldeb cyfyngu ar siopau cludfwyd bwydydd poeth yn agos at ysgolion drwy Bolisi R8, a pha dystiolaeth sy'n cefnogi safbwynt y Cyngor?

Ymateb:

Mae'r Cyngor wedi ystyried cyfyngu ar siopau cludfwyd bwydydd poeth yn agos at ysgolion drwy Bolisi R8, ond arweiniodd y sylfaen dystiolaeth at y casgliad nad parthau gwahardd ar sail ysgolion yw'r mecanwaith mwyaf priodol nac effeithiol ar gyfer Caerdydd. Yn hytrach, o adolygu tystiolaeth genedlaethol a lleol, mae'r papur canllawiau rheoli siopau cludfwyd bwydydd poeth yn nodi dull rhesymol iechyd cyhoeddus clir a ffefrir ar gyfer Caerdydd.

Mae'r dystiolaeth a adolygwyd yn cydnabod y gall plant a phobl ifanc fod yn agored i siopau cludfwyd bwydydd poeth yn ystod y diwrnod ysgol ac ar deithiau i'r ysgol ac oddi yno. Fodd bynnag, mae hefyd yn nodi nad yw'r berthynas rhwng agosrwydd siopau cludfwyd bwydydd poeth at ysgolion a chanlyniadau iechyd yn syml, a bod ffactorau ehangach fel amddifadedd cymdogaeth, amgylcheddau bwyd lleol, patrymau teithio, amgylchiadau cartref a chrynodiad cyffredinol yr allfeydd yn dylanwadu ar amlygiad ac ymddygiad hefyd.

Er y gall parthau gwahardd o amgylch ysgolion fynd i'r afael ag amlygiad penodol, lleol, ni fyddent yn mynd i'r afael â'r mater ehangach o or-grynhoi a chlystyru sydd wedi'i nodi ledled Caerdydd, yn enwedig mewn ardaloedd o amddifadedd uwch.

Ar gyfer Caerdydd, mae'r dystiolaeth yn dangos pryder cynllunio ehangach nag agoswydd at ysgolion yn unig. Y mater lleol yw effaith gronnus clystyru siopau cludfwyd bwydydd poeth mewn canolfannau a chymdogaethau, a'r ffordd y gall hyn atgyfnerthu amgylcheddau bwyd afiach mewn cymunedau sydd eisoes yn profi mwy o anghydraddoldeb iechyd. Ni fyddai llain glustogi ysgol yn mynd i'r afael â'r patrwm gofodol ehangach hwn.

Felly, mae'r dull a ffeirir yn canolbwyntio ar reoli crynodiad a chlystyru siopau cludfwyd bwydydd poeth drwy Bolisi HF1, gan ddarparu ymateb cynllunio mwy cynhwysfawr, hyblyg a theg (nag y byddai dibynnu ar barthau gwahardd o amgylch ysgolion yn ei ganiatáu ar ei ben ei hun). Mae hyn yn galluogi'r Cyngor i fynd i'r afael â'r amgylchedd bwyd ehangach, rheoli effeithiau ac anghydraddoldeb iechyd cronus yn well, atal clystyru mewn canolfannau lleol, a chefnogi cymysgedd iachach a mwy amrywiol o ddefnyddiau manwerthu yn unol â Pholisi R8.

Mae Polisi R8 yn parhau i fod yn berthnasol i gynnal rôl, bywiogrwydd ac amrywiaeth canolfannau. Fodd bynnag, ystyrir mai Polisi HF1 yw'r mecanwaith mwy priodol ar gyfer rheoli defnyddiau siopau cludfwyd bwydydd poeth lle mae'r dystiolaeth yn nodi mai crynodiad, clystyru ac effaith gronnus yw'r prif bryderon.

3.8A yw Polisi R9 yn ei gwneud yn ofynnol i ofod uwchben eiddo masnachol fod yn wag, a sut bydd cynigion yn cael eu hasesu lle mae'r gofod hwnnw'n cael ei feddiannu neu ei feddiannu'n rhannol?

Ymateb:

Er eglurhad, mae'r cyfeiriad at 'gwag' wedi'i ddileu ac mae cyfeiriadau at golli swyddfeydd a chyfleusterau cymunedol wedi'u hychwanegu at y polisi (gweler y testun mewn print trwm isod). Mae'r polisi diwygiedig yn blaenoriaethu gofod gwag/wedi ei danddefnyddio. Ymdrinnir â gofod wedi'i feddiannu/ wedi'i feddiannu'n rhannol drwy Bolisiau EC6 a C2.

'R9: TROSI I DDEFNYDD PRESWYL

O fewn Ardal Fusnes y Canol a'r Bae, Canolfannau Ardal a Lleol, bydd trosi gofod addas ~~gwag~~ uwchben safleoedd masnachol i ddefnydd preswyl yn cael ei ffafrio lle:

- i. *Mae ffryntiad y llawr gwaelod yn cael ei gadw ar gyfer defnydd masnachol;*

- ii. Gellir cynnal gwasanaethau a diogelwch digonol i'r defnydd(iau) masnachol presennol;
- iii. Gellir gwneud darpariaeth briodol ar gyfer parcio, mynediad, mynediad i gerddwyr, gofod amwynder, seilwaith gwyrdd a gwaredu gwastraff ynghyd ag unrhyw addasiadau allanol priodol a;
- iv. Nid yw'r defnydd preswyl yn cyfaddawdu ar ddefnydd y llawr gwaelod ac arwain at effaith annerbyniol ar amodau gweithredu busnesau presennol.

Bydd cynigion ar gyfer trosi gofod addas uwchben adeiladau masnachol i ddefnydd preswyl yn cael eu cefnogi mewn egwyddor, yn amodol ar gydymffurfio â'r meini prawf uchod.

Bydd cynigion sy'n arwain at gollu swyddfeydd yn cael eu hasesu yn erbyn Polisi EC6: Diogelu Swyddfeydd yn Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae

Bydd cynigion sy'n arwain at gollu cyfleusterau cymunedol yn cael eu hasesu yn erbyn Polisi C2: Gwarchod Cyfleusterau Cymunedol.'

'7.206 Mae trosi gofod addas **gwag** uwchben **siopau** safleoedd masnachol i ddefnydd preswyl yn gyfraniad gwerthfawr i stoc dai y ddinas ac yn darparu cartrefi y mae mawr eu hangen. Mae hefyd yn cyfrannu'n gadarnhaol at greu cymunedau bywiog, cymysg eu defnydd lle mae pobl yn byw ac yn siopa. Mae canolfannau yn parhau i fod yn brysur ac wedi'u poblogi y tu hwnt i oriau busnes, gan gynyddu gwylidwriaeth, a darparu marchnad ar gyfer defnyddiau ategol sy'n gysylltiedig ag economi'r nos.'

'7.207 Mae cartrefi newydd yn agored i ffynonellau llygredd presennol fel sŵn. Ni ddylai cyfyngiadau afresymol gael eu rhoi ar fusnesau, lleoliadau a chyfleusterau presennol oherwydd datblygu a ganiateir ar ôl iddynt gael eu sefydlu. Mae'r cyfrifoldeb am fynd i'r afael ag effaith sŵn ar y datblygiad newydd yn unol â'r egwyddor 'asiant newid'. Pan gynigir datblygiadau newydd yn agos at ddefnyddiau cynhyrchu sŵn sy'n bod eisoes, megis lleoliadau economi'r nos a cherddoriaeth, rhaid dylunio datblygiadau i amddiffyn y meddianwyr newydd rhag effeithiau sŵn fel nad cheir bygythiad i'r defnydd presennol.'

4. Camau Gweithredu