Archwiliad CDLl Newydd Caerdydd

Economaidd

Pwynt Gweithredu HS6.5

Cyngor i adolygu Polisi EC5

- *EC5A*
    - *Mynd i'r afael â'r tensiwn sy'n gynhenid rhwng EC3 ac EC5A o ystyried nad yw'n glir sut y gall y Cyngor fel y penderfynwr ystyried bod safleoedd EC3 yn gwbl addas i'w defnyddio ar gyfer cyflogaeth ac yn angenrheidiol i gyflawni nodau strategol ehangach, ac o bosibl yn ddiangen ac yn anaddas ar gyfer defnydd cyflogaeth.*
    - *Yn hytrach na diangen/anaddas, i ystyried ai'r prawf yw effaith colli safle yn erbyn y strategaeth tir cyflogaeth ehangach*
    - *Ystyried a ddylai polisi wahaniaethu rhwng darpariaeth swyddfa/parc busnes a safleoedd diwydiannol/warws*
    - *Dileu pob enghraifft o 'a/neu', gan gyflwyno cymalau ychwanegol os oes angen.*
    - *Os yw i'w gadw, diffinio yw ystyr 'ffisegol anaddas' yng nghyd-destun polisi EC3 sy'n ystyried bod y safleoedd yn addas.*
- *EC5B*

Y Cyngor i gynnnwys testun ynghylch: marchnata o'r datganiad gwrandawiad

Ymateb y Cyngor

Mewn ymateb i'r Pwynt Gweithredu, cynigir diwygio Polisi EC5A ac EC5B a'r testun ategol fel a ganlyn:

EC5A: GWARCHOD A DEFNYDD AMGEN O DIR A SAFLEOEDD CYFLOGAETH

Ni chaniateir datblygu tir a safleoedd busnes, diwydiannol a warysau gwarchodedig o dan Bolisi EC3 (ac a nodir ar y Map Cynigion) at ddefnydd amgen nad ystyrir eu bod yn ddefnydd ategol (fel y'i diffinnir gan Bolisi EC4) oni bai y bodlonir yr holl feini prawf canlynol:

i) Ni fyddai'r cynnig yn amharu ar gyflawni strategaeth tir cyflogaeth Caerdydd, gan ystyried rôl a swyddogaeth y safle neu'r adeiladau o fewn portffolio tir cyflogaeth Caerdydd, a chyflenwad, argaeledd, ystod, dewis a dosbarthiad tir a safleoedd cyflogaeth ledled y Ddinas;

ii) Mae'r ymgeisydd wedi dangos nad oes unrhyw obaith rhesymol y bydd y tir neu'r safle yn cael ei gadw, ei ailddefnyddio neu ei feddiannu at ddibenion cyflogaeth, o ystyried galw'r farchnad a thystiolaeth farchnata;

iii) Mae cyfleoedd i gadw'r cyfan neu ran o'r tir neu'r fangre mewn defnydd cyflogaeth trwy adnewyddu, addasu, isrannu, ailgyflunio neu ailddatblygu wedi'u hystyried yn llawn ac wedi dangos nad ydynt yn ymarferol; mae tystiolaeth wedi'i darparu ynghylch pam na fyddai cyfleoedd o'r fath yn hyfyw nac yn gyflawnadwy; a

iv) Ni fyddai'r cynnig yn cael effaith annerbyniol ar weithrediad, amodau gweithredu, hyfywedd neu ehangu busnesau presennol a defnyddiau cyflogaeth yn yr ardal yn y dyfodol.

EC5B: GOFOD GWAITH NEWYDD O FEWN DATBLYGIAD DEFNYDD CYMYSG

Lle mae meini prawf EC5A (i - iv) wedi eu bodloni, ac ystyrir bod defnydd amgen yn briodol; dylid gwneud darpariaeth ar gyfer gweithleoedd cyflogaeth a chyfleusterau cymunedol newydd fel rhan o ailddatblygiad preswyl defnydd cymysg.

Dylai'r gofod cyflogaeth newydd a ddarperir fod ar ffurf adeiladau ar gyfer ymchwil a datblygu, gweithleoedd fforddiadwy, gofod swyddfa hyblyg, gofod diwydiannol ysgafn, safleoedd dosbarthu lleol, neu safleoedd tebyg, a gallent gynnwys safleoedd ar gyfer gwasanaethau proffesiynol a gwasanaethau meddygol neu iechyd.

Rhaid i geisiadau gael eu cefnogi gan dystiolaeth o farchnata a hyfywedd.

Pan ddangosir, drwy dystiolaeth gadarn, nad oes unrhyw obaith realistig o ddarparu defnyddiau cyflogaeth hyfyw ar y safle (gan gynnwys drwy ddefnydd parhaus, ailddatblygu neu adnewyddu, neu fel rhan o gynllun defnydd cymysg sy'n cadw defnydd cyflogaeth), dim ond pan fo cyfraniadau priodol gan y datblygwr yn cael eu sicrhau i wneud iawn am y niwed economaidd sy'n deillio o golli'r safle cyflogaeth y caniateir datblygu, yn unol â Pholisi SP6 (Rhwymedigaethau Cynllunio).'

7.110 Mae'r Polisi hwn yn darparu meini prawf ar gyfer asesu cynigion i newid defnydd tir busnes, diwydiannol a warws gwarchodedig ac fe gaiff safleoedd a ddynodwyd o dan Bolisi EC3 eu hasesu.

7.111 Er bod Polisi EC3 yn diogelu tir ac eiddo cyflogaeth fel rhan o bortffolio tir cyflogaeth Caerdydd, gall amgylchiadau godi lle mae cynigion yn dod ymlaen ar gyfer defnyddiau amgen. Mae Polisi EC5A yn darparu'r fframwaith ar gyfer ystyried cynigion o'r fath, gan gydnabod yr angen i gydbwyso amddiffyn tir a safleoedd cyflogaeth gydag amgylchiadau marchnad sy'n newid ac ystyriaethau safle-benodol. Bydd disgwyl i gynigion sydd am weld colli tir neu safle cyflogaeth gwarchodedig ddangos, trwy dystiolaeth gadarn, nad oes unrhyw obaith rhesymol o ddefnydd cyflogaeth yn parhau.

7.112 Wrth benderfynu a oes posibilrwydd rhesymol y bydd tir neu safle yn cael ei gadw, ei ailddefnyddio neu ei feddiannu at ddibenion cyflogaeth o dan Bolisi EC5A, bydd y Cyngor yn ystyried ystod o ffactorau, gan gynnwys:

• Os ac am ba hyd y bu tir neu safle yn wag ac wedi ei farchnata'n weithredol, ynghyd â manylion ymholiadau a datganiadau o ddiddordeb a ddaeth i law yn ystod y cyfnod hwn;

• A yw'r safle yn cynnig buddion penodol nad ydynt ar gael yn gyffredinol ym mhortffolio tir cyflogaeth Caerdydd;

• A yw'r safle o fewn ardal o ddiweithdra uchel ac yn cynnig gobaith realistig o ddefnydd at ddibenion cyflogaeth addas;

• A ellir hwyluso adleoli meddianwyr presennol i safle amgen addas heb amharu ar eu twf a'u gweithrediad parhaus;

• A fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cadw elfen o arwynebedd llawr cyflogaeth fel rhan o ddatblygiad defnydd cymysg;

• P'un a yw cyfleoedd i gadw'r tir neu'r safle i gyd neu ran ohono mewn defnydd cyflogaeth trwy adnewyddu, addasu, isrannu, ailgyflunio neu ailddatblygu wedi'u harchwilio yn llawn; ac

• Effaith y cynnig ar rôl a swyddogaeth y safle neu'r fangre o fewn portffolio tir cyflogaeth Caerdydd, gan gynnwys yr effaith ar gyflenwad, ystod, dewis a dosbarthiad tir a safleoedd cyflogaeth ledled y Ddinas.

7.113 Mae'r Cyngor yn cydnabod bod gwahanol fathau o dir a safleoedd cyflogaeth yn cyflawni swyddogaethau gwahanol o fewn portffolio tir cyflogaeth Caerdydd ac yn ddarostyngedig i amodau marchnad gwahanol. Mae safleoedd diwydiannol, gweithgynhyrchu, storio a dosbarthu yn aml yn cynrychioli adnodd cyfyngedig gyda chyfleoedd cyfyngedig ar gyfer darpariaeth yn ei le. Gall gofod swyddfa a busnes fod yn destun patrymau newidiol o alw a gofynion meddianwyr, gan gynnwys yr angen am weithle modern a hyblyg. Bydd goblygiadau colli tir cyflogaeth felly yn amrywio yn ôl y math o ofod y bwriedir ei golli ac argaeledd darpariaeth amgen.

7.114 Pan ystyrir bod colli tir neu safle cyflogaeth gwarchodedig yn dderbyniol o dan Bolisi EC5A, rhoddir blaenoriaeth i ddatblygiadau defnydd cymysg sy'n cynnwys defnyddiau cyflogaeth, tai a chyfleusterau cymunedol, lle bo hynny'n briodol. Dylai datblygiadau o'r fath sicrhau'r ddarpariaeth tai fforddiadwy mwyaf posib yn unol â Pholisi H3 Tai Fforddiadwy.

7.115 Gall ailddatblygu preswyl defnydd cymysg ddarparu cyfleoedd i gadw swyddogaeth gyflogaeth ar y safle drwy ddarparu gweithle modern a hyblyg sy'n diwallu gofynion busnes yn well ac sy'n cyfrannu at y cyflenwad, yr ystod a'r dewis o adeiladau cyflogaeth yng Nghaerdydd.

7.116 Gall gofod gwaith a ddarperir neu a gedwir o fewn cynigion ailddatblygu gynnwys gofod gwaith bach hyblyg ar gyfer busnesau newydd a thwf cam cynnar,

defnyddiau B1(a), B1(b) a B1(c), gofod i wneuthurwyr, gofod gwaith fforddiadwy, gofod i ddiwydiannau diwylliannol, logisteg leol a chyfleusterau at ddibenion cymunedol. Mae mentrau a safleoedd o'r math hwn mewn sectorau allweddol sy'n dod i'r amlwg yn aml yn ffafrio mathau newydd o ofod gwaith. Gall darpariaeth o'r fath arwain at ddwysáu'r defnydd cyflogaeth ar safle. Dylai'r elfen ofod gwaith fod yn gymesur â graddfa a lleoliad y cynnig a thalu sylw i ddwysedd cyflogaeth y defnydd diweddaraf. Dylid ystyried dyluniad, lleoliad a meddiannaeth bosibl yr elfen ofod gwaith o fewn cynigion datblygu defnydd cymysg i sicrhau cydnawsedd y gofod â datblygiadau preswyl cyfagos.

7.117 Mae hefyd yn bwysig sicrhau nad yw cyflwyno defnyddiau preswyl neu ddefnyddiau eraill i ardal ddiwydiannol neu warysau yn cyfyngu ar amodau gweithredu y busnesau sy'n parhau yno.

7.118 Mae tir cyflogaeth Caerdydd yn adnodd cyfyngedig ac, ar ôl ei golli, mae'n annhebygol y byddai'n dychwelyd i ddefnydd cyflogaeth. Er y gall amodau marchnad sy'n newid effeithio ar hyfywedd datblygu cyflogaeth ar adeg benodol, nid yw hyn o reidrwydd yn dangos nad oes gan safle werth cyflogaeth hirdymor. Felly, gall colli tir cyflogaeth sydd wedi ei ddiogelu leihau hyblygrwydd a gwytnwch portffolio tir cyflogaeth Caerdydd a rhaid ei ystyried yn ofalus yng nghyd-destun y strategaeth tir cyflogaeth ehangach.

7.119 Pan fo datblygwr yn dangos nad oes gan safle cyflogaeth warchodedig ragolygon rhesymol o ddefnydd cyflogaeth parhaus, naill ai fel safle cyflogaeth annibynnol neu fel rhan o ailddatblygu defnydd cymysg, gall y Cyngor ystyried defnyddiau amgen, yn amodol ar gydymffurfio â pholisïau eraill y Cynllun. Bydd ystyriaeth yn cael ei roi i ba raddau y mae cynigion ailddatblygu yn ymgorffori gofod cyflogaeth, cyfleusterau cymunedol a mesurau eraill sy'n cefnogi amcanion economaidd y Cynllun. Bydd pob cynnig yn cael ei asesu ar ei rinweddau, gan gynnwys i ba raddau y gallai arwain at ddefnyddiau ynysig nad ydynt yn rai cyflogaeth o fewn ardaloedd cyflogaeth, ac a fyddai ailddatblygu mwy cynhwysfawr yn cefnogi amcanion cynllunio hirdymor yr ardal yn well.

7.120 Lle bo'n briodol, gofynnir i ddatblygwyr wneud darpariaeth ar gyfer cyfraniad priodol tuag at gyflwyno cyfleoedd cyflogaeth i wneud iawn mewn mannau eraill yn y Sir yn unol â Pholisi PS6 Rhwymedigaethau Cynllunio.

7.121 Lle mae potensial i ddatblygu unedau preswyl ar ardaloedd a nodwyd yn flaenorol at ddefnydd masnachol/diwydiannol, mae angen asesiad priodol ar gyfer presenoldeb halogiad tir. Nid yw'r safonau halogiad tir a osodir ar gyfer defnydd masnachol/diwydiannol yn addas i'w defnyddio mewn cyd-destun preswyl ac felly

gall risgiau annerbyniol i'r defnyddwyr terfynol fod yn bresennol a fydd yn gofyn am waith adfer priodol.