Archwiliad CDLl Newydd Caerdydd

Economaidd

Pwynt Gweithredu HS6.6

Y Cyngor i adolygu Polisi EC6

- *Mynd i'r afael â'r tensiwn rhwng yr angen i ddangos nad oes angen gofod swyddfa (i) a'r gofyniad i'w ddarparu (ii).*
- *Ystyried a ellir esbonio'r ymadrodd 'fformat cyfredol' yn gliriach*
- *Egluro cyfeiriad at preswyl yn (ii) i'w gwneud yn gliriach yr hyn a fwriedir*
- *Profi'r polisi wedi'i ailddrafftio i sicrhau ei fod yn darparu'r amddiffyniad a fwriadwyd i ofod swyddfa. Fel y drafftiwyd mae'n bosibl na fyddai angen darparu elfen o ddefnydd swyddfa.*

Ailddrafftio i ddileu 'a/neu' gan gyflwyno cymalau ychwanegol os oes angen

Ymateb y Cyngor

Mewn ymateb i'r Pwynt Gweithredu, cynigir diwygio Polisi EC6 a'r testun ategol fel a ganlyn:

EC6: DIOGELU SWYDDFEYDD YN ARDALOEDD BUSNES Y CANOL A'R BAE

Ni chaniateir colli gofod swyddfa o fewn Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae oni bai y gellir dangos:

i. **na fyddai'r golled yn tanseilio rôl economaidd a swyddogaeth yr Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae trwy ostyngiad annerbyniol yn y cyflenwad, yr ystod a'r dewis o ofod swyddfa;**
ii. **nid oes unrhyw obaith rhesymol y caiff y safle ei chadw neu ei hailddefnyddio at ddibenion swyddfa, o ystyried y galw am ofod swyddfa a'r angen i gynnal cyflenwad, ystod a dewis priodol o safleoedd swyddfa; ac**
iii. **Mae cyfleoedd ar gyfer adnewyddu, addasu, isrannu, ailgyflunio neu ailddatblygu i gadw neu ddarparu gofod swyddfa wedi'u hystyried yn llawn, ac mae tystiolaeth wedi'i darparu pam nad yw cyfleoedd o'r fath yn hyfyw nac yn gyflawnadwy.**

Pan fo gofynion meini prawf i - iii wedi'u bodloni, bydd disgwyl i gynigion sy'n ymwneud â newid defnydd gofod swyddfa i ddefnyddiau nad ydynt yn gyflogaeth (preswyl), gadw neu ddarparu elfen o ofod llawr swyddfa lle gellir cyflawni hyn yn rhesymol fel rhan o ddatblygiad defnydd cymysg.

7.122 Mae Polisi EC6 yn ceisio diogelu'r cyflenwad, yr ystod a'r dewis o ofod swyddfa o fewn Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae a nodwyd ar y Map Cynigion, gan gefnogi

anghenion meddianwyr presennol a darpar feddianwyr. Mae hyn yn berthnasol i ofodau swyddfa p'un a ydynt wedi'u meddiannu, yn wag neu'n ddarostyngedig i ganiatâd cynllunio.

Mae Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae yn cynnwys ystod eang o adeiladau swyddfa, gan gynnwys rhai Gradd A modern (e.e. y Sgwâr Canolog); adeiladau uchel a godwyd yn y 1960au a'r 1970au (e.e. Heol Casnewydd); swyddfeydd uwchben eiddo masnachol (e.e. Heol Eglwys Fair a Heol y Brodyr Llwydion); a filas hanesyddol i'r gogledd o ganol y ddinas (e.e. Plas y Parc a Phlas Windsor). Mae'r ystod yma yn darparu gofod i fusnesau sydd â gofynion gwahanol ac yn cefnogi rôl a swyddogaeth economaidd barhaus yr Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae.

7.124 Er mwyn sicrhau bod Caerdydd yn parhau i ddenu a chadw busnesau, dylai Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae gynnal cyflenwad ac amrywiaeth ddigonol o ofod swyddfa i ddiwallu gofynion meddianwyr presennol a darpar feddianwyr. Mae hyn yn cynnwys swyddfeydd Gradd A mawr, gofod ar gyfer mentrau bach a chanolig, unedau deori a gofodau gweithio hyblyg. Gall colli adeiladau unigol ymddangos yn gyfyngedig, ond gall effaith gronnol newidiadau olynol ar ddefnydd leihau ystod, dewis ac argaeledd gofod swyddfa a thanseilio swyddogaeth cyflogaeth y Canol a'r Bae

7.125 Disgwylir i ymgeiswyr ddarparu tystiolaeth i ddangos nad oes unrhyw obaith rhesymol ac y gellir ei ddangos y bydd y safle yn cael ei chadw neu ei hailddefnyddio at ddibenion swyddfa. Dylai hyn gynnwys tystiolaeth bod y safle wedi'i marchnata'n wirioneddol ac yn effeithiol ar gyfer defnydd parhaus fel swyddfa, fel arfer am gyfnod parhaus sydd yn 24 mis o leiaf, am bris gofyn neu rent realistig o ystyried amodau'r farchnad sy'n bodoli a nodweddion, cyflwr, lleoliad a maint y safle.

7.126 Bydd y Cyngor yn ystyried hyd a natur yr ymarfer marchnata, y pris gofynnol neu'r rhent o'i gymharu ag amodau'r farchnad, cyflwr ac addasrwydd y safle, lefelau'r diddordeb a'r ymholiadau a dderbyniwyd, ac unrhyw gynigion a wnaed. Ni fydd absenoldeb gosod neu werthu llwyddiannus, ynddo'i hun, yn dangos nad oes unrhyw obaith rhesymol o barhau â'r defnydd swyddfa. Bydd y dystiolaeth yn cael ei hystyried yn ei chyfanrwydd, gan ystyried addasrwydd y safle a'r galw am ofod swyddfa o'r math, maint a lleoliad dan sylw.

7.127 Mae angen rhywfaint o swyddfeydd gwag er mwyn caniatáu trosiant arferol busnesau ac er mwyn gallu adnewyddu, addasu neu foderneiddio adeiladau i ddiwallu anghenion busnes sy'n newid. Fodd bynnag, gall swyddfa wag am gyfnod hir effeithio'n andwyol ar atyniad, bywiogrwydd a hyfywedd y Canol a'r Bae. Bydd swyddfeydd gwag felly yn cael eu hystyried yng nghyd-destun amodau'r farchnad ar y pryd, hyd a natur y swyddfa wag, cyflwr ac addasrwydd yr eiddo, a lefel a natur y galw am ofod swyddfa.

7.128 Cydnabyddir fodd bynnag, dros amser, y gall rhai adeiladau swyddfa ddyddio yn eu fformat presennol (er enghraifft trwy gynllun y plât llawr neu'r seilwaith data ategol) ac nad ydynt bellach yn diwallu anghenion arferion gwaith modern. Mewn amgylchiadau o'r fath, bydd disgwyl i ymgeiswyr hefyd ddangos bod cyfleoedd rhesymol i gadw'r holl

ddefnydd swyddfa neu ran ohono wedi'u hystyried yn briodol. Gall hyn gynnwys adnewyddu, moderneiddio, addasu, isrannu, ailgyflunio neu ailddatblygu'r safle.

7.129 Pan gynigir defnyddiau nad ydynt yn rai cyflogaeth (preswyl), bydd disgwyl i ymgeiswyr ddangos sut mae cyfleoedd i gadw neu ail-ddarparu gofod llawr swyddfa fel rhan o ddatblygiad defnydd cymysg wedi cael eu datrys. Gall ailddatblygiad defnydd cymysg ar adeiladau swyddfa yn Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae greu cyfleoedd i ddarparu ystod a dewis mwy o ofod llawr swyddfa newydd ac wedi'u huwchraddio, yn enwedig o ran mentrau bach a chanolig. Gallai defnyddiau gynnwys, er enghraifft, gofod gwaith hyblyg ar gyfer busnesau newydd a thwf cam cynnar, gofodau 'desgio poeth' a chyd-weithio. Gall darpariaeth o'r fath helpu i arwain at ddwysáu a chynyddu amrywiaeth defnyddiau cyflogaeth mewn ardal a, pan gaiff hyn ei gadw ar y llawr gwaelod, gall gyfrannu tuag at atyniad a hyfywedd strydoedd a mannau cyhoeddus trwy ddarparu ffryntiadau masnachol gweithredol.

7.130 Nid y bwriad yw gofyn am gyfran neu gwantwm penodol o ofod swyddfa ym mhob datblygiad. Bydd faint a math yr arwynebedd llawr swyddfa y gellir ei gadw neu ei ddarparu'n rhesymol yn dibynnu ar nodweddion, lleoliad, cyflwr ac addasrwydd y safle, y galw am ofod swyddfa a'r cyfraniad y mae'r safle yn ei wneud i swyddogaeth gyflogaeth Ardaloedd Busnes y Canol a'r Bae.

7.131 Pan fo modd ymgorffori elfen o arwynebedd llawr swyddfa'n rhesymol, dylid ei ddylunio a'i leoli fel y gall weithredu'n effeithiol at ddibenion swyddfa a'i fod yn cyfrannu at y cyflenwad, yr ystod a'r dewis o ofod swyddfa. Pan fo'r ymgeisydd o'r farn na ellir cyflawni darpariaeth swyddfa yn rhesymol, dylai'r ymgeisydd ddarparu tystiolaeth sy'n esbonio pam nad yw hyn yn ymarferol neu'n briodol.

7.132 Pan fo'r Cyngor yn fodlon na ellir cyflawni darpariaeth swyddfa yn rhesymol, gellir ceisio cyfraniad priodol tuag at gyfleoedd cyflogaeth i wneud iawn mewn rhannau eraill o'r Sir yn unol â Pholisi SP6 Rhwymedigaethau Cynllunio.

7.133 Nid yw'r polisi yn ceisio cadw adeiladau swyddfa waeth beth fo'u haddasrwydd neu y galw yn y farchnad. Yn hytrach, mae'n ceisio sicrhau bod colli gofod llawr swyddfa yn cael ei gyfiawnhau'n briodol, bod cyfleoedd rhesymol i'w gadw yn barhaus neu'n rhannol wedi'u hystyried, ac nad yw colli gofod llawr swyddfa yn tanseilio strategaeth economaidd y Cynllun a rôl a swyddogaeth Ardaloedd Busnes Y Canol a'r Bae.