

Y Cynllun Datblygu Lleol – Nodyn Polisi Rheoli Datblygu – diogelu safleoedd ac adeiladau cyflogaeth

1 Cyflwyniad

1.1 Dyma fersiwn cyntaf y Nodyn Polisi Rheoli Datblygu sy'n ategu GN.8 polisi'r CDLI, Diogelu Safleoedd ac Adeiladau Cyflogaeth.

1.2 Dyma'r hyn a ddywed y polisi hwn:

Ni chaniateir cynigion i ailddatblygu, neu ddefnyddio, safleoedd neu adeiladau busnes, diwydiannol cyffredinol, storio neu ddsbarthu at ddibenion eraill oni fodlonir un o'r meini prawf canlynol:

1. Mae'r defnydd presennol yn amhriodol i'r ardal leol;

2. Mae darpariaeth amgen ddigonol o dir cyflogaeth yn y cyffiniau neu

3. Mae defnydd parhaus o'r safle neu'r adeilad yn dangos nad yw'n ddichonadwy.

1.3 Mae paragraff 6.42 y CDLI yn egluro mai pwrpas GN.8 y polisi yw sicrhau na chaiff safleoedd presennol a ddefnyddir at ddibenion cyflogaeth (Dosbarthiadau Defnydd B1, B2 a B8) eu colli i ddefnyddiau eraill oni bai bod cyfiawnhad clir dros dderbyn defnydd gwahanol.

2 Hyfywedd

2.1 Mewn perthynas â phwynt 3 y polisi, dywed paragraff 6.46 hyn; *“dylai tystiolaeth o ddiffyg hyfywedd gynnwys tystiolaeth o ddiffyg elw ariannol (cyfrifon wedi'u cyhoeddi, er enghraifft) a thystiolaeth o fetu gwerthu / rhentu'r safle. Er mwyn dangos nad yw safle yn hyfyw i'w werthu neu'i osod, bydd disgwyl i'r datblygwr ddangos ei fod wedi marchnata'r safle ar bris priodol, mewn lleoliadau ac am gyfnod o amser sy'n briodol i lefel arbenigedd eiddo o'r fath a chyflwr cyffredinol y farchnad. Darperir rhagor o gyngor (mewn Nodyn Polisi Rheoli Datblygu) ar ofynion marchnata, yn cynnwys hyd yr amser ar y farchnad’.*

2.2 Yn y cyd-destun hwnnw, bydd y Cyngor yn disgwyl i ddatblygwr neu asiant ddangos bod safle neu fangre sydd yn cael ei ddefnyddio i ddibenion cyflogaeth ar hyn o bryd, ond y bwriedir newid ei ddefnydd at ddibenion eraill:

- Wedi cael ei gynnig ar werth neu i'w rentu ar y farchnad agored am bris realistig. Fe bennwyd cyfnod marchnata dangosol o dri mis ar gyfer hyn ond fe allai hyn amrywio. Er enghraifft efallai y bernir y bydd yn rhaid cael cyfnod hirach os na fydd y pris a ofynnir neu natur yr hysbysebu wedi manteisio i'r eithaf ar y cyfle i sicrhau canlyniad llwyddiannus. I'r gwrthwyneb, efallai bod safle tebyg mewn lleoliad gerllaw wedi cael ei farchnata yn ddiweddar, neu fod gwybodaeth arall ar gael, a fyddai'n cyfiawnhau cyfnod byrrach ar gyfer hysbysebu, neu mewn amgylchiadau eithriadol heb ddim hysbysebu o gwbl.
- Wedi cael ei hysbysebu ar werth mewn nifer o leoliadau yn ne-orllewin Cymru a hefyd ar o leiaf un wefan sydd wedi'i neilltuo'n unswydd i farchnata eiddo.

- 2.3 Bydd y Cyngor yn derbyn gair o gyngor gan ei Isadran Eiddo ynghylch beth yw pris gwerthu realistig mewn gwirionedd, achos wrth achos, gan roi ystyriaeth i'r sefyllfa ariannol sydd ohoni pan mae'r cais yn cael ei gyflwyno, ac ystyriaeth hefyd i'r defnydd presennol yn ogystal â lleoliad y safle neu'r fangre.