



# BRIFF MARCHNATA

**Y Cymin  
Beach Road  
Penarth  
CF64 1JX**



**CYFLE AM BRYDLES 99 MLYNEDD**

---

# 1. CYFLWYNIAD

1.1. Dymuna Cyngor Bro Morgannwg ("y Cyngor") **wahodd cynigion** gan bartïon â diddordeb mewn cymryd prydles 99 Mlynedd ar Y Cymin, Penarth ("yr Eiddo" a nodwyd yn **Atodiad A**).

1.2. O ystyried lleoliad yr eiddo a'r cyfleoedd y gallai eu cynnig i'w gymuned leol a chymuned ehangach Bro Morgannwg, rhoddir blaenoriaeth i'r defnyddiau hynny a nodwyd yn y **Datganiad Cynllunio a geir yn Atodiad B**, sy'n cynnwys:

- Defnydd cymunedol priodol
- Defnydd perthnasol i dwristiaeth
- Defnydd priodol fel swyddfa

## 2. DIBEN

Diben y Briff Marchnata hwn yw darparu'r wybodaeth gefndir bwysig ganlynol i gynorthwyo cynigwyr i baratoi'r wybodaeth sy'n ofynnol ar gyfer cynnig llwyddiannus:

- **Cyd-destun a Disgrifiad;**
- **Ystod bosibl o ddefnyddiau (yn amodol ar unrhyw ganiatâd cynllunio angenrheidiol ar gyfer newid defnydd);**
- **Deunyddiau'r Cynnig, Dyddiad Cau a Chyfeiriad i Gyflwyno Cynigion;**
- **Dethol y Cynigydd a Ffefrir a'r Meini Prawf Sgorio a Bwysolir**
- **Dull gwaredu;**
- **Crynodeb o Ragdybiaethau Gweithredol ar gyfer Cynigwyr;**
- **Proses Gynllunio Ar Wahân;**
- **Contractau; ac**
- **Ymwadiad.**

2.2. Cynhyrchir y briff Marchnata hwn fel canllaw yn unig.

### 3. Cyd-destun Eiddo a Disgrifiad

3.1 Nodir ffin yr eiddo i'r Cyngor sydd wedi'i gynnwys yn y cyfle hwn **ag ymyl coch** ar y Cynllun Ffin (**Atodiad A**). Fodd bynnag, Os daw cais ger bron nad yw'n gofyn am elfennau o'r cwrtil arfaethedig, yna gellid ystyried cynnig ardal lai. **Fodd bynnag, dylai cynigwyr nodi na fydd cyfle i gynyddu arwynebedd y tir ac y yr ystyrir na fydd unrhyw geisiadau a gyflwynir sy'n gofyn am dir ychwanegol i'r hyn a amlygir yn y cynllun ffiniau yn Atodiad A yn cydymffurfio ac y byddant yn cael eu hanwybyddu.**

3.2. Bro Morgannwg yw Awdurdod Unedol mwyaf deheuol Cymru, yn gorwedd i'r gorllewin o Gaerdydd rhwng yr M4 ac Aber Afon Hafren. Mae'n 33,097 hectar o faint, y mae tua 85% (28,132 hectar) ohono'n dir amaethyddol. Mae gan y Fro 53 cilomedr o arfordir, y mae 19 cilomedr ohono wedi'i ddynodi'n Arfordir Treftadaeth. Mae'n ffinio ag awdurdodau Cyngor Bwrdeistref Sirol Pen-y-bont ar Ogwr i'r gorllewin, Cyngor Caerdydd i'r dwyrain a Chyngor Bwrdeistref Sirol Rhondda Cynon Taf i'r gogledd.

#### Penarth

3.3 Mae Penarth yn dref a chymuned ym [Mro Morgannwg](#), tua 4 milltir (6.4 km) i'r de-orllewin o [ganol dinas Caerdydd ym mhen deheuol Bae Caerdydd](#). Mae Penarth yn gyrchfan glan môr gefnog ym Mro Morgannwg.

3.4 Yn ystod oes Fictoria Roedd Penarth yn gyrchfan gwyliau hynod boblogaidd, a hyrwyddwyd fel "Yr Ardd ger y Môr". Mae'r dref yn dal i gadw'i phensaernïaeth Fictoraidd ac Edwardaidd helaeth sydd wedi goroesi mewn sawl rhan draddodiadol o'r dref.

#### Yr eiddo

3.5 Adeiladwyd y tŷ deulawr gwreiddiol tua 1800. Mae gweddllun y de yn edrych dros lawnt sydd â golygfeydd o Bier Penarth a Môr Hafren.



Mae'r prif adeilad yn adeilad deulawr sy'n cynnwys cegin a thai bach ynghyd â nifer o ystafelloedd a ddefnyddiwyd yn flaenorol fel ystafelloedd cyfarfod/swyddfeydd gyda golygfeydd ffafriol i'r de drwy'r Ffenestri Bae.



## Ardal Gadwraeth a Statws Trysor Sirol

Ystyrir Gerddi'r Cymin yn un o nifer o fannau agored pwysig yn Ardal Gadwraeth Penarth ac felly bwriedir cadw gweddill y tiroedd ym mherchnogaeth y Cyngor ar gyfer mynediad parhaus i'r cyhoedd. Nid yw Kymin House ei hun wedi'i restru, ond mae wedi'i nodi fel "Trysor Sirol".

Mae'r Cyngor yn ceisio sicrhau bod unrhyw ddefnydd o'r Cymin a'i erddi yn y dyfodol yn parhau ei statws "Trysor Sirol", yn diogelu neu'n gwella Ardal Gadwraeth Penarth, ac yn sensitif i amwynder yr ardaloedd preswyl cyfagos.

Y rhagdybiaeth, felly, fydd bod yr adeilad yn cael ei gadw gan y cynigydd llwyddiannus ac na fydd unrhyw geisiadau sy'n cynnig dymchwel yr adeilad yn cael eu hystyried yn ffafriol. Fodd bynnag, gellir caniatáu dymchwel rhai rhannau o'r adeilad yn rhannol os yw'n diogelu neu'n gwella uniondeb a chymeriad yr adeilad yn ei gyfanrwydd, gan gydnabod ei statws fel Trysor Sirol sydd wedi'i restru'n lleol o fewn yr Ardal Gadwraeth. Dylech ofyn am gyngor cyn gwneud cais gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn hyn o beth.

**Amlygir y tiroedd sydd wedi'u cynnwys yn y cyfle prydlesu yn y cynllun sydd ynghlwm yn Atodiad A ac maent yn ymestyn i tua 1.2 erw.**

## Mynediad a Pharcio

Gwasanaethir yr Adeilad a'r gerddi cyfagos drwy ddau bwynt mynediad; y mynediad "gorllewinol" ar gyfer mynd i mewn a'r "dwyrain" ar gyfer ymadael â'r safle.





Ger yr adeiladau ac ar hyd y lawnt mae mannau ar gyfer parcio ceir.



Argymhellir bod cynigwyr yn darllen y datganiad Cynllunio yn Atodiad B sy'n darparu gwybodaeth ychwanegol sy'n ymwneud ag ystyriaethau mynediad ac ymadael â'r Briffordd ac ati.

## Safle

Mae'r eiddo'n elwa o safle uwch ar lan y môr Penarth neu ardal yr Esplanâd. O amgylch y brif lawnt flaen mae dau batïo/teras sy'n rhoi golygfeydd di-dor tuag at y Pier ac ar draws Môr Hafren.



I'r gogledd o'r safle mae dau adeilad allanol sydd wedi'u cynnwys o fewn cyfle'r brydles. Mae gan un ddrws caead rholi ac mae wedi cael ei ddefnyddio fel storfa'n flaenorol a'r llall yn hen dŷ bach cyhoeddus.



### **Tystysgrif Perfformiad Ynni**

Mae gan y Kymin sgôr EPC o E. Mae copi ohono ar gael ar gais.

### **Ardrethi Busnes**

Gwerth ardrethol presennol yr eiddo yw £6,000.

---



# Penawdau Cyffredinol Telerau'r Brydles

## 3.6 Cyfrifoldebau ac Ymrwymadau'r Tenant

Mae cynlluniau a manylebau ar gyfer newidiadau'r adeilad i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ymlaen llaw gan Gyngor Bro Morgannwg fel landlord ac yn rhinwedd ei swyddogaeth fel Awdurdod Cynllunio Lleol fel rhan o unrhyw broses gynllunio statudol.

## 3.7 Yr hawl i adnewyddu

Ni fydd y brydles yn ddarostyngedig i adrannau 24 – 28 o Ddeddf Landlord a Thenantiaid 1954 ac felly ni fydd yna hawl awtomatig i adnewyddu.

## 3.8 Atgyweirio a rhwymedigaethau eraill

- Mae'r eiddo i'w osod ar sail atgyweirio ac yswirio llawn. Bydd y cynigydd llwyddiannus fel tenant sy'n cyrraedd yn gyfrifol am yr holl waith atgyweirio a chynnal a chadw mewnol ac allanol i'r eiddo.
- Bydd y Tenant yn gyfrifol am gydymffurfio â'r holl brofion cydymffurfio statudol presennol ac yn y dyfodol sy'n ymwneud â Thân, Nwy, Trydan, dŵr ac ati ac i gadw cofnodion priodol gyda chopïau'n cael eu darparu i'r Landlord ar gais.
- Bydd rhaid i'r Tenant gydymffurfio â Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gwaith 1974.
- Bydd y Tenant yn gyfrifol am gynnal cytundeb rheoli plaon ar gyfer y Safle.
- Mae offer tân a goleuadau argyfwng i'w harchwilio'n flynyddol a bydd cofnodion priodol yn cael eu cadw gan y Tenant a darperir copïau i'r Landlord ar gais.
- Bydd rhaid i'r Tenant wneud asesiad risg a threfnu i'w offer gael ei archwilio'n rheolaidd rhag Legionella, yn unol â chanllaw'r Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch (HSE). Bydd rhaid iddo gadw cofnodion addas er mwyn dangos ei fod yn cydymffurfio, a bydd rhaid i'r rhain fod ar gael er mwyn eu harchwilio ar gais y Cyngor.
- Bydd y Tenant yn gyfrifol am sicrhau bod Yswiriant Cynnwys, Yswiriant Atebolrwydd Cyhoeddus ac Yswiriant Atebolrwydd Cyflogwyr ganddo.
- Bydd y Tenant yn gwneud ymdrech resymol i lanhau graffiti oddi ar y tu mewn a'r tu allan i'r Safle o fewn 24 awr i'w ddarganfod. Os nad yw'n bosib i'r Tenant lanhau neu orchuddio'r graffiti, bydd rhaid iddo roi gwybod i'r Cyngor.
- Bydd y Tenant yn gosod ac yn cynnal gwasanaeth larwm tresbaswyr a tân yn y Safle a bydd yn gyfrifol am fynd i'r safle pan fo'r larwm yn canu'r 'tu allan i oriau gwaith'. Bydd y Tenant yn rhoi gwybod i'r Cyngor unrhyw bryd y bydd y larwm yn canu.
- **Noder y bydd y Cyngor yn cael hawl tramwy parhaol ar draws ffyrdd mynediad yr ardal ar brydles (i mewn ac allan o'r safle), ar gyfer cerbydau/cerddwyr er mwyn cynnal a chadw a chael mynediad i'w dir a**

**gedwir. Bydd gan y Cyngor yr hawl i barcio a symud ei gerbydau cynnal a chadw dros yr ardal brydles (union leoliad i'w gytuno gyda'r tenant newydd).**

### 3.9 Cyfyngiadau ar y Tenant

Ni cheir gwerthu na defnyddio unrhyw gynnyrch tybaco ar y Safle.

Bydd y Tenant yn cydymffurfio â'r holl ofynion statudol ac yn arbennig y rheoliadau cyfredol sy'n ymwneud â Covid-19 ac unrhyw reoliadau iechyd cyhoeddus eraill yn y dyfodol.

Ni chaniateir defnyddio plastigau untro.

### 3.10 Ymgynghori â thirfeddiannwr cyfagos (Y Cyngor)

Gan y bydd y Cyngor yn cadw tir gerllaw'r ardal brydles, mae'n bwysig sefydlu perthynas waith dda gydag unrhyw denant newydd er lles y tirfeddiannwr a'i gwsmeriaid/defnyddwyr. Felly, un o amodau'r brydles yw y bydd y tenant yn sicrhau bod o leiaf un uwch aelod o staff ar gael i gyfarfod yn ffurfiol â'r Cyngor neu ei gorff/cynrychiolydd olynol yn ôl y gofyn i hyrwyddo ymgysylltu a chyfathrebu da.

Bydd yr agenda arferol ar gyfer y trafodaethau hyn yn cynnwys yr eitemau canlynol: Prif newyddion gan y partïon (yn cynnwys digwyddiadau sydd ar y gorwel), materion cynnal a chadw, a chydweithredu â gofynion statudol, adborth cwsmeriaid, marchnata ac unrhyw fater arall. Bydd angen i'r aelod(au) o staff sy'n dod i'r cyfarfod feddu ar wybodaeth am weithrediadau'r busnes o ddydd i ddydd a chyfrifoldebau gwneud penderfyniadau, gan gynnwys rhai â goblygiadau ariannol.

### 3.11 Adfer costau

- Mae'r Cyngor yn cadw'r hawl i adfer unrhyw gostau gan y Gweithredwr sy'n codi yn sgil ei weithrediadau neu ddiffyg gweithredu yn unol â thelerau'r brydles. Bydd y brydles yn cynnwys unrhyw delerau ac amodau eraill y mae cyfreithwyr y Cyngor yn eu hystyried yn angenrheidiol.

## 4. CYNLLUNIO

4.1. Darperir datganiad cynllunio yn **Atodiad B**. Mae'r Cyngor yn awyddus i sicrhau tenant sydd wedi ymrwmo i gynnig a darparu defnydd yn unol â'r datganiad hwn ar gyfer y trigolion lleol a'r ardal ehangach.

## 5. TEITL

5.1. Mae Cyngor Bro Morgannwg yn berchen ar y **buddiant rhydd-ddaliadol** yn Y Cymin. Gweler y nodyn teitl cyfreithiol yn Atodiad C. **Bydd prydles 99 mlynedd yn cael ei chynnig i'r tenant newydd.**

## 6. Deunyddiau'r Cynnig, Dyddiad Cau a Chyfeiriad i Gyflwyno Tendrau

6.1. Bydd yn ofynnol i gynigwyr gyflwyno cais manwl yn cynnwys (**ystyrir na fydd unrhyw geisiadau nad ydynt yn darparu'r wybodaeth ofynnol yn cydymffurfio ac yn cael eu heithrio ar unwaith o'r broses llunio rhestr fer**):

- Cynnig ariannol yn nodi'r pris prynu ac ati;
- Cynllun Busnes Amlinellol gan gynnwys llinell amser;
- Dyluniad Drafft a Datganiad Mynediad (os yw'n berthnasol)
- Manteision adfywio economaidd, amgylcheddol a chymdeithasol y cynllun arfaethedig;
- Datganiad Manteision Cymunedol a Chymdeithasol a Chynllun Gweithredu
- Datganiad Effaith Amgylcheddol a Newid yn yr Hinsawdd gan gynnwys Polisi Plastigau Arfaethedig

6.2. Sylwer y dylai cynigion gynnwys y wybodaeth ganlynol:

- I. **Manylion Adnabod y Tenant arfaethedig** a manylion cyswllt;
  - II. **Y Cynnig Ariannol**;
  - III. **Cadarnhad bod digon o arian ar gael** (h.y. prawf o gyllid) i sicrhau prynu'r brydles a phrawf o gyllid i gyflawni'r cynnig a gyflwynwyd. Dylai hyn nodi unrhyw ffynonellau cyllid neu gyllid (gan gynnwys dibyniaeth arfaethedig ar gyllid grant);
  - IV. Enw a manylion cyswllt llawn eich **cyfreithiwr**;
  - V. **Rhaid** i chi nodi amodau eich cynnig, os oes rhai;
  - VI. **Rhaid** i chi amlinellu eich **amserlen** arfaethedig ar gyfer y cynnig i gwblhau'r brydles a chyflawni'r prosiect;
  - VII. **Dim cynigion wedi'u mynegi fel ffigwr canranol o gynigion gan barti arall**;
  - VIII. **Does dim rheidrwydd ar y Cyngor** i dderbyn y cynnig uchaf nac unrhyw gynnig;
  - IX. Byddai'n ddefnyddiol pe gallech **amlinellu eich hanes blaenorol** o ran rhedeg cyfleusterau tebyg; a
-

- X. **Bydd unrhyw arwydd o gydgyllwynio** gan gynigydd gydag unrhyw barti arall yn diddymu'r cynnig.

## **Datganiad Effaith Amgylcheddol a Newid Hinsawdd**

6.6 Gofynnir i gynigwyr amlinellu sut y bydd eu cynllun busnes yn ategu ac yn cynorthwyo'r ymdrech fyd-eang i leihau newid yn yr Hinsawdd a dangos eu rhinweddau amgylcheddol a hefyd amlinellu unrhyw gynigion a fydd yn cefnogi ac yn hyrwyddo bioamrywiaeth.

## **Dyddiad Terfyn a Chyfeiriad i Gyflwyno Cynigion**

6.6. Y dyddiad cau cwbl bendant ar gyfer cyflwyno ceisiadau tendr yw **12 hanner dydd ar Ddydd Gwener 9 Ebrill 2021**

6.7. Rhaid cyflwyno'r cynnig mewn amlen gyda'r Label Tendr swyddogol wedi ei gludo ar y tu allan â'r teitl, "**Tendr Y Cymin, Beach Road, Penarth**". Rhaid selio'r amlen swyddogol yn dynn ac NI DDYLAI ddangos unrhyw farc a allai ddangos pwy yw'r anfonwr/ymgeisydd. Er mwyn osgoi amheuaeth, **ni dderbynnir cynigion a gyflwynir drwy e-bost. Ni ddylid danfon cynigion yn â llaw.**

6.8. Dylid cyflwyno cynigion yn llawn ac yn y dull a nodir uchod i'r:

**Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol,  
Cyngor Bro Morgannwg  
Swyddfeydd Dinesig  
Heol Holltwn  
Y Barri CF63 4RU.**

6.9 Bydd y Cyngor yn **diystyru cynigion** a gaiff eu cyflwyno yn hwyr, eu hanfon i'r cyfeiriad anghywir, cynigion nad ydynt yn cydymffurfio neu sy'n anghyflawn.

6.10. **Nid oes rheidrwydd ar y Cyngor i dderbyn unrhyw gais.** Ar ben hynny nid oes rheidrwydd ar y Cyngor i dderbyn y cynnig ariannol uchaf, ac mae'n cadw'r hawl i atal neu newid y broses gynnig ar unrhyw adeg heb unrhyw oblygiadau o ran y costau a ysgwyddwyd gan y cynigwyr. Mae'r amser a'r gost sy'n deillio o baratoi cynnig i'w ysgwyddo'n llwyr gan y cynigydd ac ni ellir dal y Cyngor yn gyfrifol am gostau o'r fath.

## 7. DEWIS Y CYNIGYDD A FFAFRIR A MEINI PRAWF SGORIO WEDI'U PWYSOLI

7.1. Caiff y Cynigydd a Ffefrir ei ddethol ar ôl i'r Cyngor adolygu ac asesu pob cynnig. Bydd y Cyngor yn sgorio ac yn graddio pob un o'r cynigion ar y sail ganlynol:

- a. **Cynnig ariannol arfaethedig 30%** yn seiliedig ar y "Cais ariannol" a gyflwynwyd gan y cynigydd; a
- b. **Manteision economaidd, amgylcheddol ac adfywio cymdeithasol y cynllun arfaethedig 20%** seiliedig ar ansawdd y cynnig, hygyrchedd ac ystod y cyfleusterau ar gyfer y gymuned leol
- c. **Cynllun Busnes Amlinellol 50%** Pa mor realistig yw'r rhagolygon ariannol o gostau gweithredu a refeniw; lefel y buddsoddiad i'r busnes; hefyd, manylion unrhyw gynigion "gwerth ychwanegol"; strwythur staff arfaethedig; rheoli staff; hyfforddi staff; polisi cyfle cyfartal. Strategaeth brand a marchnata.

7.2. Ni chaiff y **Rhaglen Gychwynol / Amserlen** eu sgorio ond rhaid eu cynnwys yn y cynnig.

## 8. DULL TENDRO

8.1. Cynigir y brydles 99 mlynedd ar yr adeilad drwy dendr anffurfiol. Caiff ceisiadau a dderbynnir y tu allan i'r meini prawf tendr caeth a nodir yn flaenorol o dan yr adran "**Dyddiad Cau a'r Cyfeiriad i Gyflwyno Cynigion**", eu diystyru.

## 9. CRYNODEB O RAGDYBIAETHAU GWEITHREDOL AR GYFER CEISIADAU

9.1. Dylai cynigwyr ragdybied y canlynol, wrth baratoi eu cais:

- a) **Caniatadau Statudol** – Byddai unrhyw brydles yn cael ei rhoi ar y sail y byddai'r Tenant yn gyfrifol am sicrhau'r holl ganiatadau statudol (e.e. rheoliadau cynllunio ac adeiladu ac ati);
  - b) **Prydles Atgyweirio ac Yswirio llawn** - Byddai unrhyw brydles yn cael ei rhoi ar y sail y byddai'r Tenant yn gyfrifol am yr holl atgyweiriadau, costau gwasanaethau statudol (fel trydan, dŵr ac ati), unrhyw atebolrwydd ardrethi, rhwymedigaethau yswiriant ac unrhyw wariant arall a ysgwyddir o ganlyniad i feddiannu'r adeilad drwy gydol cyfnod y brydles.
  - c) **Ffioedd Syrfêwr a Chyfreithiol** - Y prynwr fydd yn gyfrifol am ffioedd syrfêwr y Cyngor ac unrhyw gostau cyfreithiol rhesymol.
  - d) **Ffioedd Cynllunio** – bydd yn ofynnol i'r Cynigydd a Ffefrir dalu am unrhyw ffioedd cynllunio sy'n gysylltiedig ag unrhyw gais i newid defnydd os bydd angen.
-

## PROSES GYNLLUNIO AR WAHÂN

10.1. Mae'r Cyngor yn **gwahanu'n llwyr** y broses ddethol uchod a'i swyddogaeth fel tirlfeddiannwr oddi wrth y broses cais cynllunio a'i swyddogaeth fel yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae'r Cynigydd a Ffefrir yn gwbl gyfrifol am baratoi, cyflwyno a sicrhau caniatâd cynllunio i'w cynllun ar gyfer unrhyw newid defnydd neu gais cynllunio arall ar gyfer y safle. **Nid yw dewis y Cynigydd a Ffefrir mewn unrhyw fodd yn awgrymu fod y cyngor wedi caniatáu neu y bydd yn rhoi caniatâd cynllunio.** Nid yw chwaith mewn unrhyw fodd yn cyfyngu ar yr Awdurdod Cynllunio Lleol wrth arfer ei swyddogaethau.

10.2. **Nid yw** dewis y Cynigydd a Ffefrir ar gyfer y safle gan y Cyngor fel tirlfeddiannwr yn awgrymu bod y Cyngor yn ei swyddogaeth wahanol fel Awdurdod Cynllunio Lleol yn cefnogi ei gynnig a gyflwynwyd.

10.3 Mae'n ofynnol i'r Cynigydd a Ffefrir gynnal trafodaethau cyn gwneud cais gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Ceir cyngor pellach ar gostau a'r gofynion ar gyfer cyngor cyn gwneud cais drwy ddilyn y linc a ganlyn:

[https://www.valeofglamorgan.gov.uk/cy/living/planning\\_and\\_building\\_control/Plannin-g-and-Building-Control.aspx](https://www.valeofglamorgan.gov.uk/cy/living/planning_and_building_control/Plannin-g-and-Building-Control.aspx)

10.4 Fel y nodwyd eisoes mae **Atodiad B** yn gosod nodyn byr ger bron ar ddefnyddiau amgen posibl (yn amodol ar unrhyw gydsyniadau statudol neu gydsyniadau eraill sydd eu hangen).

---

## 11. CYSYLLTIADAU

11.1. Os oes gan ddarpar gynigydd unrhyw gwestiwn cysyllter â:

<b>Cyswllt Eiddo Strategol CBM:</b>	<b>Cyswllt Cynllunio CBM</b>
<b>Ben Winstanley</b> Rheolwr Ystadau Strategol, Eiddo Adran Adnoddau Cyngor Bro Morgannwg Swyddfeydd Dinesig Y Barri CF63 4RU	<b>Victoria Robinson</b> Rheolwr Gweithredol Cynllunio a Rheoli Adeiladau Cyngor Bro Morgannwg Swyddfa'r Dociau Dociau'r Barri Y Barri CF63 4RT
<b>Ffôn 01446 709176</b>  <b>E-bost:</b> <a href="mailto:bwinstanley@valeofglamorgan.gov.uk">bwinstanley@valeofglamorgan.gov.uk</a>	<b>Ffôn 01446 704661</b>  <b>E-bost:</b> <a href="mailto:VLRobinson@valeofglamorgan.gov.uk">VLRobinson@valeofglamorgan.gov.uk</a>

## 12. YMWADIAD

12.1. Er y cymerwyd pob gofal wrth baratoi y papur Marchnata hwn, **ni ellir gwarantu** cywirdeb ei gynnwys. **Nid yw'r cynnwys yn awgrymu unrhyw gynnig neu gcontract** ac maent wedi eu paratoi i gynorthwyo cynigwyr yng nghyswllt y broses gynnig.

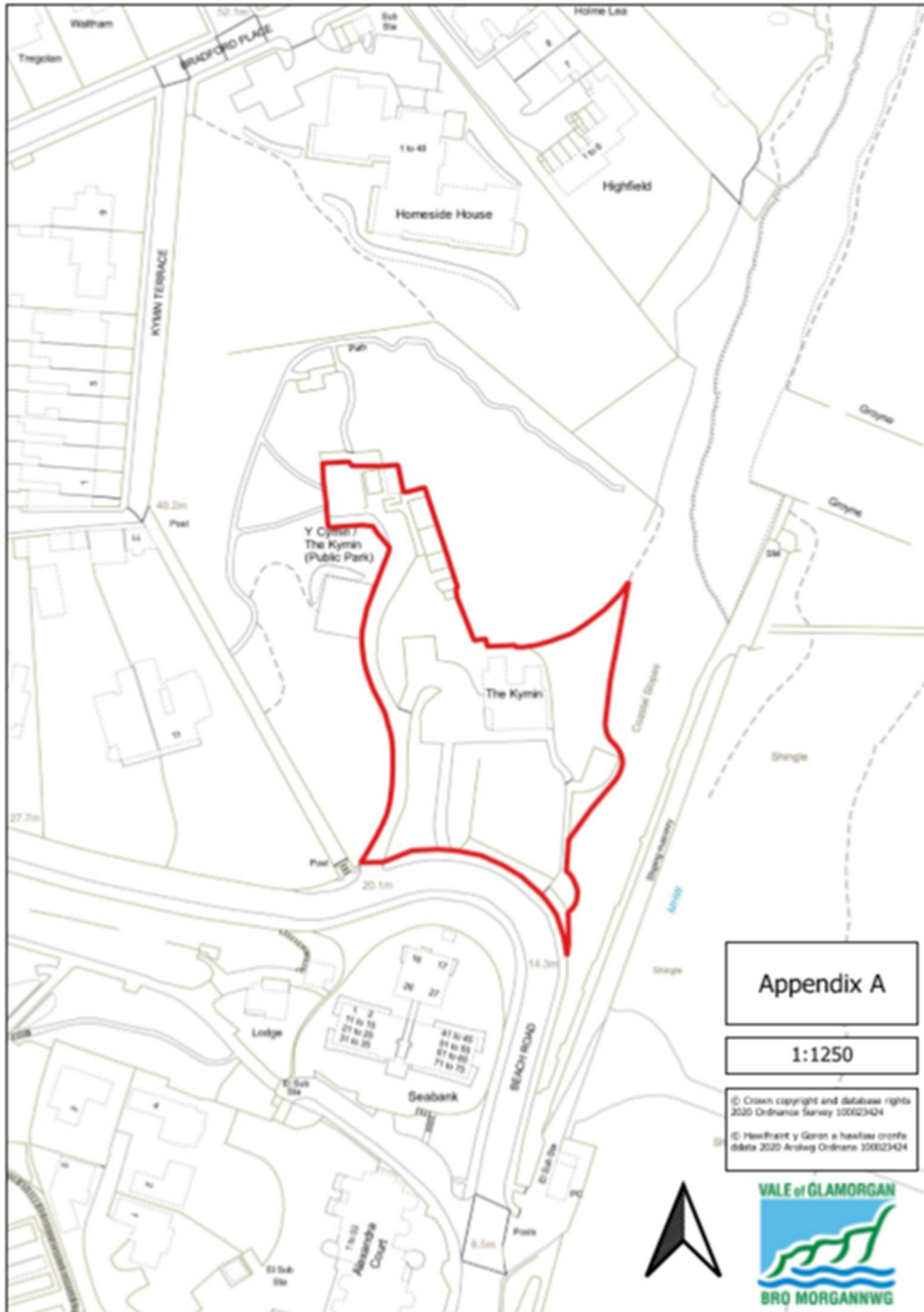
12.2. Nid yw'r Cyngor yn gwneud na rhoi a does gan yr un o gyflogeion y Cyngor awdurdod i roi na rhoi arwydd o warant parthed yr eiddo hwn nac o safbwynt cywirdeb neu drylwyredd y wybodaeth a gaiff ei rhoi i gynigwyr. Rhaid i ddarpar gynigwyr fodloni eu hunain drwy archwilio neu fel arall gywirdeb y papur hwn a'r wybodaeth sy'n mynd gydag ef.

12.3. Mae'r Cyngor yn cadw'r hawl i ddiwygio unrhyw ran o'r briff hwn a bydd yn hysbysu cynigwyr yn ysgrifenedig o unrhyw amrywiad o'r fath.

---



# ATODIAD A: Cynllun Ffiniau Dangosol



ATODIAD B: Datganiad Cynllunio

# DATGANIAD CYNLLUNIO Y CYMIN, BEACH ROAD, PENARTH

HYDREF 2020



# TABL CYNNWYS

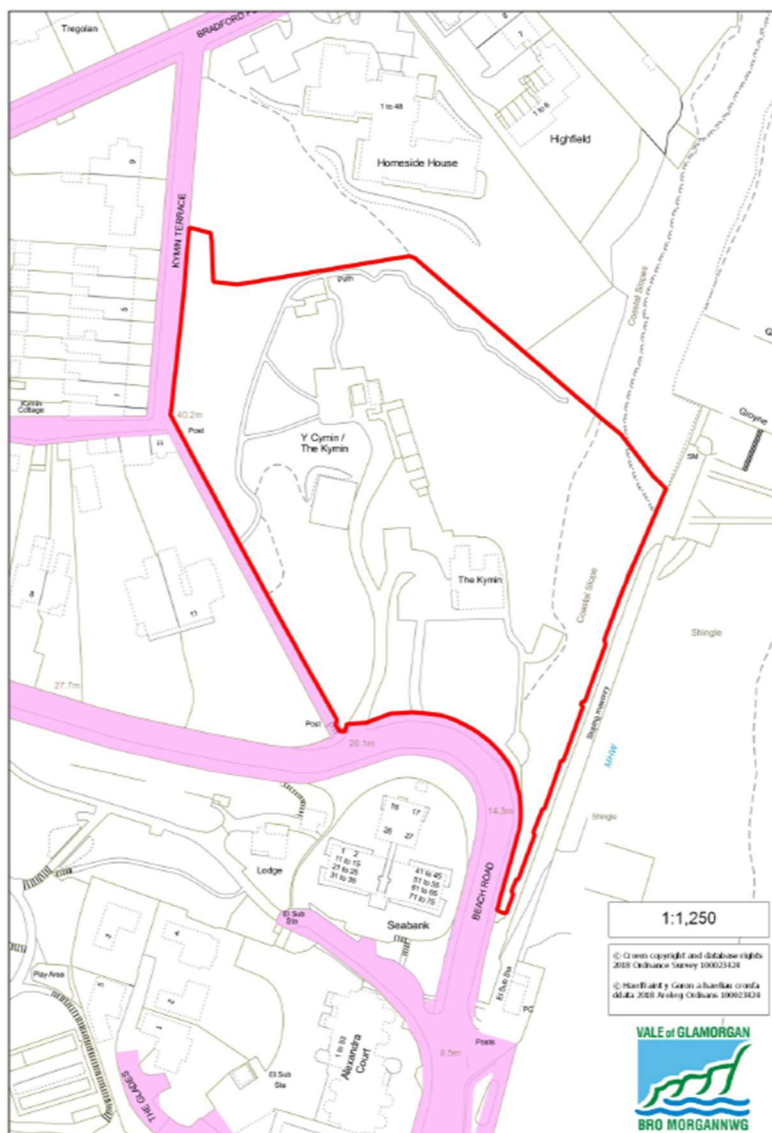
1.	Introduction .....	20
2.	The Site .....	23
2.2.	Site Constraints .....	25
2.3.	Highway Considerations .....	27
3.	Planning Policy Context.....	30
3.1.	Wellbeing of Future Generations (Wales) Act 2015 .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.2.	The Planning (Wales) Act 2015 .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.3.	Planning Policy Wales (PPW) 10 <sup>th</sup> Edition (2018).....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.4.	Technical Advice Notes (TANs) .....	31
3.5.	Vale of Glamorgan Local Development Plan (LDP) 2011 – 2026 .....	32
3.6.	Strategic LDP Objectives .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
3.7.	Strategic Policies .....	33
3.8.	Development Management Policies.....	34
3.9.	Other Relevant Guidance.....	34
4.	Potential Suitable Uses .....	35
4.2.	Highway Recommendations .....	37
5.	Further Information .....	37

---

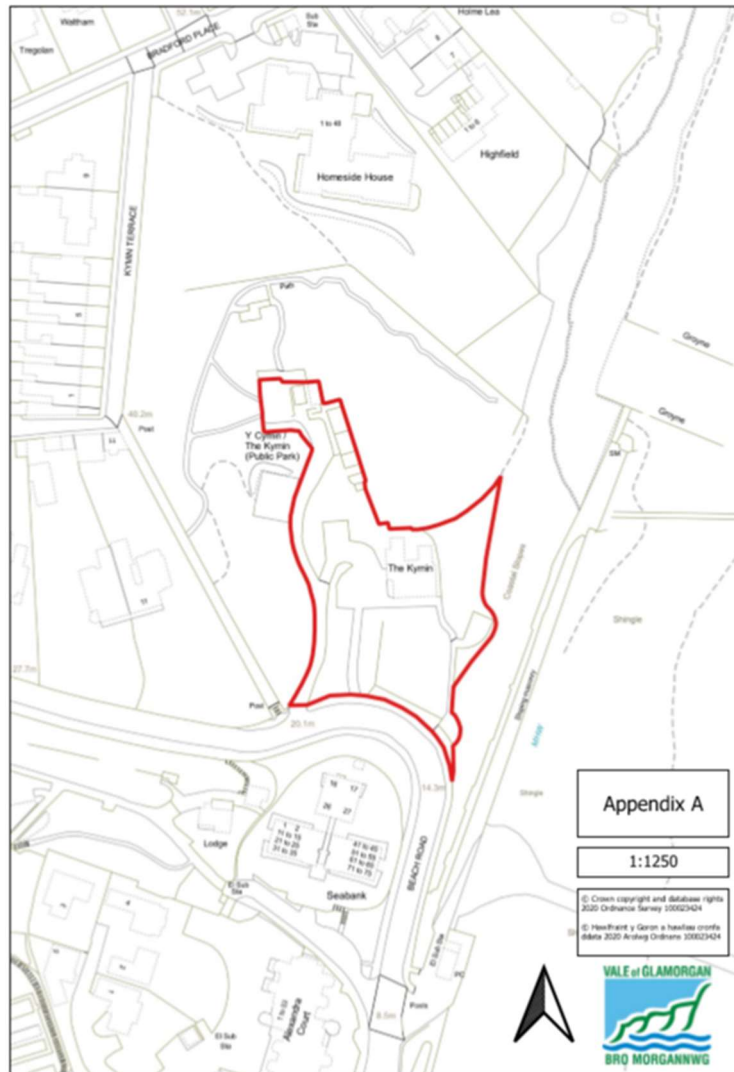
# 1. Cyflwyniad

- 1.1. Mae Cyngor Bro Morgannwg wedi penderfynu gwaredu Tŷ Cymin a rhan o'r gerddi cysylltiedig ym Mhenarth drwy brydles hir ac mae'n marchnata'r eiddo ar gyfer datganiadau o ddiddordeb.
- 1.2. O ystyried lleoliad yr adeilad a'r cyfleoedd y gallai eu cynnig i'w gymuned leol a chymuned ehangach Bro Morgannwg, cynigir y bydd y defnydd o'r tŷ a'r gerddi yn y dyfodol yn cael ei gyfyngu i ddefnyddiau cymunedol, neu debyg i westy neu fwyty.
- 1.3. Dangosir lleoliad y Cymin a'i diroedd helaeth wedi'u tirlunio mewn coch ar y map (Ffigur 1) isod. Dengys Ffigur 2 faint hyd a lled y tir sy'n cael ei farchnata i'w brydlesu.

FFIGUR: 1 LLEOLIAD Y SAFLE



FFIGWR 2: SAFLE AR GAEL I'W BRYDLESU



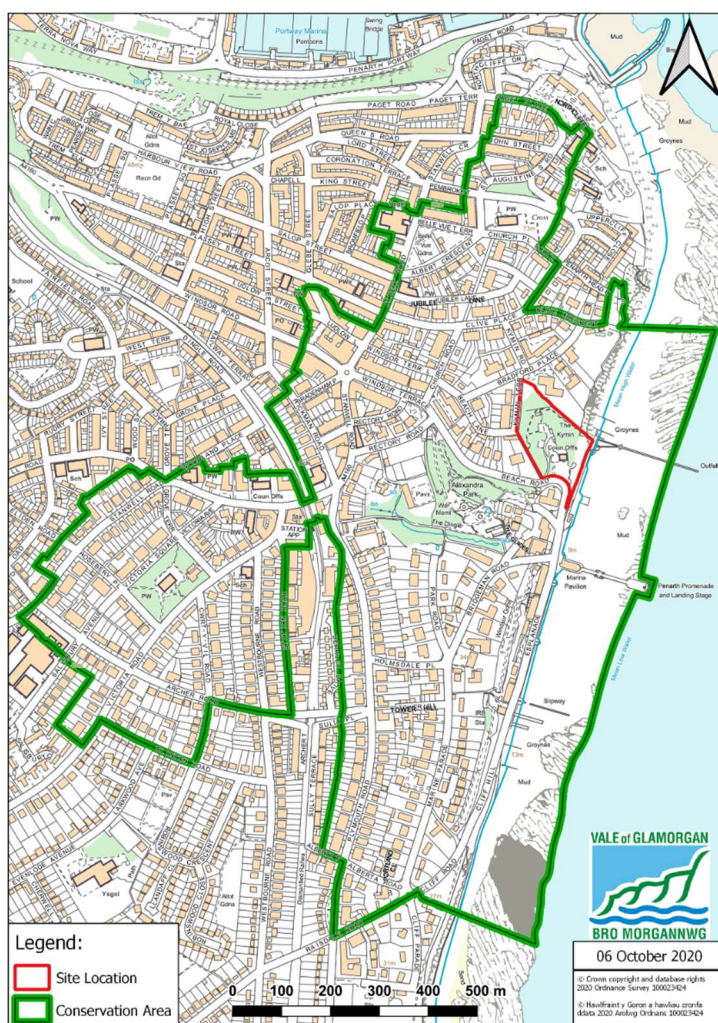
- 1.4. Diben y datganiad hwn yw amlinellu'r ystyriaethau cynllunio ar gyfer aildefnyddio'r safle hwn o bosibl a chynorthwyo darpar ddatblygwyr a buddsoddwyr i gyflwyno math priodol o ddatblygiad ar gyfer y safle drwy amlinellu:
- Statws presennol y safle gan gynnwys y defnydd presennol, cyd-destun y safle a chyfleoedd a chyfyngiadau a fydd yn dylanwadu ar y datblygiad;
  - Canllawiau cynllunio a dylunio; a
  - Gweledigaeth ac amcanion allweddol y Cyngor ar gyfer datblygu'r safle yn y dyfodol.
- 1.5. Nid yw'r datganiad yn ceisio nodi cynllun diffiniol y dylai cynnig ei atgynhyrchu ond mae'n darparu fframwaith i lywio datblygiadau yn y dyfodol drwy nodi'r prif egwyddorion cynllunio y dylai unrhyw gynigion yn y dyfodol fod yn seiliedig arnynt.



## 2. Y Safle

- 2.1.1. Mae'r Cymin yn dŷ Fictoraidd mawr sydd wedi'i leoli mewn tua 2 hecтар o erddi aeddfed a gofod agored cyhoeddus. Tan yn ddiweddar mae'r Cymin wedi'i brydlesu i Gyngor Tref Penarth, ac mae wedi ei ddefnyddio ar gyfer amrywiaeth o weithgareddau hamdden, llogi preifat ar gyfer priodasau a phartion, yn ogystal â man cyfarfod i sefydliadau lleol. Mae'r tiroedd wedi'u datblygu ar gyfer defnydd gan y cyhoedd fel tir cerdded a phleser cyhoeddus a gellir llogi hwnnw hefyd ar gyfer digwyddiadau preifat.
- 2.1.2. Lleolir Tŷ Cymin a'i erddi o fewn ardal gadwraeth Penarth (gweler ffigur 3 isod). Mae cynllun Arfarnu a Rheoli Ardal Gadwraeth Penarth (2011)<sup>1</sup> yn nodi Gerddi Cymin fel un o nifer o fannau agored pwysig o fewn ardal gadwraeth Penarth. Nid yw Tŷ Cymin ei hun wedi'i restru, ond mae wedi'i nodi fel "Trysor Sirol". Y rhagdybiaeth, felly, yw y caiff yr adeilad ei gadw er budd yr ardal leol a'r gymuned ehangach.

FIGWR 3: MAP O'R ARDAL GADWRAETH



<sup>1</sup> [https://www.valeofglamorgan.gov.uk/files/Living/Planning/Policy/County\\_Treasures/Penarth.pdf](https://www.valeofglamorgan.gov.uk/files/Living/Planning/Policy/County_Treasures/Penarth.pdf)

2.1.3. Mae'r Cyngor yn dymuno prydlesu'r tŷ a'r gerddi aeddfed o tua 2 hecтар sydd wedi'u tirlunio (Ffigur 2 uchod). Mae gweddill y tiroedd i gael eu cadw gan y Cyngor fel man agored cyhoeddus (Ffigur 4).

**FFIGWR 4: TIR I'W GADW AR GYFER MANNAU AGORED CYHOEDDUS (MAC)**

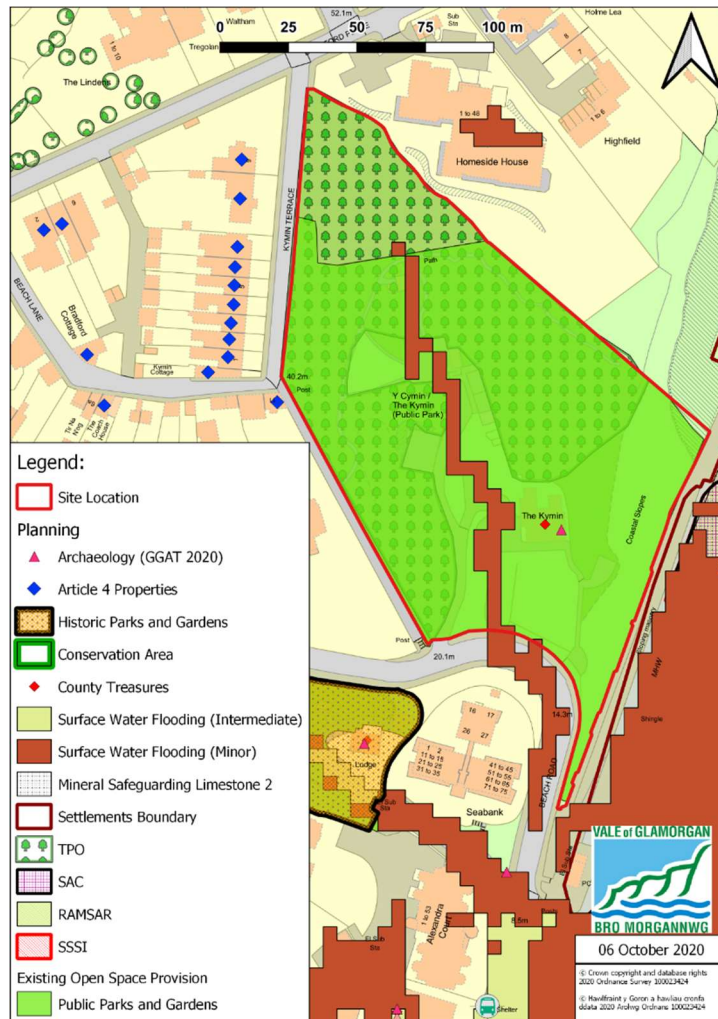




## 2.2. Cyfyngiadau Safle

2.2.1. Mae sawl cyfyngiad o fewn ffin y safle. Bydd angen ystyried y rhain fel rhan o gais cynllunio yn y dyfodol a dylent lywio cynigion datblygu newydd. Byddai angen tystiolaeth i ddangos sut mae'r cynnig wedi mynd i'r afael â'r materion hyn. Mae Ffigur 5 yn dangos y cyfyngiadau ar y safle ac yn gyfagos iddo.

FFIGUR: 2 CYFYNGIADAU SAFLE





2.2.2. Mae Llifogydd Dŵr Wyneb yn broblem ar y safle. Mae'r map cyfyngiadau yn dangos bod mân lifogydd dŵr wyneb sy'n gysylltiedig â'r ardaloedd caled ar dir y Cymyn yn effeithio ar rannau o'r safle.

2.2.3. Mae Gorchymyn Gwarchod Coed (GGC) coetir ar y safle sy'n ymwneud â'r ardal goediog o amgylch yr adeilad a'r tir caled. Mae'r GGC yn ymwneud â thir a fyddai'n cael ei gadw fel man agored cyhoeddus ac felly ni ddylai effeithio arno. Fodd bynnag, mae difrod bwriadol neu dynnu coeden warchoddedig naill ai fel rhan o waith datblygu neu fel gwaith coed nad yw'n gysylltiedig â datblygu yn drosedd o dan Adrannau 210 a 211 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) (DCGTh) a gall y Cyngor erlyn y partïon hynny sy'n gyfrifol am ddfrodi neu gollir goeden. Gall erlyniad arwain at ysgwyddo cosbau ariannol

sylweddol drwy'r Llysoedd. Mae'r rhan fwyaf o'r gwaith ar gyfer GGCau yn gofyn am gais i gymeradwyo'r cynllun. Ceir rhagor o wybodaeth am oblygiadau GGC i'w gweld yng Nghoedi, Coetiroedd, Gwrychoedd a CCA Datblygu'r Cyngor (2018)<sup>2</sup>.

- 2.2.4. Fel y nodwyd eisoes, mae adeilad presennol y Cymin wedi ei nodi fel adeilad a restrir yn lleol a gaiff ei adnabod fel Trysor Sirol (fel y cyfeiria ID.549). Daw'r detholiafd isod o restr Trysorau Sirol y Cyngor ar gyfer ardal Penarth:

Penarth			
Penarth - Beach Road - The Kymin			
<b>Treasure</b>	<input type="checkbox"/>	549	
<b>Monument</b>	<input type="checkbox"/>		<b>OS Grid E</b> 318939
<b>Listed Building</b>	<input type="checkbox"/>		<b>OS Grid N</b> 171602

The original Kymin House was built 1790's on the site of a previous farmhouse. C17 farm owned by Gwenllian Evans, the farm could well have been called Worbeys Fote in the C13. The present Victorian house stands in a dingle formed by glacial movement and has an active stream.

- 2.2.5. Nid yw Trysorau Sirol yn destun yr un ystyriaethau ag adeiladau rhestredig; fodd bynnag, fe'u nodwyd fel adeiladau sydd â gwerth diddordeb lleol sylweddol. Os yw gwaith i'w wneud i'r eiddo sy'n gofyn am ganiatâd cynllunio, rhaid i gynigion gadw neu wella'r adeilad yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol a lleol.
- 2.2.6. Yn ogystal, nodwyd bod yr adeilad a'r tiroedd o ddiddordeb archeolegol ac maent yn rhan o Gofnod Amgylchedd Hanesyddol Ymddiriedolaeth Archeolegol Morgannwg-Gwent (YAMG). Felly, mae'n debygol iawn y gallai fod rhagor o olion archeolegol ar y safle. O ganlyniad, rhaid i ddatblygiadau ar y safle yn y dyfodol ddiogelu neu wella olion archeolegol a lle bo'n briodol eu lleoliadau. Os cynigir datblygu'r safle yn y dyfodol, argymhellir cynnal astudiaeth archeolegol i ddeall hyd a lled y gwerth archeolegol ar y safle.

<sup>2</sup>CCA Coed, Coetiroedd, Gwrychoedd a Datblygiadau - <https://www.valeofglamorgan.gov.uk/Documents/Living/Planning/Policy/SPG/Welsh-Trees-Woodlands-Hedgerows-and-Development-SPG-2018.pdf>

## 2.3. Ystyriaethau Priffyrdd

- 2.3.1. Mae Tîm Priffyrdd y Cyngor wedi darparu dadansoddiad byr o'r safle. Fodd bynnag, nodir y byddai cais cynllunio yn y dyfodol yn cael ei asesu yn ôl ei rinwedd ei hun a gall yr Awdurdod Priffyrdd Lleol godi materion ychwanegol yn dibynnu ar y math o ddatblygiad.
- 2.3.2. Gwasanaethir yr Adeilad a'r gerddi cyfagos drwy ddau bwynt mynediad; y fynedfa "orllewinol" ar gyfer mynd i mewn a'r "dwyrain" ar gyfer ymadael â'r safle.

FFIGUR: 3 MYNEDFEYDD PRESENNOL I GERBYDAU / CERDDWYR – EDRYCH TUA'R DWYRAIN (TUAG AT Y TRAETH)



FFIGUR: 4 MYNEDFEYDD PRESENNOL I GERBYDAU / CERDDWYR – EDRYCH TUA'R GORLLEWIN (TUAG AT Y DREF)



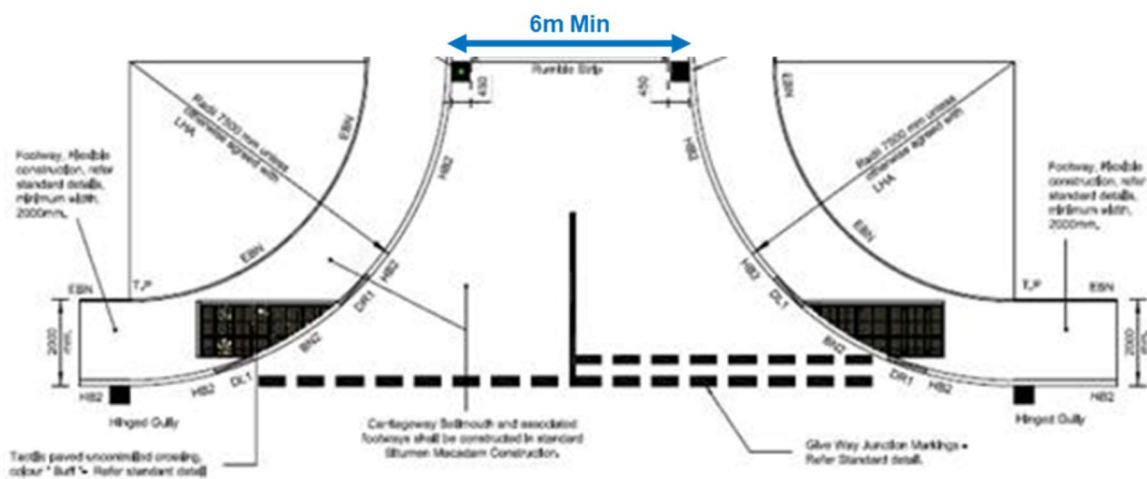
- 2.3.3. Er nad oes cofnodion o wrthdrawiadau sy'n gysylltiedig â'r ddau bwynt mynediad presennol hyn, mae'r mynediad "gorllewinol" wedi'i leoli yn syth wedi tro llaw chwith garw gan leihau gwelededd ar hyd Beach Road i'r mynediad yn ogystal â darparu gwelededd llai na safonol o'r mynediad i gerbydau sy'n ymadael. O'r herwydd, byddai'r Awdurdod Priffyrdd yn argymhell fel rhan o'r broses farchnata bod y mynediad "gorllewinol" ar gyfer mynediad yn cael ei atal yn barhaol i "gerbydau" oherwydd y risgiau a achosir i ddiogelwch priffyrdd yn sgil gwrthdrawiadau posibl o'r cefn sy'n gysylltiedig â cherbydau yn troi'n araf i'r safle a gwrthdaro posibl rhwng cerbydau sy'n ymadael â'r safle a'r rhai sy'n teithio tua'r dwyrain i lawr Beach Road.
- 2.3.4. O ran y mynediad "dwyreiniol" presennol, argymhellir y dylid gwella hwn fel rhan o unrhyw gynigion datblygu yn y dyfodol yn unol â'r defnyddiau addas posibl er mwyn darparu ar gyfer yr holl symudiadau traffig angenrheidiol i mewn ac allan o'r safle yn ddiogel ac yn ddigonol. Dangosir a disgrifir y gwaith gwella arfaethedig fel a nodir isod.
- 2.3.5. Mae'n debygol y bydd angen gwelliannau yn dibynnu ar y defnydd o'r safle a fydd yn cael ei bennu gan faint y cerbydau masnachol sydd eu hangen i wasanaethu'r datblygiad (o leiaf 12m anhyblyg a fydd yn cynnwys cerbyd casglu Gwaredu Gwastraff) a dylid ymgorffori gofynion o'r fath yn y broses farchnata ar gyfer y safle. Yn gyffredinol, dylai'r gofynion mynediad gydymffurfio â'r manylion a'r gofynion a nodir isod.

FFIGUR: 5 GWELLIANNAU POSIBL I FYNEDFA BRESENNOL



2.3.6. Lledu'r fynedfa bresennol / tramwyfa i 6m er mwyn hwyluso symudiadau dwy ffordd i gerbydau a hwyluso mynediad ar gyfer cerbyd gwaredu gwastraff anhyblyg mwy y bydd angen iddo wasanaethu cyfleusterau cymunedol nodweddiadol. Efallai y bydd angen i'r datblygwr ystyried adeiladu Cyffordd Raddii (7.5 – 10m) sy'n cynnwys cyfleusterau croesi a ollyngwyd i gerddwyr.

FFIGUR: 6 CYNLLUN CYFFORDD NODWEDDIADOL GYDA RADII 7.5M YN CYNNWYS CYFLEUSTERAU CROESI I GERDDWYR



### **3. Cyd-destun Polisi Cynllunio a Deddfwriaeth**

- 3.1.1. **Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn gosod dyletswydd ar y cyrff cyhoeddus a restrir yn y Ddeddf (gan gynnwys Gweinidogion Cymru) i gyflawni datblygu cynaliadwy. Mae hyn yn golygu bod yn rhaid i bob corff cyhoeddus a restrir yn y Ddeddf weithio i wella llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru.**
- 3.1.2. Mae'r Ddeddf yn rhoi saith nod llesiant ar waith er mwyn helpu i sicrhau bod pob corff cyhoeddus yn gweithio tuag at yr un weledigaeth o Gymru gynaliadwy. Gosodir y nodau ger bron o dan y penawdau canlynol ac mae'r ddeddf yn glir bod yn rhaid i'r cyrff cyhoeddus a restrir weithio tuag at gyflawni pob un o'r saith nod:
- Cymru Lewyrchus;
  - Cymru Gydnerth;
  - Cymru Iachach;
  - Cymru Fwy Cyfartal;
  - Cymru o gymunedau cydlynus
  - Cymru â diwylliant bywiog lle mae'r Gymraeg yn ffynnu
  - Cymru sy'n gyfrifol yn fyd-eang.
- 3.1.3. Mae angen i gyrff cyhoeddus sicrhau, wrth wneud eu penderfyniadau, eu bod yn ystyried yr effaith y gallent ei chael ar bobl sy'n byw eu bywydau yng Nghymru yn y dyfodol a chadw at yr egwyddor datblygu cynaliadwy a ddiffinnir fel corff cyhoeddus sy'n gweithredu mewn modd sy'n ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb gynnwys gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion eu hunain. Bydd y Cyngor yn cydymffurfio â'r dyletswydd hon wrth benderfynu ar y defnydd o'r safle hwn yn y dyfodol.
- 3.1.4. **Cyflwynodd Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 ddiben statudol ar gyfer y system gynllunio yng Nghymru – rhaid i unrhyw gorff statudol sy'n cyflawni swyddogaeth gynllunio arfer y swyddogaethau hynny yn unol ag egwyddorion datblygu cynaliadwy fel y nodir yn Neddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Felly, mae'r system gynllunio yn angenrheidiol ac yn ganolog i sicrhau datblygiad cynaliadwy Cymru. Mae'n darparu'r fframwaith deddfwriaethol a pholisi i reoli'r defnydd o dir a'i ddatblygu er budd y cyhoedd mewn ffordd sy'n gyson ag egwyddorion cynaliadwyedd allweddol ac amcanion polisi allweddol. Wrth wneud hynny, gall gyfrannu'n gadarnhaol at gyflawni'r nodau Llesiant.**
- 3.1.5. **Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) Argraffiad 10 (2018)<sup>3</sup> yn nodi polisiau cynllunio defnydd tir ar gyfer Cymru. Y prif feysydd polisi sy'n ymwneud â'r Cymin yw:**

---

<sup>3</sup> <https://llyw.cymru/sites/default/files/publications/2018-12/polisi-cynllunio-cymru-rhifyn-10.pdf>

- "Rhaid meithrin newid yn y ffordd y mae pawb sy'n ymwneud â'r broses gynllunio yn ymateb, yn strategol ac wrth lunio a chynllunio cynigion unigol" (tudalen 121)
- "Colli lleoliadau ar gyfer gweithgareddau diwylliannol neu asedau hanesyddol: deall a mynd i'r afael â heriau colli nodweddion diwylliannol sy'n rhoi eu teimlad unigryw i leoedd, gan gynnwys y rhai sy'n wynebu pwysau arbennig o ganlyniad i alwadau cynyddol am fyw trefol" (tudalen 121)
- "Dylai fod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw neu wella cymeriad neu olwg ardaloedd cadwraeth neu eu lleoliadau. Mae angen rheoli ardaloedd cadwraeth yn gadarnhaol er mwyn i'w cymeriad neu eu hymddangosiad gael eu cadw neu eu gwella a bod eu gwerth treftadaeth i'w wireddu'n llawn." (paragraff 6.1.14)
- "Asedau hanesyddol o bwysigrwydd lleol arbennig – gall awdurdodau cynllunio ddatblygu rhestrau o asedau hanesyddol o ddi-ddordeb lleol arbennig, nad oes ganddynt warchodaeth statudol, ond sy'n gwneud cyfraniad pwysig at arbenigrwydd lleol ac sydd â'r potensial i gyfrannu at wybodaeth gyhoeddus. ... Pan fo awdurdod cynllunio yn dewis nodi asedau hanesyddol o ddi-ddordeb lleol arbennig, rhaid cynnwys polisïau ar gyfer gwarchod a gwella'r asedau hynny yn y cynllun datblygu" (tudalen 128)
- "Mae'n cydnabod arwyddocâd cyfleusterau cymunedol a manau hamdden i'n hiechyd, ein llesiant ac ansawdd ein bywyd ac yn diogelu ac yn hyrwyddo'r defnyddiau hyn yn benodol yn unol â'r canlyniadau cenedlaethol cyffredinol ar gyfer creu lleoedd cynaliadwy." (Paragraff 4.0.2)
- "Mae cyfleusterau cymunedol yn cyflawni swyddogaethau amrywiol sy'n cwmpasu ystod eang o weithgareddau a gwasanaethau y gall y sector cyhoeddus, y sector preifat a'r trydydd sector eu darparu. Mae cyfleusterau cymunedol yn cyfrannu at ymdeimlad o le sy'n bwysig i iechyd, llesiant ac amwynder cymunedau lleol ac mae eu bodolaeth yn aml yn elfen allweddol wrth greu lleoedd hyfyw a chynaliadwy." (Paragraff 4.4.1)

## 3.2. Nodiadau Cyngor Technegol (NCTau)

- 3.2.1. Ystyrir bod y Nodiadau Cyngor Technegol yn debygol o fod yn berthnasol i gynigion datblygu yn y dyfodol sy'n cael eu cyflwyno ar y safle. Fodd bynnag, dylid nodi nad yw hon yn rhestr gynhwysfawr ac yn dibynnu ar y math o ddatblygiad sy'n cael ei gynnig, gall NCTau eraill fod yn berthnasol.
- **NCT 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio - mae hwn yn nodi sut y dylai cynigion ar gyfer datblygu gyfrannu at ddiogelu a gwella bioamrywiaeth a chadwraeth ddaearegol.**
  - **NCT 10: Gorchmynion Cadw Coed - mae rhain yn rhoi rhagor o fanylion am sut y dylid ystyried GCCau o fewn cynigion ac yn rhoi canllawiau o ran deddfwriaeth berthnasol ynghylch GCCau.**
  - **NCT 12: Dylunio - yn rhoi arweiniad ar sut y gellir integreiddio dylunio mewn cynigion a'r hyn a ystyrir yn gynllun da. Mae'n nodi bod dyluniad datblygiadau arfaethedig yn ystyriaeth sylfaenol ac na ddylid ei**
-

ddatblygu ar wahân ond ei lywio gan randdeiliaid perthnasol a'r cyddestun ehangach.

- **NCT 18:** Trafnidiaeth - yn hyrwyddo trafndiaeth gynaliadwy ac yn amlinellu sut y dylai datblygiadau ystyried materion trafndiaeth o fewn cynigion. Mae'r NCT yn cynnwys rhagor o wybodaeth am y cwmpas a'r manylion sy'n ofynnol mewn Asesiadau Trafnidiaeth a'r trothwyon o ran pryd y mae angen y rhain i gefnogi ceisiadau cynllunio.
- **NCT 24:** Yr Amgylchedd Hanesyddol - yn rhoi canllawiau manwl ar sut y dylai cynigion datblygu ystyried yr amgylchedd hanesyddol. Cyfeirir yn benodol at olion Archeolegol, Ardaloedd Cadwraeth, Adeiladau Rhestredig a pharciau a gerddi Hanesyddol.

### 3.3. Cynllun Datblygu Lleol Bro Morgannwg (CDLI) 2011-2026

3.3.1. Mae Cynllun Datblygu'r ardal yn cynnwys **Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Bro Morgannwg 2011-2026 (CDLI)**<sup>4</sup> a fabwysiadwyd yn ffurfiol gan y Cyngor ar 28 Mehefin 2017.

3.3.2. Mae'r CDLI yn darparu'r fframwaith ar gyfer asesu cynigion am ddatblygiadau newydd yn yr awdurdod ac mae'n cynnwys nifer o amcanion a pholisïau sydd wedi eu nodi isod. Fodd bynnag, dylid nodi y gallai fod angen i gynigion datblygu yn y dyfodol hefyd ystyried polisïau CDLI eraill a fydd yn berthnasol i fath a graddfa unrhyw gynigion megis y rhai sy'n ymwneud â materion mynediad, dylunio ac amwynder.

### 3.4. Amcanion CDLI Strategol

3.4.1. **Amcan 1:** ceisio "cynnal cymunedau cynaliadwy ym Mro Morgannwg a'u datblygu ymhellach, gan ddarparu cyfleoedd byw, dysgu, gweithio a chymdeithasu i bawb." Mae'r CDLI yn ceisio sicrhau y caiff rôl a swyddogaeth y trefi a'r pentrefi eu cadw a'u gwella drwy sicrhau bod datblygiadau newydd o faint priodol i'r lleoliad, yn cefnogi'r economi leol ac yn cynnal ac o bosib yn gwella gwasanaethau a chyfleusterau lleol lle bynnag y bo modd.

3.4.2. **Amcan 4:** ceisio "diogelu a gwella amgylchedd hanesyddol, adeiledig a naturiol Bro Morgannwg." Mae polisïau'r CDLI yn ceisio sicrhau bod yr asedau amgylcheddol naturiol ac adeiledig hyn yn cael eu diogelu, eu cadw a, phan yn briodol, eu gwella fel adnodd pwysig i bobl leol ac ymwelwyr a'u bod yn cyfrannu at yr economi leol.

3.4.3. **Amcan 5:** "Cynnal, gwella a hyrwyddo cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol ym Mro Morgannwg". Mae'r CDLI yn cefnogi cadw cyfleusterau a chynigion cymunedol sy'n cyfrannu at iechyd a lles y gymuned leol.

---

<sup>4</sup> CDLI Bro Morgannwg - <https://www.valeofglamorgan.gov.uk/Documents/Living/Planning/Policy/LDP/LDP-Written-Statement-June-2017-Welsh-Version.pdf>



**3.4.4. Amcan 9:** “Creu cyrchfan deniadol i dwristiaid gyda delwedd gadarnhaol o Fro Morgannwg, gan annog datblygu cynaliadwy a chyfleusterau o safon i gyfoethogi profiadau ymwelwyr a phreswylwyr”. Mae’r CDLI yn ffafrio cynigion sy’n diogelu a chefnogi’r atyniadau twristiaidd presennol ac yn gwella amrywiaeth y dewis o gyfleusterau i dwristiaid ac ymwelwyr.

3.4.5. Yn ogystal ag Amcanion Cyffredinol y CDLI, mae ynddo hefyd amcanion ardal penodol ar gyfer aneddiadau unigol sy’n cynnig llwyfan i Reoli Datblygiadau a Thwf. Ar gyfer Penarth, mae’r CDLI yn:

- “Ffafrio cynigion datblygu sydd yn diogelu a gwella nodweddion hanesyddol a phensaernïol arbennig y dref.
- Gwella bywiogrwydd, hyfywedd a dengarwch canol y dref drwy annog ystod amrywiol o ran defnydd, yn enwedig y rheiny sy’n cyfrannu at economi llwyddiannus gyda’r hwyr a hyrwyddo buddsoddiad parhaus a gwella’r amgylchedd.
- Ffafrio cynigion a fydd yn diogelu a gwella apêl twristiaeth ac atyniadau hamdden ym Mhenarth drwy annog datblygu llety a wasanaethir o ansawdd uchel, cyfleusterau gwell i ymwelwyr a thwristiaeth ynghlwm â digwyddiadau.
- Cryfhau’r cysylltiadau rhwng Marina Penarth, y Promenâd a chanol y dref drwy gynlluniau rheoli traffig effeithiol, gwelliannau priodol i’r seilwaith, arwyddion sensitif ychwanegol a gwelliannau yn yr ardal gyhoeddus.
- Hyrwyddo Penarth fel ‘tref trafndiaeth gynaliadwy’ gan annog datblygu cysylltiadau newydd a rhai wedi eu gwella ar gyfer cerdded a beicio yn y dref a rhwng y dref a’r ardaloedd preswyl a masnachol cyfagos, gan gynnwys Bae Caerdydd, a hwyluso darparu manau parcio a theithio.
- Cefnogi darparu cyfleusterau addysg a hyfforddiant modern ac addas i’r diben an gynnwys Cymuned Dysgu Penarth.
- Darparu lefel, amrywiaeth a dewis priodol o dai, gan gynnwys tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol.” (CDLI t.36)

### **3.5. Polisiâu Strategol y CDLI**

**3.5.1. Polisi PS1 Cyflawni’r Strategaeth** – nod hwn yw atgyfnerthu rôl aneddiadau canolfannau gwasanaeth megis Penarth fel darparwyr gwasanaethau diwylliannol, masnachol a chymunedol. Mae'r polisi hefyd yn cyfeirio at ffafrio aml-ddefnydd ar gyfleusterau cymunedol, yn enwedig lle mae hyn yn galluogi pobl i gadw eu hannibyniaeth ac aros o fewn y gymuned leol.

**3.5.2. Polisi PS10 – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol** - mae hwn yn pwysleisio’r angen i ddiogelu asedau adeiledig a naturiol Bro Morgannwg ac yn ategu y gall dyluniad sensitif a’r dewis o leoliadau ar gyfer datblygiadau newydd gael effaith gadarnhaol ar dreftadaeth adeiledig a naturiol Bro Morgannwg. Mae’r CDLI yn darparu fframwaith polisi sy’n ceisio cadw a gwella amgylchedd adeiledig

hanesyddol pwysig Bro Morgannwg, yn enwedig o ran yr adeiladau rhestredig niferus (statudol a lleol h.y. Trysorau Sirol).

- 3.5.3. **Polisi PS11 – Twristiaeth a Hamdden** - mae hwn yn bolisi sy'n ffafrio cynigion a fydd yn hyrwyddo Bro Morgannwg fel cyrchfan twristiaeth a gweithgareddau hamdden, gan ddiogelu hefyd y cyfleusterau presennol, wrth sicrhau y diogelir yr amgylchedd hanesyddol adeiledig a naturiol ac y caiff ei wella ar gyfer yr ymwelwyr a'r gymuned leol fel ei gilydd.

### **3.6. Polisiâu Rheoli Datblygiadau**

- 3.6.1. **Polisi RhD1 – Lleoliad Datblygiadau Newydd** – Mae'r polisi hwn yn gosod ger bron y fframwaith ar gyfer datblygiadau yn y dyfodol ar safleoedd heb eu dyrannu ym Mro Morgannwg. Nod y polisi yw sicrhau defnydd effeithlon ar dir ac adeiladau a'u haildefnyddio wrth ddiogelu seilwaith, amwynderau lleol a chyfleusterau cymunedol presennol.
- 3.6.2. **Polisi RhD2 – Dylunio Datblygiadau Newydd** - Nodi'r egwyddorion allweddol y dylai datblygwyr eu hystyried o ran dyluniad, amwynderau a hygyrchedd a fydd yn cyfrannu ar y cyd at amgylcheddau deniadol, diogel a hygyrch.
- 3.6.3. **Polisi RhD5 – Datblygu o fewn Ffiniau Anheddiad** - Mae'n nodi'r prif egwyddorion wrth ystyried cynigion datblygu, gan amlygu na ddylai datblygiadau newydd arwain at gollu nodweddion naturiol na rhai adeiledig sy'n cyfrannu yn unigol neu ar y cyd at gymeriad yr anheddiad neu ei amgylchedd, neu gollu cyfleusterau cymunedol gwerthfawr a phwysig.
- 3.6.4. **Polisi RhD8 – Amgylchedd Hanesyddol** - Mae'n nodi gofynion y Cyngor ar gyfer cynigion datblygu sy'n ymwneud â'r amgylchedd adeiledig hanesyddol sy'n cynnwys ardaloedd cadwraeth a hefyd "Trysorau'r Fro" a restrwyd gyda'r nod o gadw a gwella ansawdd yr amgylchedd adeiledig a hanesyddol.
- 3.6.5. **Polisi RhD13 – Twristiaeth a Hamdden** - Cefnogi cynigion ar gyfer twristiaeth a chyfleusterau hamdden newydd neu wedi eu gwella gan gynnwys llety ymwelwyr megis gwestyau a llety gwely a brecwast.
- 3.6.6. **Polisi RhD14 – Cynigion Cyflogaeth Newydd** - Cefnogi defnydd busnes newydd o fewn aneddiadau sydd yn bod eisoes ar yr amod bod y raddfa a'r math o gynigion yn cyd-fynd â'i leoliad a'r defnydd a geir gerllaw

### **3.7. Canllawiau Perthnasol Eraill**

- 3.7.1. Fel y nodwyd eisoes, mae'r Cymin wedi'i leoli yn Ardal Gadwraeth Penarth ac mae'r tŷ yn Drysor Sirol. Yn ogystal, rhaid ystyried hefyd ystyriaethau eraill yn dibynnu ar y math o ddatblygiad a gynigir ar y safle. Fodd bynnag, ar sail cyd-destun y safle bydd yn ofynnol i unrhyw gynigion datblygu yn y dyfodol ystyried y Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) canlynol:
-

- CCA Ardal Gadwraeth Penarth

[http://www.valeofglamorgan.gov.uk/files/Living/Planning/Policy/SPG/Penarth\\_Conserv\\_SPG.pdf](http://www.valeofglamorgan.gov.uk/files/Living/Planning/Policy/SPG/Penarth_Conserv_SPG.pdf)

- Cynllun Gwerthuso a Rheoli Ardal Gadwraeth Penarth:  
[http://www.valeofglamorgan.gov.uk/Documents/Living/Planning/Conservation/Penarth\\_CAAMP\\_July\\_2011.pdf](http://www.valeofglamorgan.gov.uk/Documents/Living/Planning/Conservation/Penarth_CAAMP_July_2011.pdf)
- CCA Trysorau'r Sir (2009)  
[https://www.valeofglamorgan.gov.uk/Documents/Living/Planning/Policy/County\\_Treasures\\_SPG.pdf](https://www.valeofglamorgan.gov.uk/Documents/Living/Planning/Policy/County_Treasures_SPG.pdf)
- CCA Bioamrywiaeth a Datblygu:  
<https://www.valeofglamorgan.gov.uk/Documents/Living/Planning/Policy/Welsh-Biodiversity-and-Development-SPG-2018-Formatted.pdf>
- Coed, Coetir, Gwrychoedd a Datblygu CCA:  
<https://www.valeofglamorgan.gov.uk/Documents/Living/Planning/Policy/SPG/Welsh-Final-Trees-Woodlands-Hedgerows-and-Development-SPG-2018-v2.pdf>
- CCA Safonau Parcio  
<https://www.valeofglamorgan.gov.uk/Documents/Living/Planning/Policy/SPG/Welsh-Parking-Standards-SPG-March-2019.pdf>

## 4. Defnydd Addas Posibl

- 4.1.1. Mae'r Cyngor yn ceisio sicrhau bod unrhyw ddefnydd o'r Cymin a'i erddi yn y dyfodol yn parchu ei statws "Trysor Sirol", yn diogelu neu'n gwella Ardal Gadwraeth Penarth, ac yn sensitif i amwynder yr ardaloedd preswyl cyfagos. Cynigir y dylid cadw'r adeilad presennol ac y bydd y defnydd o'r tŷ a'r gerddi yn y dyfodol yn cael ei gyfyngu i ddefnyddiau tebyg i rai cymunedol, gwesty neu fwyty er mwyn ymateb i'r cyd-destun a'r cyfle sydd gan y safle i'w gynnig.
- 4.1.2. Yng nghyd-destun polisïau perthnasol y CDLI sy'n pwysleisio pwysigrwydd cynnal a diogelu defnyddiau cymunedol, a pholisïau sy'n hyrwyddo busnesau newydd a gweithgareddau twristiaeth, ystyrir mai'r defnydd mwyaf priodol o Tŷ Cymin a'r gerddi fyddai ar gyfer defnydd yn ymwneud â'r gymuned, hamdden / twristiaeth neu fwyty/lleoliad. Dylai defnyddiau o'r fath sicrhau bod Tŷ Cymin a'i lleoliad yn cael eu hailddefnyddio'n sensitif. Dylid nodi y gallai fod angen caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd a / neu unrhyw ddatblygiad gweithredol a gynigir fel rhan o aildefnyddio'r safle.
- 4.1.3. Wrth ystyried cynigion addas, bydd y Cyngor yn ystyried amrywiaeth o ffactorau o ran natur benodol y cynigion a gyflwynwyd a'u heffaith debygol ar y datblygiad presennol ac ar ddefnyddiau sydd ar waith gerllaw'r safle. Bydd y materion hyn yn cynnwys (ond heb fod yn gyfyngedig i) barcio, sŵn, effaith ar breifatrwydd ac

amwynder preswyl, iechyd a llesiant, cynaliadwyedd a manteision cyhoeddus y defnydd arfaethedig.

- 4.1.4. Mae polisiau penodol sy'n nodi'r meini prawf perthnasol ar gyfer gwahanol gynigion datblygu wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol a'r Canllawiau Cynllunio Atodol cefnogol, sydd ar gael ar wefan y Cyngor.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup>Polisi Cynllunio Bro Morgannwg - [https://www.valeofglamorgan.gov.uk/cy/living/planning\\_and\\_building\\_control/Planning/planning\\_policy/Planning-Policy.aspx](https://www.valeofglamorgan.gov.uk/cy/living/planning_and_building_control/Planning/planning_policy/Planning-Policy.aspx)

---

## 4.2. Argymhellion Priffyrdd

4.2.1. Mae'r argymhellion canlynol wedi'u seilio ar asesiad o'r sefyllfa bresennol ar y safle. Fodd bynnag, efallai y bydd yr Awdurdod Priffyrdd Lleol am weld newidiadau pellach yn dibynnu ar y math o ddatblygiad a gynigir.

- Bydd gan y ffordd fynediad isafswm lled o 6m sy'n arwain at gyfleusterau parcio ceir ar y safle.
- Ni cheir codi Gataiu o fewn 6m i gefn y droedffordd er mwyn sicrhau bod symudiad mynediad i gerddwyr ar hyd y droedffordd yn cael ei gynnal / cadw traffig i lifo'n rhydd ar hyd Beach Road pan fydd wedi ei gau. (Diogelwch y Cyhoedd/Priffyrdd).
- Yr holl gataiu sydd i'w gosod yn agor am i mewn (Diogelwch y Cyhoedd/Priffyrdd).
- Bydd cyfleusterau parcio ceir ar y safle yn cydymffurfio â CCA y Cyngor ac yn caniatáu ar gyfer pwyntiau gwefru Cerbydau Trydan ar gyfer staff / ymwelwyr.
- Darparu cyfleusterau Storio Beiciau o fewn y safle i annog dulliau cynaliadwy o deithio

## 5. Gwybodaeth Ychwanegol

5.1. Gall darpar ddatblygwyr gyflwyno cais am Gyngor Cyn Gwneud Cais ynghyd â'r ffi berthnasol (Mân ddatblygiad - £250 neu ddatblygiad mawr - £600 a £160 am gyfarfod os gofynnir amdano). Bydd Cyngor Bro Morgannwg yn ymdrechu i ymateb yn ysgrifenedig i bob ymholiad cyn gwneud cais o fewn 21 diwrnod, oni bai y bo'r awdurdod a'r ymgeisydd wedi cytuno i ymestyn y cyfnod hwn. Gall ymgeiswyr, man lleiaf ddisgwyl derbyn y wybodaeth ganlynol gyda'r ymateb ysgrifenedig:

- Hanes cynllunio perthnasol y safle
- Polisiâu'r cynllun datblygu perthnasol yr asesir y cynnig datblygu yn eu herbyn
- Canllawiau cynllunio atodol perthnasol (h.y. dylunio, cadwraeth ac ati)
- Unrhyw ystyriaethau cynllunio materol eraill
- Aseiad cychwynnol o'r datblygiad arfaethedig, yn seiliedig ar y wybodaeth uchod
- Cyfraniadau Tebygol Datblygwyr (os yw'n briodol)

5.2. Gall cynigion orfod cael mathau eraill o gydsyniad gan y Cyngor ac eraill. Er enghraifft, gall y Cyngor helpu gyda'ch cais Rheoli Adeiladu a darparu cyngor a gwasanaethau proffesiynol i gefnogi eich cynigion datblygu. Am fyw o

---

wybodaeth cysylltwch â [buildingcontrol@valeofglamorgan.gov.uk](mailto:buildingcontrol@valeofglamorgan.gov.uk) neu ffoniwch 01446 704842.

5.3. Gellir cael rhagor o wybodaeth gan Adran Gynllunio'r Cyngor:

Swyddog Cynllunio ar Ddyletswydd

Swyddfa'r Dociau

Y Barri

CF63 4RU

Tel: (01446) 704681

E-bost: [planning@valeofglamorgan.gov.uk](mailto:planning@valeofglamorgan.gov.uk)

---

## ATODIAD C: Nodyn Teitl Cyfreithiol

Mae'r adroddiad hwn ar deitl yn ymwneud â'r tir a ddangosir ag ymyl coch ar y cynllun sydd ynghlwm ("yr Eiddo") a elwir Y Cymin.

Yr Eiddo yw'r tir rhydd-ddaliadol sydd wedi'i gofrestru ym Cofrestrfa Tir EM o dan rif teitl CYM394519 ac a ddisgrifir fel "The Kymin, Beach Road, Penarth". Mae'r dosbarth teitl yn deitl rhydd-ddaliad absoliwt, sef y dosbarth gorau o deitl sydd ar gael.

Mae'r Eiddo yn eiddo i Gyngor Bro Morgannwg, sy'n berchennog cofrestredig. Materion sy'n effeithio ar y Teitl:

Mae'r Eiddo yn ddarostyngedig i'r materion canlynol sy'n effeithio ar y teitl:

Materion sydd o fudd i'r Eiddo:

Dim

Materion sy'n gosod baci ar yr Eiddo:

1. Mae'r Eiddo yn ddarostyngedig i'r hawliau a gadwyd yn ôl gan drawsgludiad dyddiedig 29 Hydref 1929 rhwng (1) The Plymouth Estates Limited a (2) Janet Williams a Janet Mary Hinton:

Dywedwyd mai'r hawliau hyn oedd "pob ffordd, llwybr, cwrs dŵr o'r fath, hawliau gosod a chynnal dŵr a phibellau eraill, hawliau cymorth, golau a draenio a hawliau eraill, hawddfaint, breintiau a manteision er budd unrhyw eiddo arall sy'n eiddo i'r Cwmni (Plymouth Estates)... fel y maent wedi bod yn gyfarwydd â'u defnyddio neu eu mwynhau." Nid yw'r trawsgludiad yn nodi pa dir sydd o fudd i'r llain hon.

2. Mae'r teitl yn nodi bod y ffyrdd a'r llwybrau troed sydd wedi'u cynnwys yn y teitl yn ddarostyngedig i hawliau tramwy a bod yr Eiddo hefyd yn ddarostyngedig i hawliau cymorth a hawliau draenio a gwasanaethau. Tybiaf fod y cofnod teitl hwn yn ymwneud â'r hawliau a gadwyd yn ôl o drawsgludiad 1929 y cyfeirir atynt uchod gan nad yw'r gweithredoedd yn dangos unrhyw hawliau tebyg eraill.

3. Mae'r teitl hefyd yn nodi bod yr Eiddo yn destun cyfamodau cyfyngol fel y'u cynhwysir yn y trawsgludiad 1929 y cyfeirir ato uchod. Y cyfamod hwn oedd i "beidio â defnyddio na chario i'r Eiddo unrhyw fasnach neu gyflogaeth, neu ddistyllwyr, masnachwr gwin neu wirod ..., bragwyr, tafarn, tŷ cwrw neu dŷ coffi... cigyddion... neu unrhyw fasnach, busnes neu alwedigaeth swnllyd neu dramgwyddus". Mae'r cyfamod wedi'i ryddhau'n ddiweddar yn unol â Gweithred Rhyddhau gyda Plymouth Estates dyddiedig 6 Awst 2019 ac nid yw bellach yn effeithio ar yr Eiddo. Mae'r Weithred Rhyddhau wedi'i chofrestru gyda'r Gofrestrfa Tir.

Arall

1. Mae'r pecyn Gweithred yn cynnwys Cytundeb dyddiedig 16 Chwefror 1982 rhwng (1) Cyngor Bro Morgannwg a (2) Cyngor Tref Penarth ar gyfer Cyngor Tref Penarth i gynnal a chadw'r Eiddo.

Mae'r Cytundeb hwn yn cynnwys rhai darpariaethau sy'n edrych yn debyg i brydles, a rhai sy'n ymddangos fel pe baent yn adlewyrchu trwydded. Roedd y Cytundeb hefyd yn cynnwys darpariaethau ynghylch bod rhan o'r Eiddo wedi ei gael a'i ddefnyddio fel rhandiroedd. Rhoddodd Cyngor Tref Penarth hysbysiad i derfynu'r Cytundeb ac yn unol â'r hysbysiad hwn, daeth y Cytundeb i ben ar 31 Mawrth 2020. Mae Cyngor Tref Penarth wedi dychwelyd yr allwedd ac erbyn hyn mae gan Gyngor Bro Morgannwg feddiant gwag o'r Eiddo.

2. Nid yw'r Eiddo yn ddarostyngedig i unrhyw daliadau ariannol.
  3. Nid yw'r teitl i'r Eiddo wedi datgelu unrhyw gyfamodau cyfyngol sy'n effeithio ar y defnydd o'r Eiddo (ac eithrio'r cyfyngiad uchod fel y'i cynhwysir o fewn trawsgludiad 1929 sydd bellach wedi'i ryddhau ac nad yw bellach yn effeithio ar yr Eiddo).
  4. Mae'r gweithredoedd yn cynnwys Gorchymyn Prynu Gorfodol o'r adeg y daeth yr Eiddo i ddwylo awdurdod blaenorol y Cyngor, sef Cyngor Dosbarth Trefol Penarth. Mae'r GPG yn cadarnhau bod yr Eiddo wedi'i gaffael at ddibenion 'Llwybrau Cerdded a Gerddi Pleser', yn unol â Deddf Iechyd y Cyhoedd 1875.
  5. Nid oes unrhyw chwiliadau wedi'u gwneud (gan gynnwys chwiliad Taliadau Tir) ac ni wnaed unrhyw ymholiadau o ran yr Eiddo, ac eithrio'r ymchwiliad teitl y cyfeirir ato uchod. Nid ystyriwyd unrhyw gyfyngiadau eraill sy'n effeithio ar yr Eiddo.
-