

Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro

Colli Gwestai a Thai Gwestai

Canllawiau Cynllunio Atodol i'r Cynllun Datblygu
Lleol 1 ar gyfer Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro
Mabwysiadwyd ar 22 Mehefin 2011

**Canllawiau Cynllunio Atodol Cynllun Datblygu
Lleol 2 – Medi 2020**

Cynnwys

1. CYFLWYNIAD	3
2. CEFNDIR A CHYD-DESTUN	4
3. GWYBODAETH SYDD EI HANGEN I GEFNOGI CYNNIG I GOLLI GWESTY NEU DŶ GWESTY	5
4 CYSYLLTIADAU DEFNYDDIOL	7

1. Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) hyn yn esbonio sut y bydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol (APC) yn ystyried ceisiadau cynllunio sy'n gofyn am ganiatâd i newid gwestai a thai gwestai yn y Parc Cenedlaethol at ddefnydd arall. Mae'n anelu at helpu'r rheiny sy'n bwriadu cyflwyno ceisiadau cynllunio i lunio'r cais ac mae'n nodi'r wybodaeth y bydd ei hangen arnom i asesu'r cais.
- 1.2 Mae'n bwysig ein bod ni'n ystyried pob cais mewn ffordd glir a chyson. Fe fydd yr wybodaeth yr ydym yn gofyn amdani gan ymgeiswyr yn ein helpu i wneud hyn, ac fe fydd hefyd yn ein helpu i atal cynigion sbeciannol sydd heb eu cyfiawnhau'n dda.
- 1.3 Canllawiau Cynllunio Atodol i Gynllun Datblygu Lleol 1: Nid yw Canllawiau Cynllunio Atodol yn rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol, ond pan gânt eu mabwysiadu¹ bydd ganddynt ddylanwad sylweddol wrth benderfynu p'un ai y gellir rhoi caniatâd cynllunio i gais ai peidio.
- 1.4 Mae yna adroddiad ar yr ymgynghoriadau, sy'n nodi sut ymgynghorwyd ar y Canllawiau Cynllunio Atodol i Gynllun Datblygu Lleol 1, ar gael i'w ddarllen ar wefan yr Awdurdod.
- 1.5 Yn y cyfamser wrth baratoi canllawiau cynllunio atodol wedi'u hadnewyddu ar gyfer Cynllun Datblygu Lleol 2 Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro, bydd y canllaw hwn yn cael ei gario drosodd ac yn effeithiol at ddibenion rheoli datblygu o ddyddiad mabwysiadu Cynllun Datblygu Lleol 2.

¹ Trwy benderfyniad Awdurdod y Parc Cenedlaethol ar 22 Mehefin 2011.

2. Cefndir a Chyd-destun

- 2.1 Efallai nad ydyw colli un gwesty neu dŷ gwesty'n ymddangos yn fater sylweddol, ond mae'r effaith gronnus yn achos pryder. Ers y 1980au hwyr, collwyd nifer sylweddol o sefydliadau yn y Parc Cenedlaethol. Wrth gwrs, mae marchnadoedd gwyliu yn newid gydag amser a dydyn ni ddim eisiau ceisio dal gafael ar lety sydd wedi dyddio ac sydd heb botensial i ddenu ymwelwyr mwyach. Ond, mae tai a thai gwestai yn rhan bwysig o'r cynnyrch twristiaeth yr ydym yn ei gynnig yn Sir Benfro. Mae hefyd yn aml yn cyfrannu'n sylweddol at gymeriad yr aneddiadau yn y Parc Cenedlaethol. Oherwydd hyn, mae angen sicrhau mai dim ond stoc sy'n wirioneddol anymarferol sy'n cael ei newid at ddefnydd arall.
- 2.2 Gosodir y cyd-destun ar gyfer y CCA hyn yn NCT (Twristiaeth) 1997, sy'n nodi bod:
“Trawsnewid stoc gwestai at ddefnydd arall yn gallu gwanhau gallu tref glan môr i gadw ei statws fel cyrchfan glan môr ac y dylid rhoi sylw i'r mater hwn yn y Cynlluniau Datblygu ar gyfer yr ardal.” Ond, mae'n mynd ymlaen i ddweud *“dylid gofalu na ddefnyddir y system gynllunio i ddal gafael ar lety sydd wedi dyddio ac nad oes galw amdano bellach yn y farchnad”*.
- 2.3 Mae polisi 39 ‘Colli Gwestai a Thai Llety’ o Gynllun Datblygu Lleol 2 (CDL12) Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn rhoi darpariaeth ar gyfer trawsnewid gwestai neu dai gwestai y gellir dangos nad ydyw'n ymarferol parhau i'w defnyddio, neu eu bod y tu hwnt i'r galw, yn unig.

3. Gwybodaeth sydd ei hangen i gefnogi cynnig i golli gwesty neu dŷ gwesty

- 3.1 Mae yna 3 o feini prawf ym Mholisi 39 **Colli Gwestai a Thai Llety**. Mae'r cyntaf o'r rhain yn ymwneud â'r potensial i barhau i ddefnyddio'r cyfleuster. Rhaid i'r ymgeisydd brofi y dangoswyd bod y potensial i barhau i ddefnyddio'r cyfleuster hwn yn anymarferol. Er mwyn gwneud hyn, fe fydd angen i ymgeiswyr ddangos y cynhaliwyd ymarfer marchnata didwyll cyn cyflwyno'r cais. Ar ddiwedd unrhyw gyfnod marchnata aflwyddiannus, fe fydd angen i ymgeiswyr ddangos eu bod wedi methu â chael gwared ar yr eiddo er eu bod wedi ei gynnig i'r farchnad ar y pris a argymhellwyd ac wedi dilyn y strategaeth farchnata a argymhellwyd.
- 3.2 Fe fydd angen i geisiadau cynllunio ddarparu'r wybodaeth ganlynol wrth gyflwyno cais:
- a) Rhaid i ymgeiswyr gyflwyno gwerthusiad cychwynnol o'r busnes a'r safle, law yn llaw gyda strategaeth farchnata i werthu'r busnes fel busnes gweithredol. Dylai'r gwerthusiad fod yn seiliedig ar y defnydd o'r safle ar y pryd, ac ni ddylai ystyried unrhyw werth potensial ychwanegol y gellid ei ychwanegu trwy newid yr eiddo at ddefnydd arall. Fe fyddai'r gwerthusiad yn cael ei baratoi gan Syrffwr Siartredig sydd â chymwysterau addas, cyn gweithredu'r cynllun marchnata.
 - b) Fe fydd angen cyflwyno adroddiad ysgrifenedig a baratowyd gan yr asiant marchnata, sy'n gorfod bod yn Syrffwr Siartredig, gyda'r cais cynllunio. Fe fydd angen i'r adroddiad gynnwys:
 - y camau a gymerwyd yn ystod y cyfnod marchnata;
 - unrhyw ddiddordeb a / neu gynigion a gynhyrchwyd; a
 - chadarnhad y cafodd unrhyw newidiadau yng ngwerth yr eiddo ar y farchnad yn ystod y cyfnod, eu hadlewyrchu gan newidiadau perthnasol i'r pris y gofynnwyd am yr eiddo er mwyn sicrhau bod pris yr eiddo'n dal i fod yn realistig trwy gydol y cyfnod.
 - c) Mae hysbysebu'r eiddo i'r cwsmeriaid yn effeithiol yn bwysig hefyd yn y byd masnachu cystadleuol yr ydym yn byw ynddo. Bydd yr Awdurdod am weld tystiolaeth sy'n dangos fod yr ymgeisydd wedi cymryd camau addas a chadarnhaol i hyrwyddo holl agweddau'r busnes.
- 3.3 Fel mesur diogelu, efallai y byddwn yn comisiynu gwerthusiad ac adroddiad marchnata annibynnol ar ein cost ni, er mwyn cadarnhau bod yr eiddo wedi'i farchnata ar delerau realistig.
- 3.4 Mae ail faen prawf y polisi yn gofyn i'r galw am y math hwn o eiddo yn ystod cyfnodau brig i barhau i gael ei ddiwallu o fewn y dref/pentref/ardal. Gwneir hyn fel a ganlyn:
- Canfyddir sefydliadau o'r un raddfa (neu heb eu graddio, lle bo hynny'n gymwys) o fewn ardal benodol;
 - Fe fydd nifer y gwelyau a ddarperir gan sefydliad yr ymgeisydd yn cael eu cyfrifo fel canran o'r cyfanswm o'r rheiny a nodir uchod;

- Defnyddir ystadegau Croeso Cymru, Llywodraeth Cymru i sefydlu'r gyfradd llenwi gyfartalog ar amserau brig ar gyfer y math penodol yna o sefydliad;
 - Fe fydd y canran o welyau yn safle'r ymgeisydd yn cael eu cymharu gyda'r gyfradd llenwi i weld a oes modd parhau i gwrdd â'r galw ymhlith y darparwyr sydd ar ôl.
- 3.5 Fe fydd Arfordir Parc Cenedlaethol yn ystyried unrhyw dystiolaeth gadarn ychwanegol a ddarperir gan yr ymgeisydd i gwrdd â'r gofyniad hwn.
- 3.6 Mae'r trydydd maen prawf yn gofyn am sicrhau nad oes unrhyw effeithiau niweidiol ar wedd a chymeriad cynhenid y gyrchfan, yr ardal neu ymddangosiad allanol yr adeiladau. Er mwyn gwneud hyn, fe fydd Arfordir Parc Cenedlaethol angen ystyried yr effaith y byddai colli'r gwesty neu'r tŷ gwesty yn ei gael ar gymeriad yr ardal leol. Fe fydd effeithiau unigol a chronnus cynigion yn cael ystyriaeth.
- 3.7 Wrth ystyried a fydd unrhyw effeithiau niweidiol, fe fydd Arfordir Parc Cenedlaethol yn ystyried newidiadau, fel addasiadau i'r adeilad ei hun, pa mor amlwg yw'r adeilad yn yr ardal leol a chyfraniad yr adeilad at egni ac awyrgylch yr ardal.
- 3.8 Os oes gan y safle rôl o ran cwrdd ag anghenion y gymuned, er enghraifft tafarn leol neu fan cyfarfod, fe fydd effaith colli'r cyfleusterau hyn hefyd yn cael ystyriaeth.
- 3.9 Wrth gwrs, fe fydd y cynnig hefyd yn cael ei ystyried yn erbyn unrhyw bolisiau perthnasol eraill yn ein Cynllun Datblygu Lleol.

4 Cysylltiadau Defnyddiol

Mae swyddogion yn croesawu'r cyfle i drafod yn gynnar gyda darpar ymgeiswyr am ganiatâd cynllunio ac fe fyddant yn falch o gynnig unrhyw gymorth pellach a thrafod unrhyw faterion sy'n deillio o'r canllawiau hyn.

*Am wybodaeth bellach ynghylch y canllawiau hyn, cysylltwch â Sarah Middleton neu Gary Meopham yn
Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro,
Parc Llanion,
Doc Penfro.
SA72 6DY.*

*Ffôn: 0845 345 7275
Ffacs: 01646 689076
devplans@arfordirpenfro.org.uk*

*Am gyngor ar gyflwyno cais cynllunio, cysylltwch â'r
Tîm Rheoli Datblygu
Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro,
Parc Llanion,
Doc Penfro.
SA72 6DY.*

*Ffôn: 0845 345 7275
Ffacs: 01646 689076
dc@arfordirpenfro.org.uk*