

Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro

Colli Gwestai a Thai Gwestai



Canllawiau Cynllunio Atodol
i'r Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer
Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro

Mabwysiadwyd 22 Mehefin 2011



**Parc Cenedlaethol
Arfordir Penfro**
**Pembrokeshire Coast
National Park**

Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro

Colli Gwestai a Thai Gwestai

Canllawiau Cynllunio Atodol i'r Cynllun Datblygu
Lleol ar gyfer Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro

Mabwysiadwyd ar 22 Mehefin 2011

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 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, ar gael i'w ddarllen ar wefan yr Awdurdod².

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

² <http://www.pembrokeshirecoast.org.uk/default.asp?PID=183>. Dolen ar yr Adroddiad ar yr Ymgynghoriadau ar y wefan

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 gwyliau 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 36 o Gydgynllun Datblygu Lleol (CDL) Awdurdod y Parc Cenedlaethol (CDL) 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.
- 2.4 Ceir y polisi ar ddiwedd y CCA hyn.

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

- 3.1 Mae yna 3 o feini prawf ym Mholisi 36. 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:
- 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 Syrffewr Siartredig sydd â chymwysterau addas, cyn gweithredu'r cynllun marchnata.
 - Fe fydd angen cyflwyno adroddiad ysgrifenedig a baratowyd gan yr asiant marchnata, sy'n gorfod bod yn Syrffewr 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.
 - 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 cyfradd 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 Afordir 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 apêl a chymeriad cynhenid y gyrchfan, yr ardal neu ymddangosiad allanol yr adeiladau. Er mwyn gwneud hyn, fe fydd Afordir 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 hyn yn cael ei wneud adeg y cais cynllunio. Fe fydd effeithiau unigol a chronnus cynigion yn cael ystyriaeth.
- 3.7 Wrth ystyried a fydd unrhyw effeithiau niweidiol, fe fydd Afordir 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

Atodiad A:

Polisi 36	Colli Gwestai a Thai Gwestai
	Caniateir colli gwestai a thai gwestai yn y Parc Cenedlaethol yn yr achosion canlynol:
	a) dangoswyd bod y potensial ar gyfer parhau i ddefnyddio'r cyfleusterau yn anymarferol; neu
	b) mae'r galw ar gyfer y math hwn o lety yn ystod cyfnodau brig yn mynd i barhau i gael ei ddiwallu o fewn yr ardal; ac
	c) nid oes unrhyw effeithiau niweidiol ar apêl a chymeriad cynhenid y gyrchfan, yr ardal neu'r ffryntiad.

- 4.158 Nod y polisi hwn yw amddiffyn y stoc bresennol o westai a thai gwestai yn y Parc Cenedlaethol. Mae cyflenwad ac amrywiaeth da o lety wedi'i wasanaethu yn hanfodol, yn enwedig gan fod twristiaeth yn ffactor blaenllaw yn economi Sir Benfro. Wrth i'r farchnad wyliau newid, mae yna bwysau wedi bod i drawsnewid gwestai a thai gwestai mawr yn fflatiau, rhandai a thai preifat. Ers 1990, collwyd dros 40 o westai yn y Parc Cenedlaethol.
- 4.159 Yn aml, mae gwestai a thai gwestai yn rhan o apêl a chymeriad tref, pentref neu ardal, sy'n helpu denu ymwelwyr. Mewn rhai achosion, fel yr Esplanade yn Ninbych-y-pysgod, maen nhw'n elfen hanfodol o hunaniaeth ffryntiad penodol. Yn aml, hefyd, mae gwestai mwy o faint yn dimodau pwysig yn y treflun neu'r tirlun.
- 4.160 Cydnabyddir y bydd y galw am wahanol fathau o lety gwyliau yn parhau i newid a chydabyddir hyn yn y polisi sy'n caniatáu newid defnydd y safleoedd hynny sydd ddim yn ymarferol mwyach ac nad oes unrhyw siawns realistig iddynt ddod yn fwy ymarferol.
- 4.161 Rhaid bod unrhyw gais i newid defnydd yn dod law yn llaw gyda thystiolaeth i gwrdd â meini prawf a neu b ac c. Fe fydd Canllawiau Cynllunio Atodol yn cael eu paratoi ar golli gwestai i roi arweiniad pellach ar roi'r polisi hwn ar waith.