

# **Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro**

## **Colli Gwestai a Thai Gwestai**

**Canllawiau Cynllunio Atodol**

**Dyddiad yr Ymgynghoriad: 15<sup>fed</sup> Medi 2021**

**Dyddiad Mabwysiadu: 20<sup>fed</sup> Medi 2023**

**Mae'r eitem hon ar gael yn Saesneg hefyd/ This item is also available in English**

## **Cynnwys**

<b>CYFLWYNIAD</b>	<b>2</b>
<b>CEFNDIR A CHYD-DESTUN</b>	<b>3</b>
<b>GWYBODAETH SYDD EI HANGEN I GEFNOGI CYNNIG I GOLLI GWESTY NEU DŶ GWESTY</b>	<b>4</b>
<b>CYSYLLTIADAU DEFNYDDIOL</b>	<b>6</b>

## 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.

## 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 39 'Colli Gwestai a Thai Llety' o Gynllun Datblygu Lleol 2 (CDLI2) 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.

## **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 prisiad cychwynnol o'r busnes a'r safle, ynghyd â strategaeth farchnata ar gyfer gwerthu'r busnes. Dylai'r prisiad fod yn seiliedig ar y defnydd o'r safle fel gwesty neu dŷ gwesty yn cael ei gynnal gan weithredwr cymwys, profiadol a galluog, ac ni ddylai ystyried unrhyw werth potensial ychwanegol y gellid ei ychwanegu trwy newid yr eiddo at ddefnydd arall.
- b) Bydd angen cyflwyno adroddiad ysgrifenedig a baratowyd gan yr asiant marchnata, sy'n gorfod bod yn Syrffewr Siartredig, gyda'r cais cynllunio. Bydd angen i'r adroddiad gynnwys:
- y camau a gymerwyd yn ystod y cyfnod marchnata;
  - unrhyw ddi-ddordeb 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.
  - Gellir cefnogi ceisiadau hefyd gyda thystiolaeth yn dangos pa gamau sydd wedi'u cymryd i sicrhau bod y busnes yn hyfyw.
- a) 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, gall yr Awdurdod gomisiynu gwerthusiad a/neu adroddiad marchnata annibynnol ar ein cost ein hunain 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.

## 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 Polisi Strategol yn  
Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro,  
Parc Llanion,  
Doc Penfro.  
SA72 6DY.*

*Ffôn: 0845 345 7275  
Ffacs: 01646 689076  
[devplans@arfordirpenfro.org.uk](mailto: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](mailto:dc@arfordirpenfro.org.uk)*