

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 10

Cais Rhif: C17/1094/36/LL

Dyddiad 22/11/2017
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Dolbenmaen

Ward: Dolbenmaen

Bwriad: Newid defnydd o dŷ tafarn i dŷ preswyl

Lleoliad: The Cross Foxes, Garndolbenmaen, Gwynedd, LL519TX

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANITATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer newid defnydd tŷ tafarn i un tŷ preswyl yn Cross Foxes, Garndolbenmaen. Mae'r adeilad presennol yn darparu cyfleuster tafarn ar y llawr daear ac uned byw ar y llawr cyntaf. Byddai'r bwriad fel a ddangosir yn golygu man newidiadau mewnol i greu un uned byw oddi mewn yr adeilad. Er eglurdeb, dyma'r trefn mewnol presennol a'r newidiadau a fwriedir:

- Presennol: Llawr daear – dau ardal bar, cegin, toiledau, storfa
Llawr Cyntaf – lolfa, cegin, stydi, ystafell ymolchi, dwy ystafell wely
- Bwriedig: Llawr daear – lolfa, ystafell fwyta, cegin, storfa, toiled, ystafell iwtiliti
Llawr cyntaf – lolfa, stydi, ystafell ymolchi, tair ystafell wely

1.1 Ni fydd unrhyw newid strwythurol allanol ar wahân i dynnu arwydd presennol. Daeth defnydd yr adeilad fel tafarn i ben yn Mawrth 2017. Yn ôl yr ymgeisydd, dyma hanes yr adeilad yn fras yn ystod cyfnod eu perchnogaeth:

- Prynwyd y Cross Foxes yn Ebrill 2007 a'i redeg fel tafarn hyd at ddiwedd Mawrth 2017.
- Hysbysebwyd y tafarn ar werth yn gyntaf yn Mai 2011 gyda asiant cenedlaethol
- Newidiwyd yr asiant yn 2013 i asiant cenedlaethol arall
- Yn 2014, newidiwyd yn ôl at yr asiant gwreiddiol, sydd yn parhau i weithredu ar eu rhan
- Mae'r adeilad wedi cael ei farchnata ar safle we cwmni gwerthu arbenigol Sidney Phillips sydd yn aml yn gwerthu tafarndai yng Nghwynedd yn ogystal a chyhoeddiadau megis Daltons Weekly a Morning Advertiser
- Honnir fod trigolion lleol yn ymwybodol fod y busnes ar werth, ni chafwyd unrhyw un yn ymweld â'r adeilad o ganlyniad i'r marchnata
- Sefydlwyd safle we, cynhyrchwyd pamffledi a prynwyd arwydd brown twristaidd i'w osod ger y gyffordd i'r pentref ar y briffordd gerllaw
- Nodir hefyd, y gwahanol gynigion a gweithgareddau a gynhaliwyd ynghlwm â'r busnes

1.2 Mae'r adeilad wedi ei leoli o fewn mewn man weddol amlwg yng nghanol Garndolbenmaen. Ceir safle parcio a gardd gwrw i gefn yr adeilad gyda'r fynedfa heibio'r ochr. Mae'r safle cyfan o fewn ffin datblygu pentref Garndolbenmaen tra fod ffin y Parc Cenedlaethol yn union gyferbyn â'r ffordd gyhoeddus sydd yn rhedeg heibio blaen yr adeilad. Oddi amgylch, gwelir cymysgedd o adeiladau o ran maint ag edrychiad yn ogystal a defnydd, ond yn bennaf yn ddefnydd preswyl.

2. Polisiâu Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

ISA 2: Cyfleusterau cymunedol
 TRA 2: Safonau Parcio
 TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
 PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 PCYFF 2: Meini prawf datblygu
 MAN 4: Diogelu siopau a thafarndai mewn pentrefi
 PS 16: Darpariaeth Tai
 PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
 TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C06D/0500/36/LL – newid defnydd ty tafarn yn dy annedd – gwrthodwyd 01.11.06
 C04D/0294/36/LL – newid defnydd ty tafarn yn dy annedd – gwrthodwyd 20.08.04

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu er mwyn rhoi amser i'w brynu a'i gadw fel adnodd i'r pentref
Uned Drafnidiaeth:	Dim sylw
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru:	Cyngor safonol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn ogystal a phetisiwn yn gwrthwynebu ar sail:

- Mi fyddai'n groes i bolisiau lleol a chenedlaethol
- Colled o adnodd cymunedol
- Mae ymgyrch leol i geisio ei brynu
- Mae'n dod a budd economaidd
- Dim adnoddau tebyg gerllaw
- Effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg
- Fe all y busnes fod yn hyfyw
- Effaith niweidiol cyffredinol ar yr ardal
- Pris gwerthu gormodol
- Dim marchnata lleol
- Siop a post eisioes wedi cau
- Diffyg ymgynghori ar y cais cynllunio
- Ceisiadau hanesyddol wedi eu gwrthod

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Lleihau prisiau tai
- Effaith niweidiol ar fusnesau llety gwyliau presennol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Fel man cychwyn i asesu egwyddor y cais hwn mae gofyn ystyried polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r polisi yn anelu i warchod cyfleusterau presennol ac annog datblygu cyfleusterau newydd lle'n briodol. Er diben y polisi, diffinnir cyfleusterau cymunedol fel cyfleusterau a ddefnyddir gan gymunedau lleol at ddiben iechyd, hamdden, cymdeithasol ac addysgol ac maent yn cynnwys ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden, darpariaeth gofal iechyd, theatrau, neuaddau pentref, mynwentydd, addoldai, tafarndai ac unrhyw gyfleuster arall sy'n cyflawni rôl o wasanaeth i'r gymuned.

5.2 Mae'r polisi yn datgan y dylid gwrthsefyll newid defnydd cyfleuster cymunedol oni bai y gellir cydymffurfio ag un o'r tri opsiwn. Rhan iii. sy'n berthnasol yn yr achos yma, gan ei fod yn ymwneud â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, a rhaid dangos tystiolaeth o'r isod:

- *Nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol*
Mae'r ffaith bod y dafarn wedi cau yn awgrymu bod y defnydd fel tafarn yn anhyfyw. Mae gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais gan gwmmi cyfrifwyr yn cadarnhau fod dirywiad wedi bod ers nifer o flynyddoedd yn nhrosiant y busnes. Rhaid nodi fod hyn yn adlewyrchu tueddiadau cenedlaethol lle mae nifer eang o dafarndai yn cau oherwydd diffyg cwsmeriaeth a/neu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

proffidioldeb. Ar sail hynny, credir ei bod yn rhesymol ystyried y defnydd yn anhyfyw.

- Na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw yn ariannol*

Datgan gwybodaeth a gyflwynwyd bod y siawns o'r eiddo agor yn ôl i dafarn yn brin iawn o ystyried y gogwydd cenedlaethol presennol sef fod 4 tŷ tafarn yn cau bob wythnos ag er gwaethaf marchnata trwy werthwyr arbenigol ar gyfer y math yma o fusnes a lleihau pris, ni ddangoswyd unrhyw ddiddordeb ag ni dderbyniwyd unrhyw gynigion. Nodir bod ymgais wedi bod i gyflwyno cynigion a nosweithiau arbennig i geisio denu busnes, bod safle we wedi ei chreu, pamffledi wedi eu cynhyrchu ag arwydd brown wedi ei osod ar y briffordd er mwyn ceisio denu cwsmeriaid. O ystyried y dadleuon a'r faith fod yr adeilad bellach yn wâg ers amser er gwaethaf ymgais i'w werthu ers 2011, gellir derbyn ei bod yn annhebygol i'r defnydd tafarn ddod yn ôl yn hyfyw. Mae sylwadau sydd wedi eu derbyn yn honni fod y ffordd o redeg y busnes wedi amharu yn fwrriadol ar y busnes, ond beth bynnag fyddai ymddygiad neu brofiad busnes y perchennog presennol, mae'n bosib iawn fod maint poblogaeth Garndolbenmaen a'r dalgylch yn annigonol i gynnal busnes o'r math yma yn ystod amser o gynni ariannol trwy gydol y flwyddyn.
- Na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall,*

Mae'r adeilad wedi cael ei farchnata ond nid yw'r gwerthwr yn cynnig creu defnydd cymunedol arall yn ei le. Ymddengys na ddangoswyd unrhyw ddiddordeb tra bod yr adeilad ar y farchnad i'w werthu ag ni dderbyniwyd unrhyw gynigion. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn datgan na fyddai colli'r dafarn yn amddifadu ac effeithio'r gymuned yn gyfan gwbl gan fod mynediad hwylus i'r neuadd bentref gerllaw sydd eisoes yn cynnal gweithgareddau megis partïon ac ati.
- Bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus*

Dengys yn y wybodaeth bod y cwmni gwerthu wedi ceisio marchnata'r eiddo fel tafarn ond fod yr ymdrechion wedi profi'n aflwyddiannus. Ceir cadarnhad o fanylion marchnata'r dafarn yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais. Ymddengys bod y perchennog wedi prynu'r adeilad yn gynnar yn 2007 ac yn ddiweddarach wedi rhoddi cyfarwyddyd i gwmni arbenigol i farchnata'r adeilad i'w werthu yn 2011. Dengys bod y perchennog wedi troi at gwmni arall yn 2013 i'w farchnata am bris llai na'r pris gwreiddiol. Gwelir fod y perchennog yna wedi mynd yn ôl at y cwmni gwerthu gwreiddiol a fu eto yn ei farchnata am bris llai na'r pris gwreiddiol a'r ail bris. Mae'r eiddo yn parhau ar safle we y cwmni yma ag wedi cael ei gynnwys mewn cyhoeddiadau gwerthu arbenigol megis Daltons Weekly a Morning Advertiser. Mae'r ymgeisydd wedi datgan ei bod wedi dechrau hysbysu defnyddwyr y dafarn oddeutu dwy flynedd cyn iddo gau, nad oedd y busnes yn hyfyw a'u bod yn ystyried gwerthu ond na ddangoswyd unrhyw ddiddordeb yn uniongyrchol i'r perchennogion, o fwriad i geisio ei brynu. Mae'n ymddangos felly er gwaethaf y marchnata a wnaed, bod diffyg diddordeb cynnal y defnydd fel tafarn.

5.3 Wedi pwyso a mesur y dystiolaeth a gyflwynwyd yn erbyn polisi ISA 2 a'r ffaith ei bod yn bur annhebygol ar sail y wybodaeth i law i'r defnydd tafarn ail sefydlu yn yr adeilad oherwydd costau a natur cymdeithasol, credir bod cyfiawnhad wedi ei ddangos dros y newid defnydd. Anogir dod ag adeilad segur yn ôl i ddefnydd addas yn enwedig mewn safle gymharol amlwg yng nghanol Garndolbenmaen a hynny mewn ardal â chymeriad preswyl iddo yn bennaf.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.4 Derbyniwyd sylw gan y gwasanaeth Datblygu Economaidd ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, gan ddatgan fod sawl her yn wynebu busnes tafarn gwledig fel yma a bod y wybodaeth a gyflwynwyd wedi cael ei asesu ganddynt a'i fod yn cadarnhau nad ydyw yn hyfyw yn ei ffurf bresennol.
- 5.5 Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar Cyd yn datgan yn eu ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais mai'r prif bolisi y dylid ei ystyried yn yr achos yma yw polisi MAN 4 gan ei fod yn ymwneud â diogelu siopau a thafarndai mewn pentrefi ag yn rhoi arweiniad o ran ystyriaethau perthnasol i'r math yma o gynnig. Mae'r polisi hwn yn datgan y dylid gwrthod cynigion i newid defnydd tafarn mewn pentref oni bai bod gwasanaeth tebyg ar gael o fewn pellter cerdded rhesymol a bod disgwyl bodloni'r Awdurdod Cynllunio Lleol trwy ddangos nad yw'r defnydd yn hyfyw yn ariannol mwyach, drwy ei roi ar y farchnad am bris gwerthu neu bris rhent rhesymol. Mae'r Uned Bolisi yn nodi ei bod yn amlwg yn achos Garndolbenmaen, nad oes tŷ tafarn arall o fewn pellter cerdded rhesymol ag felly, rhaid ystyried y bwriad yn nghyd destun yr ail faen prawf sef fod yr uned wedi bod yn wag am gyfnod estynedig a'i fod wedi ei farchnata am bris rhesymol am gyfnod parhaus o 12 mis. Credir bod gofynion perthnasol y polisi wedi eu dilyn yn y dystiolaeth gyda'r cais sef y wybodaeth mewn perthynas a marchnata'r adeilad fel tafarn ers 2011 a bod cyfiawnhad dros y newid defnydd yn yr achos yma fel sydd wedi ei egluro uchod.
- 5.6 Nid oes polisi penodol ar gyfer trosi adeiladau o fewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol i dai preswyl. Fodd bynnag, mae Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd yn rhoi arweiniad sut y disgwylir i ddatblygiadau tai gael eu dosbarthu yn seiliedig ar lefelau darpariaeth gwasanaethau, maint a chapasiti'r anheddle. O ran pentref megis Garndolbenmaen bydd disgwyl bod safle o fewn y ffin datblygu a'i fod o faint, graddfa, math a dyluniad sydd yn gytbwys a chymeriad yr anheddle. Er nad yw'r cais yn ymwneud â datblygiad newydd, gellir dadlau ei fod yn rhannol yn safle ar hap o fewn ffin datblygu, felly yn dderbyniol hefyd o agwedd perthnasol polisiâu TAI 4, PS 16 a PCYFF 1. Gan fod y bwriad yn ymwneud â throsi tafarn i un tŷ, ni fyddai'n ofynnol negodi darpariaeth fforddiadwy yn yr achos yma gan mai ymestyn uned breswyl bresennol a wneir mewn gwirionedd (sef y fflat) yn hytrach na chreu uned byw cwbl newydd. Rhaid cofio gan fod defnydd preswyl wedi bod i'r adeilad ar y lloriau uchaf ers nifer o flynyddoedd, ni fyddai newid sylweddol arwyddocaol i'r sefyllfa o'r hyn a brofwyd yn y gorffennol. Ystyrir felly fod egwyddor o newid defnydd dafram i un tŷ preswyl yn cyfarfod nod y strategaeth ac yn dod ac adeilad rhannol segur yn ôl i ddefnydd llawn ag addas i'r cyffiniau.

Mwynderau gweledol

- 5.7 Ac eithrio tynnu'r arwydd, nid oes unrhyw fwriad i ymgymryd â newidiadau allanol i'r adeilad, felly ni chredir y bydd unrhyw niwed gweledol i fwynderau'r ardal yn sgil y newid defnydd a'i fod oherwydd hynny yn cael ei ystyried yn dderbyniol o agwedd yr elfen yma.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Gellir dadlau y byddai newid defnydd o dŷ tafarn i dŷ preswyl yn welliant o ran ystyried yr effaith ar fwynderau trigolion cyfagos a mwynderau cyffredinol yr ardal. Byddai llai o aflonyddwch a mynd a dod o ddefnydd preswyl yn ogystal a llai o drafnidiaeth. Credir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd yma ag yn cwrdd â gofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.9 Mae'r fynediad gerbydol presennol i'r safle heibio talcen ochr yr adeilad sydd yn arwain at faes parcio preifat sydd wedi ei leoli i'r cefn. Mae ffordd sirol dosbarth 3 yn rhedeg heibio blaen y safle. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r cais ag ar sail y sylwadau yma ac o ystyried natur breswyl llai dwys i'r adeilad o'i gymharu a defnydd masnachol fel tafarn, credir fod y cais yn bodloni gofynion perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4.

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.10 Cydnabyddir fod dau gais hanesyddol wedi eu cyflwyno a'u gwrthod ar gyfer yr union fwriad i drosi'r tafarn yma yn dŷ preswyl. Yn gyntaf, mae'r ddau gais yma yn dyddio yn ôl dros 10 mlynedd ar adeg pan roedd Cynllun Datblygu a pholisïau eraill yn bodoli. Er hynny, roedd y ddau gais yma wedi eu gwrthod ar sail diffyg cydymffurfiaeth gyda polisi oedd yn gwarchod tafarndai. Yr hyn a welir o'r hanes cynllunio yma oedd na fu tystiolaeth ddigonol i gyfiawnhau'r newid ar y ddau achlysur ag felly credir fod ystyriaeth wedi ei roi ar yr adegau penodol yma i ddiffyg yn y wybodaeth fel a gyflwynwyd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.11 Fel y cyfeirwyd ato eisoes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn ogystal a deiseb yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud â'r datblygiad arfaethedig a hanes diweddar y busnes.
- 5.12 Mae'r materion perthnasol yn rhy niferus i fynd trwyddynt fesul un ond fe ystyrir fod y materion hyn wedi cael eu ystyried yn drylwyr yn yr asesiad uchod.
- 5.13 Mae'r hyn a ellir ei ystyried fel materion cynllunio perthnasol yn eithaf penodol, ni roddir ystyriaeth i'r holl faterion a godwyd yn y sylwadau megis tai yn colli gwerth, effaith niweidiol ar fusnesau llety gwyliau, ayyb gan nad ydynt yn berthnasol yn ôl deddfwriaeth cynllunio.

6. Casgliadau:

- 6.1 Credir bod tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i brofi bod y defnydd tafarn yn anhyfyw ac er bod cyfeiriad mewn sylwadau a dderbyniwyd at fwriad i geisio ei brynu yn lleol nid oes tystiolaeth gadarn y bydd y defnydd yn debygol o ail sefydlu yn y dyfodol agos, credir felly fod cyfiawnhad dros y newid defnydd arfaethedig yn yr achos yma. O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal a'r holl sylwadau a dderbyniwyd gan gynnwys sylwadau'r gwasanaeth Datblygu Economi a'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, ni chredir fod y bwriad yma yn annerbyniol a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol y polisïau fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatau – amodau
1. Amser
 2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
 3. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir