

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 2

Cais Rhif: C18/0640/18/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 19/07/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Deiniolen

Bwriad: Newid defnydd tafarn wag yn llety gwyliau

**Lleoliad: The Bull Inn, High Street, Deiniolen, Caernarfon, LL55
3HU**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer trosi tafarn segur Y Bull yn Neiniolen yn llety gwyliau hunanwasanaeth gydag 8 ystafell wely. Golygai'r datblygiad cryn newid i drefniant mewnol yr adeilad ond ni fyddai newid arwyddocaol i'r edrychiad allanol. Fe drosir cyn seler y dafarn yn lle cadw beiciau ac ystafelloedd chwaraeon.
- 1.2 Dywed y Datganiad Dyluniad a Mynediad, a gyflwynwyd er cefnogi'r cais, i'r adeilad fod ar werth ond nad oedd llawer o ddiddordeb wedi bod i'w brynu at ei bwrpas awdurdodedig sef tafarn ar y llawr gwaelod a fflat, gyda chaniatâd i fod yn llety gwyliau gyda gwasanaeth, uwchben. Y bwriad felly yw trosi'r adeilad cyfan yn llety gwyliau hunangynhaliol.
- 1.3 Lleolir yr adeilad ar Stryd Fawr Deiniolen a'i diffinnir yn Bentref Gwasanaeth gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.4 Mae'r cais hwn yn ddiwygiad o gais a wrthodwyd ar sail ddirprwyedig yn gynharach eleni (C18/0382/18/LL) am y rheswm o'r niwed gweledol a fyddai wedi ei achosi gan ffenestr gromen arfaethedig a'r ffaith, oherwydd y trefniant mewnol cyfyng, na fyddai'r datblygiad yn un o "safon uchel". Yn sgil trafodaeth rhwng swyddogion a'r datblygwyr gwaredwyd a'r ffenestr gromen o'r cais cyfredol a lleihawyd dwysedd mewnol y datblygiad o 9 llofft i 8. Mae'r cynnig yn parhau i ofyn am ddefnyddio'r gofod to fel rhan o'r datblygiad ond gan ddefnyddio ffenestri to "velux" yn hytrach nag estyniad gromen.
- 1.5 Gohiriwyd y penderfyniad ar y cais hwn yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio ar 26 Tachwedd, 2018 er galluogi Pwyllgor Ymweld.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017)**

ISA 2 : CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL

PS 13 : DARPARU CYFLE AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS

TWR 2 : LLETY GWYLIAU

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

PCYFF 3: DYLLUNIO A SIAPIO LLE
MAN 4 : DIOGELU SIOPAU A THAFARNDAL MEWN PENTREFI
TRA 2: SAFONAU PARCIO
TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT
PS 19 : GWARCHOD A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD
NATURIOL

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

NCT6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

NCT13 – Twristiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C18/0382/18/LL: Newid defnydd tafarn gwag yn llety gwyliau ynghyd â chreu ffenestr dormer newydd yng nghefn yr eiddo - Gwrthodwyd 11/06/18
- 3.2 C00A/0235/18/LL: Defnyddio'r llawr uchaf i ddarparu llety gwyliau gyda gwasanaeth – Caniatwyd 07/06/00

4. **Ymgynghoriadau**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebiad – ategu eu sylwadau ar y cais blaenorol nad oes digon o barcio ar gael ar gyfer datblygiad o'r maint hwn.

Uned Trafnidiaeth : Dim gwrthwynebiad
Mae'n debyg bydd y defnydd ar raddfa debyg i'r presennol ac mae digon o barcio cyhoeddus ar gael gerllaw

Dŵr Cymru : Gofyn am amod safonol er sicrhau na fydd cynnydd mewn dŵr wyneb yn mynd i'r system garthffosiaeth

Cyfoeth Naturiol Cymru : Dim sylwadau i'w cynnig

Gwarchod y Cyhoedd : Heb eu derbyn

Adran Twristiaeth,
Marchnata a Gofal
Cwsmer:

Sylwadau :

- Does dim prinder llety hunan arlwyyo yn sirol
- O ran llety hunan ddarpar, mae llai o argaeledd unedau sydd wedi eu teilwrio yn benodol ar gyfer grwpiau, yn enwedig gofod sy'n cynnig safon uwch o foethusrwydd a chyfleusterau.
- Mae hyn yn bwysig ar gyfer y farchnad deuluol neu rhai sydd mewn grŵp ac eisiau aros mewn llety o safon uwch na hostel.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn ymateb i'r cynnig ar y seiliau cynllunio materol isod :

- Mae angen diogelu siopau a thafarndai mewn pentrefi.
- Diffyg tystiolaeth bod yr ymgeisydd wedi hysbysebu'r eiddo am bris gwerthu rhesymol am gyfnod parhaus o 12 mis.
- Diffyg tystiolaeth fod galw am lety twristiaeth yn yr ardal
- Pryder am ddiffyg llefydd parcio
- Gwrthwynebu'r estyniad gromen (*erbyn hyn wedi ei dynnu o'r cynllun*)

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma.
- 5.2 Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLL yn anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol trwy ail-ddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod. Fe fyddai'r cynnig hwn yn ail-ddefnyddio adeilad gwledig segur ar gyfer sefydlu menter busnes ac felly mae'r cynnig yn cwrdd gydag egwyddor y polisi hwn.
- 5.3 Yn ychwanegol mae polisiâu ISA 2 a MAN 4 yn ceisio amddiffyn cyfleusterau cymunedol megis tafarndai mewn pentrefi. Wedi dweud hynny, yn yr achos hwn mae'r dafarn wedi bod ar gau ers 2016 ac fe fu ar werth am dros flwyddyn (rhwng Gorffennaf 2016 a Hydref 2017) gan gael ei hysbysebu ar bris isel (£75,000). Petai'r busnes tafarn yn hyfyw fe gredir y byddai'n rhesymol disgwyl y byddai rheolwyr newydd ar gyfer y busnes wedi dod i'r amlwg yn ystod y cyfnod hwnnw. Rhaid cofio bod tafarn arall, sef "Y Wellington", o fewn 20m i'r adeilad hwn ac felly fe fyddai cyfleuster tafarn yn parhau ar y stryd fawr yng nghanol y pentref o fewn pellter cerdded rhwydd i'r un a gollir o ganiatáu'r cais hwn.
- 5.4 Ystyriaeth polisi sylfaenol arall yw Polisi TWR 2 sy'n gefnogol o ddarparu llety gwyliau newydd yn ddarostyngedig i gyfres o feini prawf. Mae'r polisi'n datgan y cefnogir datblygu llety gwyliau parhaol trwy drosi adeiladau presennol cyn belled bod cynhigion o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad. Mae'r newidiadau isod wedi bod i'r cynllun hwn ers gwrthodwyd y cais ddiwethaf :
 - tynnu'r ffenestr gromen bwriedig o gefn yr adeilad, a
 - lleihau dwysedd mewnol yr adeilad a fyddai erbyn hyn yn cynnwys 8 llofft en-suite
- 5.5 Yn sgil y newidiadau hyn, fe gredir bod cyfiawnhad galw'r datblygiad hwn yn un o ansawdd uchel sy'n gyson gydag amcanion Polisi TWR 2.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.6 Yn ogystal â'r uchod mae pum maen prawf dan bolisi TWR 2 sy'n rhaid cwrdd â nhw. Wrth edrych ar y meini prawf hyn yn eu tro :
- Mae'r maen prawf cyntaf yn sôn am lety mewn adeiladau newydd ac felly nid ydyw'n berthnasol i'r achos hwn.
 - Wrth ystyried bod hwn eisoes yn eiddo sylweddol ei faint a fu a defnydd blaenorol a oedd a'r potensial i greu niwsans arwyddocaol, ni chredir bod unrhyw amheuaeth y gellid trosi'r adeilad i ddefnydd o'r raddfa a fwriedir heb creu effeithiau mwy niweidiol i'r ardal o gwmpas na'r defnydd blaenorol. Fe ystyrir felly bod graddfa'r defnydd a gynhigir yn dderbyniol mewn egwyddor dan ail faen prawf y polisi hwn sy'n gofyn i raddfa'r datblygiad fod yn briodol ar gyfer y safle.
 - Mae'r maen prawf hwn yn gofyn sicrhau na fydd colled yn y stoc dai parhaol yn deillio o'r datblygiad. Wrth dderbyn bod llawr uchaf yr adeilad ar gael fel fflat ar gyfer rheolwr y dafarn, fe ystyrir fod fflat o'r fath yn rhan annatod o'r busnes ac na fyddai ei golli'n cael unrhyw effaith ar y stoc dai parhaol sydd ar gael i'r gymuned leol.
 - Mae'r maen prawf hwn yn gofyn sicrhau na fydd niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal. Mae'r safle hwn mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf ond ni ystyrir y byddai datblygiad o'r raddfa hon yn creu niwed arwyddocaol i gymeriad preswyl yr ardal, yn wir, fe fyddai'r defnydd newydd yn fwy "anhedol" ei naws na defnydd fel tafarn.
 - Mae'r maen prawf hwn yn gofyn sicrhau nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Nid oes unrhyw dystiolaeth bod gormodedd o lety gwyliau yn ardal Deiniolen.

- 5.7 Wrth ystyried y dadansoddiad uchod fe gredir bod y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisi TWR 2 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.8 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle ac yn
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.

- 5.9 Yn sgil tynnu'r ffenestr gromen o'r datblygiad ychydig iawn fyddai'r newid allanol i'r adeilad ond am osod ffenestri "velux" yn y to. Yn ogystal, fe gredir fod y potensial i greu niwed mwynderol megis sŵn ac ymyrraeth yn fwy tebygol o'r defnydd awdurdodedig, megis tafarn, nag y byddai o ddefnydd llety gwyliau hunangynhaliol fel y cynhigir yma.

- 5.10 Wedi ystyried y drafodaeth uchod, ni chredir bydd y datblygiad arfaethedig yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion o'i gymharu â'r defnydd awdurdodedig ac felly mae'r cynnig yn cwrdd gyda gofynion Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Ni chododd yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ond fe dderbyniwyd gwrthwynebiad yn honni bod diffyg llefydd parcio'n lleol. Er gwaethaf hynny, wrth ystyried defnydd awdurdodedig yr adeilad fel tafarn, ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn debygol o achosi trafferthion sylweddol gwaeth na'r sefyllfa awdurdodedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.12 Nid yw safonau parcio CSS Cymru yn rhoi canllawiau penodol ar gyfer trosi tafarndai, ac felly os ystyrir yr adeilad fel tŷ y gofyn yw darparu hyd at dri llecyn parcio. Os ystyrir y bwriad fel gwesty y gofyn fyddai darparu hyd at 1 llecyn ar gyfer pob ystafell wely fodd bynnag, dim ond ar gyfer adeiladau newydd mae'r safonau hynny'n berthnasol. Mewn achosion fel hyn yr arfer ydi ystyried cyn defnydd y safle, a'r cynnydd tebygol o ganlyniad i'r bwriad newydd. Yma, y sefyllfa flaenorol oedd tŷ tafarn o faint sylweddol a chartref pedair ystafell wely uwchben, wedi ei leoli'n ganolog o fewn pentref. Mae'r bwriad yn cynyddu'r nifer o ystafelloedd wely ond yn tynnu'r elfen 'tŷ tafarn', a thybir fod digon o gyfleon i ymwelwyr barcio ar y strydoedd a meysydd parcio lleol os yn ymweld â'r safle mewn cerbyd. Tybir y buasai rhan helaeth o'r ymwelwyr naill ai'n teithio mewn grwpiau neu gyplau, mewn car neu fws mini, neu'n dewis cludiant cyhoeddus fel modd o deithio i Ddeiniolen. O ganlyniad ni ddisgwylir dim mwy nag wyth cerbyd ar y tro ac fel arfer ys sylweddol llai na hynny, a thybir fod y strydoedd lleol a meysydd parcio'n gynnig cyfleoedd iddynt barcio'n agos ac yn ddi-dâl.
- 5.13 Datgan yr Uned Trafnidiaeth bod parcio cyhoeddus ar gael mewn meysydd parcio ac ar y stryd o fewn pellter rhesymol i'r cyfleuster. Fe gredir felly bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl sy'n ymwneud â sicrhau bod datblygiadau'n cwrdd â safonau parcio'r cyngor ac na fyddai niwed i ddiogelwch y briffordd.

Cynllun Busnes

- 5.14 Cyflwynwyd Cynllun Busnes cyn y Pwyllgor diwethaf ac mae hwnnw'n egluro mai'r bwriad ydi trosi'r tafarn yn llety ansawdd uchel i hyd at 20 o westeion. Prif nodwedd y cynllun bydd ansawdd y llety sydd ar gael gyda phob llofft yn ddwbl gyda chyfleusterau *en-suite*. Fe fyddai hefyd digonedd o le yn y cyn seler ar gyfer storio cyfarpar grwpiau, megis beiciau neu ganŵs, yn ddiogel ynghyd a gofod ar gyfer cymdeithasu. Mae'r Cynllun Busnes yn datgan nad oes cyfleusterau tebyg ar gyfer grwpiau mawr o'r ansawdd a fwriedir ar gael yn lleol. Mae'r cynllun yn cynnwys dadansoddiad o'r farchnad yn lleol ac yn dangos bod modd sicrhau busnes proffidiol ar y safle. Derbyniwyd sylwadau oddi wrth Uned Twristiaeth y Cyngor ac mae nhw'n cadarnhau bod galw am unedau llety hunan-arlwyio safonol ar gyfer grwpiau yn y sir.
- 5.15 O safbwynt polisi cynllunio, fe ddylid nodi nad ydyw Polisi PS 13 y CDLl yn gofyn am gyflwyno cynllun busnes fel rhan o gais am lety gwyliau o fewn ffin ddatblygu, fodd bynnag mae'r Canllaw Cynllunio Drafft ar Lety Gwyliau, sydd ar hyn o bryd yn ystod y broses ymgynghori, yn gofyn am gynllun o'r fath ar gyfer pob cais am lety hunanwasanaeth. Fe ddylid nodi'n ogystal, yn ôl y ffigyrau diweddaraf sydd ym meddiant yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, mae 17 llety gwyliau hunan-wasanaeth yn ward Deiniolen, sydd gyfystyr a 1.7% o holl eiddo'r ward. Ar lefel Plwyf Llanddeiniolen, mae cofnodion Uned Trethi'r Cyngor yn dangos bod llai nag 1% o stoc dai'r Plwyf yn talu trethi busnes fel llety gwyliau hunan-arlwyio. Fe gredir fod hyn felly'n cadarnhau nad oes gormodedd o lety gwyliau o'r fath hon yn yr ardal.

6. Casgliadau:

- 6.1 Fe ystyrir y byddai'r datblygiad o lety gwyliau hunangynhaliol yn yr adeilad hwn yn dderbyniol o safbwynt y polisïau perthnasol a nodir uchod ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol arwyddocaol ar fwynderau'r ardal na'r trigolion cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod lleoliad, dyluniad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu â chyd-destun ei leoliad. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol, ynghyd â'r holl faterion a godwyd gan wrthwynebwyr, fe ystyrir

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

fod y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir.

7. Argymhelliad:

Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau
3. Amod defnydd gwyliau yn unig
4. Amod Dŵr Cymru

Nodyn : Dŵr Cymru