

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C24/0174/25/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 11/03/2024**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Pentir

Ward: Arllechwedd

Bwriad: Newid defnydd y llawr gwaelod o Dafarn i lety gwyliau ar osod

Lleoliad: Vaynol Arms, Pentir, Bangor, Gwynedd, LL57 4EA

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer trosi llawr gwaelod tŷ tafarn gwag yn ddwy uned wyliau hunangynhaliol. Mae'r adeilad wedi ei leoli ar y sgwâr yng nghanol pentref Pentir gerllaw ffordd ddsbarth 2 sy'n cysylltu â'r A4244 tua 50m i'r de.
- 1.2 Mae'r adeilad yn ddeulawr ac wedi ei adeiladu o garreg wedi ei rendro gyda tho llechi. Y bwriad yn yr achos hwn yw newid defnydd llawr gwaelod y dafarn yn ddwy uned llety gwyliau. Mae'r ymgeisydd wedi gweithredu'r llawr gwaelod fel tafarn a bwyty gyda llety preswyl ar y llawr cyntaf ac, yn ôl y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd, bwriedir cadw'r annedd honno. Eglura'r ymgeisydd fod y busnes tafarndai wedi mynd yn aneconomaidd i'w gynnal ac mae'n annhebygol bydd yr hinsawdd economaidd bresennol a rhagweladwy yn galluogi i'r busnes hwnnw lwyddo yn y dyfodol.
- 1.3 Lleolir y safle o fewn Clwstwr Pentir fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn. Saif hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ddynodedig..
- 1.4 Cyflwynwyd y dogfennau isod er cefnogi'r cais :
 - Datganiad Cynllunio Cefnogol yn cynnwys gwybodaeth ynghylch y broses o farchnata'r eiddo
 - Datganiad Cynllunio Atodol (yn cynnwys Datganiad Iaith Gymraeg)
 - Arolwg Strwythurol
 - Copi o ohebiaeth yn rhoi'r cefndir i'r cynnig
 - Cynllun Busnes
 - Datganiad gan gyn-reolwr y busnes
 - Adroddiad Hyfywedd
- 1.5 Mae hwn yn drydydd cyflwyniad o gynllun cyffelyb ac fe wrthodwyd y ceisiadau eraill yn flaenorol (Cyf. C23/0153/25/LL a C22/0800/25/LL) am resymau o ddiffyg gwybodaeth er cyfiawnhau'r golled o adnodd cymunedol.
- 1.6 Y prif newid gyda'r cais hwn yw cynnwys Adroddiad Hyfywedd gan Dabro & Associates, Ymgynghorwyr Eiddo Trwyddedig a Hamdden fel dogfen gefnogol i'r cais.
- 1.7 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol am y rhesymau y byddai caniatáu'r cais yn arwain at golled o adnodd cymunedol pwysig, ac yn creu gormodedd o ddarpariaeth llety gwyliau. Yn ogystal, mae'r Pennaeth Cynllunio o'r farn ei fod yn briodol i'r cais gael ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio oherwydd y diddordeb cyhoeddus sydd wedi bod yn y datblygiad arfaethedig.

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 chamau 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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

TWR 2: Llety Gwyliau

TAI 6 : Tai mewn Clystyrau

Canllawiau Cynllunio Atodol:

Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021)

Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019)

Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth, ac unedau manwerthu (2021)

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 12, Chwefror, 2024.

NCT 6 : Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

NCT 13 : Twristiaeth

NCT 20 : Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C23/0153/25/LL : Newid defnydd llawr gwaelod o dŷ tafarn i unedau gwyliau gosod - Gwrthodwyd 05/05/23

C22/0800/25/LL : Newid defnydd llawr gwaelod tŷ tafarn yn ddwy uned wyliau - Gwrthodwyd 04/01/23

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:

“Mae Cyngor Cymuned Pentir yn gwrthwynebu'r datblygiad uchod. Mae'n eitha amlwg mae trydydd-cyflwyniad o'i cais gwreiddiol yw'r cais yma ag ychwanegu dim mewn gwirionedd.

Nid oes unrhyw reswm cynllunio 'newydd' o unrhyw fath dim ond awydd y perchennog i amddifadu y gymuned wledig yma o'r unig adnodd cymunedol oedd ynddi. Mae eisioes wedi addasu a gosod y rhan uchaf o'r adeilad yn lety gwyliau ag mae tystiolaeth nad yw yr adnodd hwnnw yn brysur iawn. Sut felly mae disgwyl bydd cael dau uned arall yn ychwanegu at ei fusnes

Sonwyd yn ein gwrthwynebiad gwreiddiol fod yr adeilad hanesyddol yma ers degawdau lawer wedi bod yn gyrchfan cymunedol tra bod gormodedd eisioes o unedau Gwyliau unai'n bodoli yn barod yn yr ardal wledig yma neu wedi derbyn caniatâd Cynllunio nepell o'r safle hwn.

Gwrthwynebwn felly ar sail gormodaedd yn ogystal a chael sefyllfa sy'n tarfu ar fwynderau y trigolion cyfagos”

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Trafnidiaeth :	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru :	Gofyn am amod er amddiffyn y garthffos gyhoeddus a chynnig canllawiau ar gyfer yr ymgeisydd
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd :	Mae diddordeb hanesyddol i'r adeilad a gofyn am amod er sicrhau y cwblheir arolwg ffotograffig o'r adeilad cyn ymgymryd ag unrhyw waith ffisegol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r bwriad yn seiliedig ar faterion cynllunio materol, gan gynnwys :

- Mae'r cais yn groes i bolisi ISA 2, gan nad yw'r datblygwr wedi gallu dangos tystiolaeth nad yw'r defnydd yn hyfyw'n ariannol
- Mae diffyg Adroddiad Ariannol gyda'r cais gyda thystiolaeth o berfformiad ariannol y busnes a rhagamcanion ar gyfer y dyfodol
- Nid oes ymgais ddigonol wedi'i gwneud i farchnata'r dafarn er mwyn darganfod darpar denantiaid a fyddai'n fodlon ei gadw fel tŷ tafarn
- Mae'r wybodaeth sy'n rhan o'r cais yn cynnwys adroddiad marchnata'r eiddo ar ran y bragdy cyn i'r perchennog presennol brynu'r eiddo - nid yw hynny'n berthnasol i'r cais hwn.
- Fe werthwyd y dafarn gan y bragdy'n wreiddiol oherwydd gwerthiant isel o ddiodydd, nid yw hyn yn cymryd i ystyriaeth gwerthiant bwyd a gwasanaethau eraill sy'n hanfodol ar gyfer hyfywedd tafarn
- Pan farchnatwyd y dafarn gan y bragwyr yn 2020 (cyn i'r perchennog presennol ei brynu) fe'i hysbysebwyd fel busnes hyfyw.
- Nid yw'r busnes wedi cael cyfle i ail-sefydlu ei hun yn dilyn Covid
- Nid yw'r ffaith i'r dafarn gael ei redeg yn wael yn y gorffennol yn rheswm i feddwl na ellid sicrhau llwyddiant dan reolaeth wahanol
- Mae cadw'r annedd, sydd erbyn hyn yn AirBnB, ar y llawr cyntaf gan y perchnogion yn ei gwneud hi'n anodd iawn cael defnydd hyfyw ar gyfer gweddill yr adeilad
- Roedd y pris a hysbysebwyd yr eiddo amdano'n ormodol, yn enwedig wrth ystyried mai dim ond y llawr gwaelod a oedd ar gael ar gyfer les.
- Mae'r dafarn wedi bod yn ganolbwynt gweithgaredd cymunedol ers rhai cannoedd o flynyddoedd ac nid oes cyfleuster cyffelyb ar gael yn lleol
- Mae angen mawr am ganolfan yn y pentref ar gyfer gweithgareddau cymunedol
- Fe fyddai colli'r dafarn yn golled o adnodd a'i defnyddir gan dwristiaid yn ogystal â thrigolion lleol
- Byddai llety hunanarlwyo yn lleihau'r potensial cyflogaeth ar y safle
- Byddai colli'r dafarn yn andwyol i'r defnydd parhaus o'r Gymraeg ac yn lleihau'r cyfleoedd ar gyfer defnyddio a dysgu'r iaith yn y gymuned.
- Mae grŵp cymunedol wedi ceisio negodi i brydlesu / prynu'r eiddo fel tafarn/hwb cymunedol ond nid yw'r perchennog yn fodlon dod i gytundeb.
- Nid oes angen rhagor o lety gwyliau hunanarlwyo yn yr ardal
- Fe fyddai colli'r dafarn yn erbyn egwyddorion datblygu cynaliadwy gan y byddai'n gorfodi pobl i deithio o'u hardal leol i ddefnyddio cyfleuster cyffelyb.
- Pryder ynghylch llifogydd yn yr ardal
- Effeithiau sŵn ac ymyrraeth o ganiatáu unedau gwyliau fydd yn gweithredu heb y rheolaeth statudol a geir mewn tafarn
- Ni fyddai'r defnydd o logi'r adeilad fel adnodd gwyliau yn cyfrannu dim at ddiwylliant na Chymreictod y pentref
- Nid yw'r perchennog presennol wedi gwneud ymgais gwirioneddol i redeg busnes tafarn hyfyw.
- Arferai'r dafarn fod yn adnodd poblogaidd er gwaetha'r ffaith nad oedd perthynas dda rhwng y cyn-landlord a llawer yn y gymuned

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Mae'r dafarn mewn lleoliad hygyrch i gymuned ehangach na'r pentref ei hun ac mae gwasanaeth bws rheolaidd yn gwasanaethu'r pentref ac mae'm lleoliad da ar gyfer mynediad ar gefn beic
- Dengys y dystiolaeth a gyflwynwyd mai dymuniad y perchennog i ymddeol oedd ei wir reswm dros gau'r dafarn
- Ni ddylid ystyried y ffaith fod rhai pobl wedi gwrthwynebu ymestyn oriau'r dafarn yn y gorffennol fel arwydd o ddiffyg cefnogaeth cyffredinol ar gyfer cael busnes tafarn yn y gymuned
- Pryderon ynghylch yr effaith ar drafnidiaeth
- Cwestiynu cynnwys yr Adroddiad Hyfywedd am resymau megis :
 - mae'r cynnwys yn arwynebol iawn, yn defnyddio ffigyrau Prydeinig yn lle lleol,
 - ddim yn dangos ymwybyddiaeth o'r sefyllfa yng Ngwynedd a'r ardal leol yn enwedig wrth ystyried sefyllfa tafarndai gwledig,
 - ail-adrodd sylwadau'r perchennog yn hytrach na chynnwys tystiolaeth ar ffurf adroddiadau ariannol,
 - diffyg asesiad manwl o gynnig y grŵp cymunedol i redeg y cyfleuster ac yn diystyru'r opsiwn heb resymau dilys, yn enwedig wrth ystyried llwyddiant mentrau eraill o'r fath
 - yn awgrymu bod y busnes tafarn fel y mae yn anhyfyw heb awgrymu unrhyw welliannau posibl er gwella ei hyfywedd
 - mae'r adroddiad yn edrych ar y sefyllfa yn y tymor byr yn unig dra bod y dafarn wedi goroesi canrifoedd o newid economaidd

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 1227 o lofnodwyr ar ddeiseb ar-lein "Achub Tafarn y Faenol, Pentir Bangor"

Yn ogystal â'r uchod, fe dderbyniwyd nifer o sylwadau nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol ar gyfer y cais hwn, gan gynnwys :

- Bod defnydd anawdurdodedig o lawr cyntaf yr eiddo eisoes yn digwydd fel dwy uned "AirBnB"
- Honni bod gwrthdaro budd oherwydd bod yr Adroddiad Hyfywedd wedi ei ysgrifennu gan berson a fu'n gweithio i'r cwmni a werthodd ar eiddo i'r perchennog presennol
- Colli gwerth eiddo gerllaw
- Pryderon ynghylch diogelwch tân yn yr adeilad

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 yn yr achos yma.

5.2 Mae paragraff 6.1.19 o'r CDLI ar y Cyd yn adnabod tafarndai fel cyfleuster cymunedol tra bod Rhan 2 o bolisi ISA 2: "Cyfleusterau Cymunedol" yn nodi y dylid gwrthsefyll y golled neu'r newid defnydd o gyfleuster cymunedol presennol oni bai:

i. y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, neu

ii. y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu,

iii. mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, bod tystiolaeth:

- *nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol, a*
- *na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol, a*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- *na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall, a*
- *bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster, sydd wedi bod yn aflwyddiannus.*

- 5.3 Mae'r tabl yn rhan 2.3 o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu' (2021) yn ymhelaethu ar y gofynion perthnasol o ran y meini prawf a'u nodir ym mholisi ISA 2 uchod.
- 5.4 Wrth ystyried cynigion a fyddai'n arwain at newid defnydd cyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol, mae angen derbyn tystiolaeth ariannol nad ydyw'r cyfleuster presennol yn hyfyw yn fasnachol. Er mwyn darparu'r wybodaeth hon, fe ddylid cyflwyno Adroddiad Ariannol sy'n rhoi trosolwg o sefyllfa ariannol y busnes (cyfrifon blaenorol ynghyd a thaflluniad ariannol ar gyfer y dyfodol). Dylai'r Adroddiad Ariannol gael ei gynnal gan unigolyn/gwmni gymwys megis arbenigwr ariannol neu gyfrifydd. Yn yr achos hwn fe gyflwynwyd adroddiad hyfywedd gan gwmni Dabro & Associates, ymgynghorwyr eiddo hamdden a thrwyddedig ac fe drafodir yr adroddiad hwnnw yn yr adran nesaf.
- 5.5 Er mwyn profi fod y cyfleuster bellach yn amhriodol neu yn ormodol fe ddylid cyflwyno tystiolaeth rymus sydd yn profi nad oes angen pellach ar gyfer y cyfleuster. Mewn achos o ddefnydd masnachol, os yw'r eiddo yn wag (fel yn yr achos hwn) fe ddylid profi fod yna ymgais aflwyddiannus wedi ei wneud i farchnata'r eiddo ar werth neu rent am bris rhesymol a theg am gyfnod parhaus o 12 mis (o leiaf). Bydd yn rhaid sicrhau fod yr eiddo yn cael ei farchnata mewn modd priodol (gan gynnwys targedu'r farchnad fwyaf priodol h.y. asiantau sydd er enghraifft yn arbenigo mewn marchnata mathau arbennig o gyfleusterau) a bydd angen cyflwyno tystiolaeth gydag unrhyw gais cynllunio sydd yn nodi'r strategaeth marchnata. Mae hyn yn cynnwys manylu am y broses gwerthu (am y cyfnod cyfan), gwybodaeth o ran faint o ddiddordeb sydd wedi bod yn yr uned ac unrhyw gynigion sydd wedi ei dderbyn a pam na dderbyniwyd hwy.
- 5.6 Nodir bod e-bost wedi ei gyflwyno gan G and A Lettings yn datgan ymdrech i farchnata'r eiddo am dros 12 mis. Serch hynny, nid oes tystiolaeth fanwl wedi ei chyflwyno i gefnogi'r datganiad yma. Yn ogystal ymddengys mai ymgais i farchnata'r eiddo ar gyfer rhentu maent yn cyfeirio ato yn hytrach na gwerthu'r eiddo yn ei gyfanrwydd fel busnes (gweler e-bost exp UK - Atodiad 4 o'r Datganiad Cynllunio Cefnogol).
- 5.7 Fe nodir hefyd bod hysbyseb gan Gwmni Fleurets wedi ei gynnwys fel atodiad i'r Datganiad Cynllunio Cefnogol ond nid oes dim gwybodaeth i ddangos pryd fu'r eiddo'n cael ei hysbysebu gan y cwmni hwnnw, am ba gyfnod na pha ymateb a fu i'r hysbyseb hwnnw. Fe nodir nad oes hysbyseb ar gyfer yr eiddo ar wefan Fleurets mwyach.

Adroddiad Hyfywedd

- 5.8 Fe gyflwynwyd Adroddiad Hyfywedd gan gwmni arbenigol Dabro & Associates ac fe ddaw hwnnw i'r casgliadau canlynol :
- Mae'r Vaynol Arms wedi'i lleoli mewn ardal lled wledig yng Ngogledd Cymru, mewn ardal, sy'n golygu nad oes llawer o ymwelwyr ac mae'n dafarn "cyrchfan" i raddau helaeth.
 - Nid yw'r busnes wedi dychwelyd elw hyfyw yn ei flynyddoedd masnachu blaenorol, ar gyfer y Gweithredwr (Robinsons), y Landlord neu'r tenant

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Gellir disgwyl yn rhesymol i'r busnes ei chael hi'n anodd eto o ystyried y cynnydd sylweddol mewn costau cyffredinol, cefnogaeth leol isel, lleoliad a llai o wariant a ddisgwylir gan gwsmeriaid.
- Mae'r Ymgynghorydd o'r farn y byddai'n anodd iawn i unrhyw weithredwr 'wneud i'r symiau weithio' ac yn ei dro bydd hyn yn cyfyngu'n ddifrifol ar argaeledd cyllid/cefnogaeth a fyddai'n debygol o fod ei angen i ailagor y safle.
- Nid yw'r ymgynghorydd yn ystyried bod cau'r eiddo fel tafarn yn golygu colled i'r gymuned leol.
- Mae sylwadau tenant blaenorol yn awgrymu nad oedd llawer o gefnogaeth yn rheolaidd gan y gymuned leol. Byddai unrhyw un sy'n dymuno mynd i dafarn yn cael y cyfle mewn tafarndai eraill yn yr ardal.
- Gallai trosi i fusnes lletygarwch didrwydded ddod â thwristiaid/ymwelwyr ychwanegol i'r pentref a thrwy hynny fod o fudd cyffredinol.
- Mae hyfywedd Cynllun Busnes y grŵp cymunedol yn amheus iawn, nid yw'n dangos ymchwil gadarn sy'n adnabod bod galw yng nghymuned Pentir i gynnal y dafarn nac ar gyfer unrhyw ddefnydd arall a arweinir gan y gymuned.
- Yn ystyried bod meini prawf polisi CDLI ar y Cyd Gwynedd a Môn ISA 2 yn cael eu bodloni oherwydd bod newidiadau economaidd a diwylliannol wedi arwain at lai o fasnach fod ar gael mewn tafarndai gyda lleoliad a nodweddion y Vaynol Arms. Mae'r potensial masnach cyfyngedig ynghyd â chost prynu ac unrhyw waith angenrheidiol sy'n debygol o gael ei wneud yn gwneud y busnes yn anhyfyw
- Mae'r holl bwyntiau a godwyd yn ar adroddiad ac yn enwedig y diffyg diweddar/presennol o ran trosiant ac elw ynghyd â'r cynnydd sylweddol mewn costau, yn awgrymu nad yw'r Vaynol Arms, fel tafarn ac yn ei fformat presennol, yn gynnig ymarferol, ac mae hynny'n annhebygol o newid yn y tymor canolig i hir

5.9 Wrth edrych ar yr wybodaeth a gyflwynwyd yng nghyd-destun y meini prawf perthnasol ym Mholisi ISA 2 yn eu tro :

2.i Darparu cyfleuster amgen - Wrth nodi barn yr Ymgynghorydd nad ydyw'n hyfyw cynnal tafarn mewn lleoliad megis Pentir, nid oes unrhyw gyfleuster tebyg a fewn pellter cyfleus i'r pentref heb ddefnyddio cerbyd modur i'w gyrraedd.

2.ii Bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormodol - Eto, fe gydnabyddir barn yr Ymgynghorydd ynghylch hyfywedd cyffredinol tafarndai gwledig fodd bynnag fe nodir bod barn cryf o'r gymuned leol bod gan am gyfleuster o'r fath yn parhau.

2.iii Hyfywdra ariannol - Mewn perthynas â'r maen prawf hwn mae Canllaw Cynllunio Atodol "*Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu*" yn gofyn am gyflwyno Adroddiad Ariannol gydag unrhyw gais fydd yn golygu colli cyfleuster cymunedol masnachol. Fe ddylai'r adroddiad gynnig trosolwg o sefyllfa ariannol y busnes (cyfrifon blaenorol ynghyd a thaflluniad ariannol ar gyfer y dyfodol). Er bod Adroddiad Hyfywedd wedi ei chyflwyno, fe nodir bod hwnnw'n ddibynnol yn bennaf ar farn yr arbenigwr ac nad oes tystiolaeth ariannol gadarn ar y ffurf priodol wedi ei chyflwyno i gefnogi'r cais

Defnydd Cymunedol amgen – Fe nodir i'r Adroddiad Hyfywedd drafod cynhigion gan grŵp cymunedol i gynnal busnes yn y dafarn gan ddod i'r casgliad na fyddai menter or fath yn hyfyw yn yr achos hwn. Wedi dweud hynny, ni ymddengys i'r casgliadau hynny gael eu selio ar unrhyw ddadansoddiad manwl o gynnig busnes penodol ac mae'r grŵp cymunedol yn parhau o'r farn bod eu cynhigion i redeg busnes o'r safle yn hyfyw ac yn ymarferol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Bod tystiolaeth wirioneddol i'r cyfleuster gael ei farchnata'n aflwyddiannus - Fel y nodir yn 5.6 a 5.7 uchod, ni chredir bod y dystiolaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ddangos yn eglur sut a phryd bu i'r cyfleuster gael ei farchnata na beth oedd yr ymateb i'r ymdrechion hynny.

- 5.10 Wrth asesu'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, ni chredir bod tystiolaeth ddigonol wedi ei chyflwyno ynghylch sefyllfa ariannol y busnes nac i ddangos bod y dafarn wedi cael ei hysbysebu mewn modd priodol am gyfnod parhaus o 12 mis o leiaf yn unol â gofynion y CCA a pholisi ISA 2.

Llety Gwyliau

- 5.11 Mae Polisi TWR 2 yn caniatáu cynigion sydd yn ymwneud a darparu llety gwyliau hunan wasanaeth cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf fel y cynhwysir o fewn y polisi, sef:-

- “i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;*
- ii. bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;*
- iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;*
- iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;*
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.”*

- 5.12 Mae'r safle wedi ei leoli ym Mhentir sydd wedi ei adnabod fel Clwstwr ym mholisi TAI 6 o'r CDLI ar y Cyd. Er nad yw polisi TAI 6 (Tai mewn clystyrau), yn uniongyrchol berthnasol i'r cais dan sylw mae paragraff 6.4.31 yn y testun 'Eglurhad' i'r polisi yn tynnu sylw at gymeriad cymdeithasol ac amgylchedd hynod sensitif clystyrau. Mae maen prawf iv. Polisi TWR 2 yn anelu at amddiffyn cymeriad preswyl ardal ac wrth ystyried y buasai'r datblygiad hwn yn golygu colli adnodd cymunedol pwysig a chreu cyfleuster preifat cwbl wahanol ei nawys yn ei le, mae'n anorffod bydd niwed i gymeriad preswyl yr ardal yn deillio o'r datblygiad hwn.

- 5.13 Nodir yn ogystal bod y cais yn ymwneud gyda llawr gwaelod yr eiddo yn unig. O safbwynt cynllunio mae tafarn yn un uned gynllunio sengl. Yn yr achos hwn mae'r uned gynllunio yn cynnwys y bar / bwyty a chyfleusterau cysylltiedig i lawr y grisiau, llety'r rheolwr i fyny'r grisiau a'r ardal allanol. Mae'r llety i fyny'r grisiau yn rhan o ddefnydd busnes cyfreithlon yr eiddo ac ni ellir ei wahanu oddi wrth weddill yr uned heb ganiatâd cynllunio. O'r herwydd, os bwriedir defnyddio'r llawr i fyny'r grisiau fel llety preswyl parhaol yn ei rinwedd ei hun yna byddai angen caniatâd cynllunio ac fe fyddai angen asesu unrhyw gais yn unol â pholisi TAI 6 y CDLI. Yn yr un modd, mae angen caniatâd cynllunio i ddefnyddio'r llawr cyntaf fel uned wyliau.

Gormoddedd

- 5.14 Mae'n bwysig hefyd fod yn ystyriol o gydymffurfiaeth y bwriad hefo faen prawf 'v' o Bolisi TWR 2 sydd yn nodi y dylid sicrhau :-

“v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.”

- 5.15 Wrth ystyried maen prawf v fe ddylid sicrhau fod yna Gynllun Busnes yn cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn cynnwys yr wybodaeth angenrheidiol o ran y weledigaeth ar gyfer y bwriad ac er mwyn sicrhau fod yna farchnad ar gyfer y math hwn o ddefnydd (paragraff 6.3.67

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

o'r CDLl ar y Cyd). Dylid yn ogystal fod yn ystyriol o'r ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau o fewn yr ardal leol.

- 5.16 Mae'r cynllun busnes a gyflwynwyd gyda'r cais yn cyfeirio at fusnes yn cynnwys tair uned wyliau, gyda llawr cyntaf yr adeilad yn cael ei drosi'n uned wyliau ar osod ar gyfer hyd at 12 o bobl. Nid yw hynny'n rhan o'r cais dan sylw ac felly ni chredir y gellir rhoi ystyriaeth i'r ddogfen honno fel rhan o'r cais hwn gan ei fod yn ystyried datblygiad cwbl wahanol i'r un dan sylw.
- 5.17 Ymhellach, mae'r Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021) yn nodi bod nifer uchel o lety gwyliau neu grynodiad o lety gwyliau mewn ardal benodol yn gallu cael effaith andwyol ar wead cymdeithasol y cymunedau hynny. Mae rhan 4.6 o'r canllaw yn ceisio diffinio gormodedd gyda pharagraff 4.6.5 yn datgan:

“Wrth asesu os oes yna orddarpariaeth o lety gwyliau, fe ddylid ystyried y canlynol:-

- *Oes yna wasgariad cyson o lety gwyliau ar draws ardal - Mae darpariaeth o lety gwyliau sydd wedi ei ddsbarthu'n gyson ar draws ardal yn fodd o sicrhau nad yw'n arwain at bocedi o eiddo gwag yn ystod y gaeaf ac yn sicrhau nad oes yna ormod o bwysau ar wasanaethau ac isadeiledd lleol yn ystod y tymor brig;*
- *Effaith cymdeithasol-diwyllyannol - Gall treiddiad o lety gwyliau i ardal sydd yn draddodiadol yn ardal breswyl arwain at newid yn werthoedd ac ymddygiad pobl ac yn sgil hynny colli eu hunaniaeth ddiwylliannol.*
- *Effaith ar fwynderau trigolion lleol, e.e. cwynion yn ymwneud a swm, aflonyddwch, cynnydd mewn traffig ayyb.*
- *Diffyg cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol - Busnesau lleol yn darparu ar gyfer anghenion ymwelwyr yn fwy nag anghenion y trigolion lleol ac yn agor yn dymhorol yn unig.*
- *Pwysau ar isadeiledd lleol – Gallu a capasiti yr isadeiledd lleol i ymdopi yn ystod y tymor brig.*
- *Nifer o lety gwyliau - Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau humanwasanaeth pan fo cyfuniad o'r nifer presennol o lety gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth Treth Cyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn canfod y wybodaeth yma. Gall eithriadau godi, ble ystyrir fod yna lefel uchel (mwy na 15%) o lety gwyliau mewn anheddle/ardal benodol o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref/Dinas. Efallai, mewn achosion o'r fath y bydd angen rhoi ystyriaeth i'r ddarpariaeth tu hwnt i lefel y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas.”*

- 5.18 Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Hydref 2021) mae yna ffigwr cyfunol o ail-gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Cymuned Pentir yn **2.61%**, gan hynny ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r elfen hon o'r CCA perthnasol.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.19 Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.20 Nodir bod ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno fel rhan o Ddatganiad Cynllunio Cefnogol Ategol ac mae hwnnw'n datgan bydd y datblygiad o fudd i'r economi leol a thrwy hynny'n helpu cadw siaradwyr Cymraeg yn yr ardal. Mae hefyd yn ymrwmo'r ymgeisydd i fesurau megis datblygu Polisi Iaith Gymraeg ac i archebu nwyddau a gwasanaethau'n lleol. Fe gredir fod yr wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol dan ofynion polisi PS1 a'r CCA perthnasol

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.21 Ni chododd yr Uned Trafndiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ac 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. Fe gredir felly bod y cynnig yn dderbyniol dan bolisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI sy'n ymwneud a sicrhau bod datblygiadau'n cwrdd â safonau parcio'r cyngor ac na fyddai niwed i ddiogelwch y briffordd.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.22 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 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.
- 5.23 Wrth ystyried y datblygiad fel y cyflwynwyd yn y cais cynllunio, a chan anwybyddu effeithiau posibl ar unrhyw ddefnydd preswyl a fwriedir ei wneud o lawr cyntaf yr adeilad, oherwydd y pellter sydd rhwng adeiladau'r ardal a gogwydd yr adeiladau hynny, ni chredir y byddai unrhyw ychwanegiad arwyddocaol at or-edrych eiddo cyfagos a ni fydd niwed i breifatrwydd unrhyw eiddo gerllaw yn deillio o'r datblygiad.
- 5.24 O safbwynt effeithiau sŵn ac ymyrraeth gyffredinol, wrth ystyried natur defnydd cyfreithlon presennol y safle, megis tafarn, ni chredir y byddai tebygolrwydd i'r defnydd bwriedig achosi niwed arwyddocaol gwaeth i fwynderau cymdogion. Derbynnir bod defnydd tafarn yn cael ei grynhoi i oriau byrrach yn ystod y dydd na defnydd llety gwyliau fodd bynnag nifer cyfyngedig o breswylwyr fyddai yn yr unedau ac mae'n debygol y byddai eu heffaith cyffredinol yn llawer llai na'r hyn a ellid digwydd oherwydd defnydd cyfreithlon yr eiddo.
- 5.25 Wedi dweud yr uchod, petai llawr uchaf yr eiddo'n cael ei gadw fel uned byw ar wahân i'r busnes, mae'n bosib y byddai cael dwy uned wyliau o fewn yr un adeilad, gyda phum llofft ac ystafelloedd cymunedol megis, dwy ystafell fwyta / cegin, ystafell "adloniant" a dwy ystafell fyw, yn cael effaith niweidiol ar fwynderau preswyl cyffredinol yr uned llawr cyntaf. Mae'n bosib y gall hyn fod yn dderbyniol petai'r llawr cyntaf yn cael ei gadw fel llety ar gyfer rheolwr yr unedau gwyliau, fodd bynnag oherwydd yr ansicrwydd ynghylch defnydd y llawr cyntaf nid yw'n bosib asesu hyn yn llawn ar yr adeg hon.

Seilwaith Gwyrdd

- 5.26 Mae Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru (PCC), yn ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Ni chyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd gyda'r cais fodd bynnag, wrth ystyried nad oes unrhyw gynnig am newidiadau allanol i'r adeilad mae'n annhebygol iawn y byddai unrhyw niwed i fioamrywiaeth o'r datblygiad hwn. Petai'r datblygiad yn dderbyniol yn ei gyfanrwydd fe gredir y gellid gosod amodau ar unrhyw gais cynllunio er sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth yn unol â gofynion PCC. Trwy hynny fe fyddai'r cais hefyd yn dderbyniol dan bolisi PS 19 y CDLI

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2024
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

6. Casgliadau:

- 6.1 Wrth ystyried yr asesiad uchod, yn benodol y diffyg tystiolaeth eglur nad oedd y busnes yn hyfyw'n ariannol ar adeg ei gau (a chyn hynny), ac na ellir ei werthu / osod fel cyfleuster a allasai fod yn hyfyw yn y dyfodol, ni chredir bod gwybodaeth ddigonol wedi ei chyflwyno gyda'r cais er cyfiawnhau'r golled o gyfleuster cymunedol pwysig a fyddai'n digwydd o golli'r dafarn hon yn barhaol. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol nid oes opsiwn felly i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ond gwrthod y cais ar sail diffyg gwybodaeth ynghylch y materion a'u hamlygir yn yr asesiad.

7. Argymhelliad: Gwrthod

Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi bod y dystiolaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn ddigonol i gadarnhau nad oes posibl parhau gyda defnydd cymunedol o'r adeilad hwn. Mae'r cais felly'n groes i Bolisi ISA 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn cyfleusterau cymunedol.