ADRODDIAD GORFODAETH CYNLLUNIO

CYFEIRIF ENF/2012/00020

LLEOLIAD: Gwesty'r Royal, Stryd y Bont, Llangollen

TRAMGWYDDIAD: Newid defnydd heb ganiatad o Westy i ddefnydd cymysg o Westy a Hostel yn rhoi lloches i bobl ddigartref

POLISÏAU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL SIR DDINBYCH
Polisi GEN 6 – Gofynion Rheoli Datblygu
Polisi GEN 1 –Datblygu y tu mewn i Ffiniau Ddatblygu
Polisi CON 3 – Newid Defnydd Adeiladau Rhestredig
Polisi CON 5 –Datblygu mewn Ardal Gadwraeth
Polisi RET 1 – Canol Trefi ac Ardaloedd

CANLLAWIAU'R LLYWODRAETH
Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 4 (2011)
Nodyn Cyngor Technegol (Cymru) 9 – Gorfodi Rheolaeth Cynllunio

YSTYRIAETHAU HAWLIAU DYNOL
Talwyd sylw i ddarpariaethau'r Ddeddf Hawliau Dynol 1998 wrth ystyried cymryd camau gorfodaeth yn erbyn datblygiad heb ei awdurdodi ar dir a materion cysylltiedig.

Mae'r achos arbennig hwn yn cyfeirio at hawl perchennog i newid defnydd gwesty rhestredig Gradd II i ddefnydd cymysg o Westy a Hostel yn rhoi lloches i bobl ddigartref heb ganiatâd cynllunio.

Nid yw hawliau perchennog yn yr achos hwn yn gorbwyso hawliau'r Awdurdod Cynllunio Lleol i sicrhau fod toriadau o reolaeth cynllunio yn derbyn sylw.

Ni chodwyd unrhyw faterion hawliau dynol yn yr achos hwn.

1. GWYBODAETH GEFNDIR

1.1 Mae Gwesty'r Royal yn adeilad rhestredig Gradd II yng nghanol tref Llangollen, sy'n ardal Gadwraeth ddynodedig ac mewn Ardal o Harddwch Eithriadol. Mae'r safle hefyd o fewn Parth Byffer Safle Treftadaeth y Byd ac yn dirnod twristaidd amlwg yn y dref.

1.2 Cafodd Swyddog Cydymffurfio wybod am y tramgwyddiad honedig uchod ar 11 Gorffennaf 2012. Gan fod Dosbarth Defnydd Gwesty yn Ddosbarth C1 a bod Dosbarth Defnydd Hostel yn cael ei ystyried fel 'sui generis', byddai newid defnydd i ddefnydd cymysg yn golygu fod angen caniatâd cynllunio. Ni chyflwynwyd cais.

1.3 Er mwyn penderfynu a oedd newid defnydd wedi digwydd, cyflwynwyd Rhybudd Tramgwyddiad Cynllunio i'r perchennog ar 27 Gorffennaf 2012. Cafodd yr holiadur ei gwblhau a'i ddychwelyd i'r awdurdod hwn wedi'i ddyddio 16 Awst 2012 a chafodd yr wybodaeth ganlynol oedd ynddo ei adolygu fel a ganlyn:-

1.4

1.5 (i) Yn achos ***Mayflower Cambridge Ltd v Sec of State for the Environment (1975),*** dywedodd yr Arglwydd Widgery "**nodwedd sylfaenol gwesty, fel y defnyddir y gair yn yr iaith Saesneg, yw ei fod yn cynnwys poblogaeth symudol oherwydd ei fod yno i wasanaethu pobl yn teithio sydd angen aros am gyfnodau <u>byr</u> un unig".** Dangosodd yr ymatebion i'r holiadur fod, rhwng 4 Ebrill - 16 Awst 2012, 6% o ystafelloedd y gwesty'n cael eu defnyddio i roi lloches i bobl

ddigartref am gyfnodau o rhwng un wythnos ac un mis, 16% am gyfnodau o fwy nac un mis a 6% am fwy na dau fis.

1.6 (ii) Ar y diwrnod pan gafodd yr holiadur ei gwblhau, roedd 20.6% o’r ystafelloedd yn cael eu defnyddio gan bobl heb unrhyw gyfeiriad trigiannol parhaol arall ac wedi eu hanfon yno gan Gyngor Bwrdeistref Wrecsam, a oedd yn talu am eu llety.

1.7 Ym marn Swyddogion, mae’r ymateb i’r Rhybudd Tramgwyddiad Cynllunio yn cadarnhau y bu newid defnydd o ddefnydd gwesty yn unig ar gyfer pobl gyda chyfeiriad parhaol yn rhywle arall i ddefnydd heb awdurdod o Westy a Hostel ar gyfer y digartref.

2. Y RHESYMAU DROS GYFLWYNO RHYBUDD GORFODAETH

2.1 Mae newid defnydd y gwesty i ddefnydd cymysg wedi digwydd yn ystod y 10 mlynedd diwethaf.

2.2 Ni chyflwynwyd cais cynllunio dilys i geisio dilysu’r newid defnydd.

2.3 Ystyrir fod newid defnydd heb awdurdod y llety twristaidd amlwg ac eiconig hwn yn groes i bolisïau sydd yn y Cynllun Datblygu Unedig sydd wedi'i fabwysiadu ar hyn o bryd.

Polisi GEN 6 – ystyrir fod y defnydd cymysg a nodwyd yn effeithio’n annerbyniol ar nodweddion y gymdogaeth oherwydd cynnydd mewn gweithgaredd (maen prawf v) ac yn peryglu adeilad sy'n cael ei ddiogelu ar gyfer defnyddiau eraill (maen prawf ix).

Polisi TSM 8 – ystyrir nad yw’r defnydd cymysg a nodwyd yn cydymffurfio â’r meini prawf yn y polisi a fabwysiadwyd sy'n ceisio diogelu llety presennol sy'n cynnig gwasanaeth.

3. ARGYMHELLIAD

3.1 Fod y Pwyllgor Cynllunio’n awdurdodi cyflwyno Rhybudd Gorfodaeth gyda chyfnod cydymffurfio o ddau fis yn gofyn am atal y defnydd cymysg fel gwesty a hostel ar gyfer pobl ddigartref a dychwelyd i un defnydd fel Gwesty’n darparu llety arhosiad byr i deithwyr gyda chyfeiriadau parhaol yn rhywle arall.

3.2 Dechrau ar achos erlyn os bydd unrhyw berson mae Rhybudd Gorfodaeth wedi'i gyflwyno iddo / iddi yn methu neu'n gwrthod cydymffurfio â gofynion y Rhybudd.