

ENW'R PWYLLGOR CRAFFU	Pwyllgor Craffu Cymunedau
DYDDIAD Y CYFARFOD	13 Rhagfyr 2018
TEITL	Materion Cynllunio, Plas Pistyll, Pistyll, Pwllheli
AWDUR	DAFYDD WILLIAMS, PENNAETH ADRAN AMGYLCHEDD
AELOD CABINET	Y CYNGHORYDD DAFYDD MEURIG
PWRPAS	Adrodd ar sut y deliwyd gyda materion cynllunio'n ymwneud a Phlas Pistyll, Pistyll, Pwllheli

1. CYD-DESTUN CRYNO

- 1.1 Cyflwynir yr adroddiad hwn yn sgil pryderon ynglŷn â'r broses dirprwyedig yng nghyd-destun penderfyniadau yn ymwneud a Plas Pistyll a'r hen Fferm.
- 1.2 Er mwyn cynorthwyo'r Pwyllgor Craffu, mae 'Trosolwg o hanes cynllunio Plas Pistyll a'r Fferm' wedi ei gwblhau sydd yn manylu ar yr holl faterion cynllunio sy'n berthnasol i'r safle yma ers 2007. Mae'r trosolwg ynghyd â'r dogfennau cefndir perthnasol wedi ei hatodi i'r adroddiad hwn yn Atodiad 1 (Trosolwg) ac Atodiad 2 (Hanes Cynllunio).
- 1.2 Cyn 2007 yr oedd y safle wedi ei rannu i 3 prif ran fel yr amlinellir isod:
- Plas Pistyll oedd yn arfer bod yn westy
 - Tŷ fferm ac adeiladau cysylltiedig
 - Safle ar gyfer 29 o garafanau sefydlog
- 1.3 Yr oedd cyflwr 'Plas Pistyll' ei hun wedi dirywio'n arw, ac yr oedd pryder gan drigolion lleol bod hwn yn 'ddolur llygaid'. Ar yr adeg bu'r adeilad destun archwiliad gorfodaeth cynllunio gan y Cyngor oherwydd y pryderon dros effaith yr adeilad blêr ar fwynderau lleol. Yr oedd y ffaith bod hawliau cynllunio a defnyddiau twristiaeth oedd wedi ei sefydlu yn bodoli yn cynnig sgôp i ddatblygwr ail ddatblygu safle yng nghefn gwlad ac o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, lle yn arferol, lle nad oes unrhyw ddefnydd wedi ei sefydlu, byddai'n anodd iawn cyfiawnhau datblygiad fel yr un ym Mhlas Pistyll.

2. HANES CYNLLUNIO

- 2.1 O ystyried yn fanwl pob cais cynllunio a gyflwynwyd parthed y safle mae yn glir bod edrychiad y safle wedi newid dros amser, ac mae hanes cronolegol y ceisiadau cynllunio fel a ganlyn:
- **Cais 18/9/07 (C07D/0309/43/LL)**- cais i addasu ac ymestyn adeiladau allanol yn 8 uned gwyliau, ac un ar gyfer staff. Caniatwyd y cais gan y Pwyllgor Cynllunio yn ddarostyngedig i amodau. Tynnir sylw yn benodol at 2 o'r amodau, sef amod i gyfyngu'r defnydd i ddefnydd gwyliau'n unig, ac amod oedd yn atal i unrhyw unigolyn na theulu breswyllo yn yr unedau am fwy na 28 diwrnod mewn unrhyw gyfnod o 12 mis. Cyflwynwyd apêl i'r Arolygiaeth Gynllunio i ddiddymu'r amod oedd yn ceisio cyfyngu'r cyfnod gwyliau i 28 diwrnod mewn unrhyw gyfnod o 12 mis. Rhoddod yr Arolygiaeth Gynllunio ystyriaeth i resymau'r Cyngor dros yr amod oedd yn cynnwys ceisio sicrhau defnydd gwyliau byr dymor er mwyn hyrwyddo'r diwydiant twristiaeth,

yn hytrach na chreu ail gartrefi neu gartrefi parhaol. Nododd yr Arolygydd nad oedd cyfeiriad at y math yma o amod yn y polisiâu cynllunio lleol ar y pryd, na thystiolaeth i ddangos fod cyfyngu'r cyfnod gwyliau yn hyrwyddo'r diwydiant twristiaeth nac yn fuddiol i'r economi lleol. O safbwynt sicrhau nad oedd yr unedau'n cael ei defnyddio fel tai parhaol, nododd yr Arolygydd fod yr amod oedd yn cyfyngu'r defnydd i ddefnydd gwyliau'n unig yn hanfodol ac yn cyflawni'r pwrpas hyn. Nododd yr Arolygydd hefyd fod amod oedd yn gofyn i reolwyr gadw cofrestr cyfoes o ddeiliaid yr unedau hefyd yn helpu i'r Cyngor gyda monitro ac ati. Daeth yr Arolygydd i'r casgliad fod amod oedd yn cyfyngu daliadaeth i 28 diwrnod mewn unrhyw gyfnod o 12 mis yn gwbl afresymol ac fe ganiatawyd yr apêl i ddiddymu'r amod.

- **Cais 29/04/09 (C07D/0635/43/LL)**- cais i godi adeilad hamdden a newid yr hawl 29 o garafanau sefydlog i 29 caban dwbl pren mewn gosodiadau diwygiedig. Fe ddaru'r cais gael ei ganiatáu gan y Pwyllgor Cynllunio.
- **Cais 16/2/09 (C08D/0422/43/LL)**- cais i addasu cyn westy Plas Pistyll i 14 o fflatiau ar gyfer gwyliau. Fe ddaru'r cais gael ei ganiatáu gan y Pwyllgor Cynllunio.
- **Cais 23/8/12 (C11/0661/43/LL)**- mae'n deg i ddweud mai hwn ydi'r prif ganiatâd a ddaru newid edrychiad y safle gan y bod hwn yn argymhell y canlynol:
 - Dymchwel 'Plas Pistyll'
 - Codi 20 uned gwyliau hunan cynhaliol ar gyn safle 'Plas Pistyll'
 - Codi 16 o unedau gwyliau hunan cynhaliol yn lle'r safle 29 o garafanau sefydlog- Caniatawyd y cais gan y Pwyllgor Cynllunio.
- **Cais 10/5/13 (C13/0322/43/LL)**- cais i ddiddymu'r amod sy'n rhwystro pobl drigo yn yr uned gwyliau am fwy na 3 mis, yr oedd hyn yn cysoni'r holl safle a galluogi defnydd gwyliau digyfyngiad. Caniatawyd hyn yn unol â 'hawliau dirprwyedig'.
- **Cais 29/1/14 (C13/1021/43/LL)**- cais i adeiladu derbynfa i wasanaethu'r safle. Fe ganiatawyd hyn yn unol â 'hawliau dirprwyedig'.
- **Cais 14/10/16 (C16/0976/43/LL)**- cais yn ymwneud a'r materion canlynol:
 - Newid dyluniad a gosodiad yr adeiladau
 - Lleihau nifer unedau ar y cyn safle 'Plas Pistyll' o 20 i 19.
 - Diddymu amodau 8,9 a 10 (cod cartrefi cynaliadwy)- Caniatawyd yn unol â 'hawliau dirprwyedig'.
- **Cais 17/2/17 (C16/1595/43/LL)**- cais i newid defnydd llety staff i ddefnydd llety gwyliau. Caniatawyd hyn yn unol â 'hawliau dirprwyedig'.
- **Cais 16/6/17 (C17/0416/43/LL)**- cais i osod ffenestri nenfwd a thalcen. Caniatawyd hyn yn unol â 'hawliau dirprwyedig'.
- **Cais 13/12/17 (C17/1010/43/LL)**- cais i newid deunydd wyneb allanol yr unedau ar safle'r fferm. Caniatawyd hyn yn unol â 'hawliau dirprwyedig'. (Gweler yr hen Gynllun Dirprwy oedd yn berthnasol i'r cais yma a rhai blaenorol yn Atodiad 3)
- **Cais 3/10/18 (C18/0678/43/LL)**- cais i osod 2 arwydd dros dro. Gwrthodwyd hyn yn unol â 'hawliau dirprwyedig'. Gweler y Cynllun Dirprwyo Cyfredol a gymeradwywyd gan y Cyngor Llawn ym mis Mai 2018 yn Atodiad 4)

2.2 Mae'r awdur wedi ystyried dau gwestiwn ynglŷn ag ystyriaeth y ceisiadau uchod sef:

1. A wnaeth y drefn o ran cyfeirio at Bwyllgor, neu wneud penderfyniad yn unol â threfn 'hawliau dirprwyedig', gael ei ddilyn yn gywir?

Mae'r mater yma wedi ei drafod a'i herio ac fe ddof i'r casgliad fod y drefn gywir wedi ei dilyn yn unol â'r cynllun dirprwyo oedd yn weithredol ar y pryd. Ymhellach i hyn o safbwynt cais cynllunio C16/0976/43/LL (lle'r ymddengys fod y mwyaf o bryderon yn cael ei codi) fod y Swyddog Monitro wedi cadarnhau fod y trefniadau wedi ei ddilyn yn briodol o ran y Cynllun Dirprwyo oedd yn berthnasol ar y pryd. Nodir fod y Cynllun Dirprwyo'n gosod rhiniogau penodol a hawliau ar gyfer adrodd ceisiadau i'r Pwyllgor Cynllunio. Yn achos cais C16/0976/43/LL, roedd hwn yn gais i ddiwygio amodau ar ganiatâd cynllunio presennol C11/0661/43/LL), oedd cynnwys lleihau'r nifer o unedau ac addasu'r dyluniad. Fe ddeliwyd gyda'r cais dan y drefn ddirprwyedig oherwydd:

- i. Nid oedd yn cwrdd â'r rhiniogau perthnasol ar gyfer adrodd y math yma o ddatblygiad (sef llety gwyliau) i'r Pwyllgor Cynllunio.
- ii. Ni dderbyniwyd 3 gwrthwynebiad neu fwy i'r cais.
- iii. Ni chyfeiriwyd y cais i Bwyllgor gan yr Aelod Lleol
- iv. Ni chyfeiriwyd y cais i Bwyllgor gan 2 Aelod arall.
- v. Gan ystyried yr uchod i gyd a bod y cais yn gofyn am ddiwygio caniatâd presennol ar gyfer yr un defnydd, sef llety gwyliau, ond gyda llai o uned nid oedd sail i Swyddogion ddefnyddio'r hawl i gyfeirio'r cais i Bwyllgor.

O ran yr ymgynghori cyhoeddus, nodir hefyd bod y Gwasanaeth Cynllunio wedi mynd tu hwnt i'r gofyn statudol o ran codi ymwybyddiaeth ar y cais 14/10/16 (C16/0976/43/LL)

2. A yw'r rhesymeg tu cefn i argymhellion swyddogion yn gadarn?

Ar sail dechnegol o ran y materion cynllunio, y polisiau cynllunio perthnasol a'r hanes cynllunio, mae'r dystiolaeth yn dangos bod yr argymhellion a phenderfyniadau'r swyddogion cynllunio yn cyd-fynd a'r gofynion statudol ar gyfer dod i benderfyniad, ac felly'n gadarn.

Nodir fod sawl esiampl o benderfyniadau apêl wedi bod sydd wedi caniatáu'r math yma o ddatblygiadau yn ogystal â datblygiadau am safleoedd carafanau sefydlog, yn ddarostyngedig i amodau sydd yn cynnwys amod yn cyfyngu'r defnydd ar gyfer gwyliau'n unig, ac amod oedd yn gofyn i reolwyr gadw cofrestr cyfoes o ddeiliaid yr unedau. Mae'r amodau'n cwrdd â'r profion statudol ac maent yn unol â'r polisi cynllunio cenedlaethol a'r polisi cynllunio lleol. Mae'r amodau hefyd wedi ei chadarnhau ar apêl gan yr Arolygiaeth Gynllunio.

3. Pa reolaeth sydd gan y drefn gynllunio dros y defnydd o dai haf / ail gartrefi?

Ni all y drefn gynllunio reoli'r pryniant / gwerthiant o dai marchnad agored a'i defnydd wedyn fel ail gartrefi neu dai haf. Nid oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer hyn gan nad yw'r ddeddfwriaeth cynllunio'n gwahaniaethu rhwng tŷ a ddefnyddir yn achlysur a thŷ a ddefnyddir drwy gydol y flwyddyn. Buasai dylanwadu ar hyn angen newid mewn deddfwriaeth, a fuasai o bosib yn gallu atal cynnydd y defnydd o dai marchnad agored fel tai haf, ond mae'n debyg na fyddai'n newid y sefyllfa gyfredol.

3. SYLWADAU GAN Y GYMUNED LEOL

Cyngor Cymuned Pistyll (18/10/18)

- 3.1 Codi cwestiynau pam fod y cynlluniau wedi newid gymaint i'r rhai aeth ger bron y Pwyllgor Cynllunio, debyg Cais 23/8/12 (C11/0661/43/LL), a gofyn pam ddaru'r Cyngor ddim ymgynghori gyda hwy ynglŷn â'r newidiadau.

Ms Bethan Hughes (02/10/18)

- 3.2 Y dyluniad ddim fel y disgwyliwyd, ac eto, y cynlluniau wedi newid o ystyried y cais ddau ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio Cais 23/8/12 (C11/0661/43/LL). Teimlad nad yw'r Cyngor wedi hysbysu'r trigolion lleol yn ddigonol y newidiadau a gyflwynwyd yn y cais 14/10/16 (C16/0976/43/LL).

Grŵp Pistyll (15/10/18) [yn cael ei arwain gan Ms Bethan Hughes]

- 3.3 Y dyluniad ddim fel y disgwyliwyd, ac eto, y cynlluniau wedi newid o ystyried y cais ddau ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio Cais 23/8/12 (C11/0661/43/LL). Teimlad nad yw'r Cyngor wedi hysbysu'r trigolion lleol yn ddigonol y newidiadau a gyflwynwyd yn y cais 14/10/16 (C16/0976/43/LL).
- 3.4 Bod caniatâd i'r Cais 10/5/13 (C13/0322/43/LL) wedi ei roi i ddiddymu'r amod sy'n rhwystro pobl drigo yn yr uned gwyliau am fwy na 3 mis ac yn cysoni'r holl safle a galluogi defnydd gwyliau digyfngiad. Teimlwyd y bod hwn yn galluogi pobl i sefydlu cartref parhaol yno. Teimlad cyffredinol bod pobl leol, diwylliant yr ardal a'r iaith Gymraeg heb eu gwarchod, a diffyg hyder yn y Cyngor.
- 3.5 Gofyn am newid polisi yn debycach i Cernyw, i wrthod adeiladu unedau gwyliau o'r newydd a hwyluso'r ceisiadau i gynnig fwy o gyfleoedd i bobl ifanc lleol adeiladu cartrefi i atal diboblogi a hybu'r iaith.

4. CASGLIADAU

- 4.1 Mae cryn hanes i'r safle yma a bu galw lleol am weithredu ar 'ddolur llygad' hen westy Plas Pistyll. Nodir hefyd fod parc carafanau gyda 29 o garafanau sefydlog gyda'r hen westy – sy'n golygu bod defnydd twristiaeth / llety gwyliau wedi ei sefydlu ar y safle ac yn ystyriaeth gynllunio wrth ddelio gyda cheisiadau cynllunio. Mae sawl cais cynllunio wedi eu hystyried, rhai ohonynt wedi eu penderfynu drwy Bwyllgor a rhai drwy'r drefn 'hawliau dirprwyedig'.

- 4.2 Mae yn glir y bod sawl un yn y gymuned yn teimlo eu bod wedi cael eu gadael i lawr gan y Cyngor, ac mae'n ymddangos bod trwch yr anfonlonrwydd hynny'n ymwneud a pheidio bod yn ymwybodol o'r newidiadau wedi'r penderfyniad diwethaf aeth ger bron y Pwyllgor Cynllunio, sef Cais 23/8/12 (C11/0661/43/LL).
- 4.3 Does dim tystiolaeth i awgrymu bod y drefn dechnegol a chyfansoddiadol o ran lle mae'r penderfyniad yn eistedd heb ei ddilyn yn gywir, nac ychwaith unrhyw dystiolaeth nad yw'r penderfyniadau yn rhai cadarn ar sail Polisiâu ac ystyriaethau cynllunio. O'r hanes cynllunio mae'n glir y bod y safle yma yn safle yng nghefn gwlad ac o fewn yr Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol ymysg dynodiadau eraill, ac y byddai wedi bod yn anodd iawn derbyn caniatâd am yr holl ddatblygiadau oni bai bod hawliau hanesyddol gwesty Plas Pistyll, carafanau sefydlog a'r fferm wedi bodoli'n hanesyddol.
- 4.4 Mae tystiolaeth yn cefnogi bod y Gwasanaeth wedi cysylltu gyda'r Aelod Lleol, Cyngor Cymuned a thrigolion cyfagos. Tynnir sylw yn benodol at gais **C16/0976/43/LL** - sef y cais mae rhai o'r trigolion wedi codi'r pryder mwyaf amdano - a nodir nad oedd unrhyw wrthwynebiad gan yr Aelod Lleol, y Cyngor Cymuned na'r trigolion. Mae'r sefyllfa yma hefyd yn cael ei adlewyrchu gyda cheisiadau cynllunio eraill mwyaf diweddar. O glywed y pryderon sydd yn cael eu codi nawr gan rhai trigolion - ymddengys nad oedd ymateb yr Aelod Lleol a'r Cyngor Cymuned yn adlewyrchu barn rhai o'r trigolion. Dengys tystiolaeth o ran y defnydd o'r hen Gynllun Dirprwyo a'r Cynllun Dirprwyo Newydd fod yna ddefnydd o'r hawliau i gyfeirio ceisiadau cynllunio i Bwyllgor gan rhai Aelodau, sydd yn amlygu fod yna ymwybyddiaeth o'r drefn yma. Nodir fod Aelodau Lleol perthnasol yn cael eu hymgyngori ar bob cais yn eu ward.
- 4.5 Rhaid nodi nad oes gan y drefn gynllunio bwerau i atal y defnydd o dai marchnad agored fel ail dai neu dai haf.

5. ARGYMHELLION

- 5.1 Rôl dechnegol statudol broffesiynol sydd gan swyddogion cynllunio, yn pwysu a mesur ceisiadau cynllunio yn erbyn y polisiâu, gan ystyried yr holl sylwadau a ddaw gan gyrff eraill - yn cynnwys Cyngorau Cymuned - yn ogystal ag Aelodau Lleol. Ymddengys o'r achos hwn - nad yw rhai Aelodau Lleol a Chynghorau Cymuned yn llawn werthfawrogi pwysigrwydd eu rôl yn y broses cynllunio. Argymhellir felly y dylai'r Adran weithio ar y cyd gyda'r Gwasanaeth Dysgu a Datblygu i amlinellu pwysigrwydd hyfforddiant i godi ymwybyddiaeth o'r broses cynllunio, ynghyd a'r rôl bwysig sydd gan Aelodau a Chynghorau Cymuned wrth ystyried ceisiadau cynllunio yn eu hardaloedd.
- 5.2 Er bod yr achos hwn yn unigryw am resymau sydd eisoes wedi eu gosod allan, mae'n amlwg bod teimlad yn y gymuned bod pwyntiau cyffredinol ynglŷn â'r diwydiant twristiaeth a chyfyngiadau ar ddefnydd unedau gwyliau yng Ngwynedd sydd angen ei ystyried. Mae'r Cyngor yn y gorffennol wedi ceisio cyfyngu ar y cyfnod gwyliau, ond nid oedd yr Arolygiaeth Gynllunio'n credu fod amod o'r fath yn rhesymol. Erbyn hyn mae'r cyfyngiadau drwy amodau cynllunio sydd yn cwrdd â'r profion statudol ac sydd yn gyson gyda'r polisi cynllunio cenedlaethol a'r polisiâu cynllunio lleol yn cael ei gweithredu gan y Cyngor.
- 5.3 O safbwynt ceisio newid deddfwriaeth i gael mwy o reolaeth o ran tai marchnad agored sydd yn cael eu defnyddio fel tai haf / ail gartrefi, mater i wleidyddion y sir fyddai hyn yn hytrach

na swyddogion, i ystyried pa ddeddfwriaeth y dylid ei addasu a sut, ac i drafod neu roi pwysau ar Lywodraeth Cymru am newid.

ATODIADAU

- 1 Trosolwg
- 2 Hanes Cynllunio
- 3 Yr hen Gynllun Dirprwyo
- 4 Y Cynllun Dirprwyo cyfredol