

TROSOLWG O HANES A MATERION CYNLLUNIO PLAS PISTYLL A'R FFERM (HYDREF 2018)

CYD-DESTUN

1. Mae'r ddogfen sydd wedi ei atodi yn cynnwys tabl gyda chronoleg o hanes cynllunio perthnasol y safle sydd yn mynd yn ol hyd at 2007, ac yn cadarnhau disgrifiad o'r cais a'r penderfyniad, y math o benderfyniad (Dirprwyedig / Pwyllgor) a'r ymghynghori lleol / cyhoeddus. Mae'r ddogfen hefyd yn cynnwys sylwadau pellach yn erbyn rhai ceisiadau'n unig, lle bo angen eglurhad pellach. Mae'r ddogfen hefyd yn cynnwys atodiadau sydd yn amlygu'r ceisiadau cynllunio mwyaf perthnasol, gyda rhai cynlluniau, adroddiadau cynllunio, dyfarniadau cynllunio a chofnodion Pwyllgor Cynllunio perthnasol.
2. Fel cefndir i hyn, cyn 2007, nodir fod yr ardal sydd yn berthnasol i hanes cynllunio'r safle yn cynnwys Plas Pistyll oedd yn gyn westy, tŷ fferm gydag adeiladau fferm cysylltiedig ac roedd safle carafanau sefydlog yn arfer bod ger llaw gyda 29 o garafanau sefydlog.
3. Nodir ers i'r defnydd o Blas Pistyll fel gwesty ddod i ben (ddim yn siŵr pryd - ond mae hyn rai blynyddoedd yn ôl) fod cyflwr yr adeilad wedi dirywio'n ddifrifol. Yn wir, roedd cyflwr yr adeilad wedi dirywio i'r fath raddau lle'r oedd pryderon gan drigolion ei fod yn ddolur llygad ac yn cael effaith annerbyniol ar yr ardal. Bu'r adeilad destun archwiliad gorfodaeth, lle ystyriwyd cymryd camau gorfodaeth ar y sail fod yr adeilad yn flêr. Gweler felly fod yna hanes o ddefnydd gwyliau wedi ei sefydlu ar y safle ers rhai blynyddoedd cyn y ceisiadau cynllunio sydd yn mynd yn ôl i 2007.

YR HANES CYNLLUNIO

4. Mae'n debyg fod yr hanes cynllunio mwyaf perthnasol i'r safle yn ymwneud a 5 cais cynllunio sef:

Cais rhif: C16/0976/43/LL cofrestrwyd ar 23/8/16 a caniatwyd 14/10/16 - Diwygio amodau 2 (unol a'r cynlluniau) a 7 (nifer o unedau) ar ganiatâd cynllunio C11/0661/43/LL er mwyn diwygio dyluniad y datblygiad a lleihau nifer o unedau gwyliau i 19, ynghyd a diddymu amodau 8, 9, 10 (Cod Cartrefi Cynaliadwy).

Y prif beth sydd wedi ei ganiatáu yma yw diwygiad i'r prif ganiatâd cynllunio (C11/0661/43/LL) sydd yn weithredol, sydd yn lleihau nifer o unedau gwyliau ar safle y Plas o 20 i 19 - sydd yn gadael cyfanswm o 35 o unedau gwyliau (sydd yn cynnwys 16 sydd wedi ei caniatáu ar safle'r Fferm o dan gyfeirnod C11/0661/43/LL).

Mae'r cynlluniau yn Atodiad 1 a 2, gyda'r adroddiad dirprwyedig ar gyfer y cais yma yn Atodiad 3 a nodir nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r cais gan y Cyngor Cymuned, yr Aelod Lleol na gan drigolion lleol.

Cais Rhif: C11/0661/43/LL – cofrestrwyd ar 18/8/11 a caniatwyd 23/8/12 - Dymchwel Plas Pistyll a chodi 20 uned gwyliau hunan gynhaliol ynghyd a chodi 16 uned gwyliau hunan gynhaliol yn lle'r safle carafanau sefydlog.

Penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio oedd hwn a gweler y cynlluniau yn Atodiad 1 a 2, yr adroddiad Pwyllgor yn Atodiad 4, cofnodion o'r cyfarfod Pwyllgor yn Atodiad 5 a'r dyfarniad yn Atodiad 6.

Yn y bôn, cyfnewid defnyddiau tir/ unedau gwyliau oedd y cais yn ei wneud gan adael cyfanswm o 36 uned gwyliau, yn lle'r 29 o gabanau uned dwbl pren (ger y Fferm) a'r 14 fflatiau gwyliau o fewn cyn westy Plas Pistyll.

Cais rhif: C08D/0422/43/LL – cofrestrwyd ar 13/11/08 a caniatwyd 16/2/09

Addasu cyn westy i 14 o fflatiau ar gyfer defnydd gwyliau.

Penderfyniad Pwyllgor Cynllunio oedd y caniatâd yma ond mae wedi ei ddisodli bellach yn sgil caniatadau mwy diweddar.

Cais rhif: C07D/0635/43/LL – cofrestrwyd ar 5/12/07 a caniatwyd 29/04/09 - Adeilad hamdden ar gyfer pwll nofio, newid 29 o garafanau sefydlog gyda 29 o gabanau uned dwbl pren, gosodiad diwygiedig i'r safle.

Penderfyniad Pwyllgor oedd hwn - a chafodd y caniatâd yma ei ddileu drwy gytundeb 106 - pan ganiatwyd cais C11/0661/43/LL.

Cais rhif: C07D/0309/43/LL - Addasu ac ymestyn adeiladau allanol yn 8 uned gwyliau hunan arlwyol, ac un uned ar gyfer llety staff. **Cofrestrwyd ar 25/5/07 a caniatwyd gan y Pwyllgor Cynllunio ar 18/09/17. Apeliwyd i ddiddymu amod cynllunio oedd yn cyfyngu defnydd i 28 diwrnod mewn unrhyw gyfnod o 12 mis a caniatwyd yr apêl 9/4/08**

Yn ddiweddarach (cais C16/1595/43/LL) caniatwyd cais i drosi'r llety staff yn uned gwyliau hefyd.

5. Rhwng y caniatadau sydd wedi bod o ran safle'r cyn gwesty Plas Pistyll, yr hen safle garafanau sefydlog ac adeiladau amaethyddol fferm Pistyll rydym yn son am:
 - 16 o unedau gwyliau (oedd yn lle'r 29 carafán sefydlog oedd hefyd wedi derbyn caniatad i'w amnewid i gabanau unedau dwbl pren)
 - 19 uned gwyliau yn lle cyn gwesty Plas Pistyll (oedd gyda caniatad i fod yn 14 fflat gwyliau)
 - 10 uned gwyliau yn adeiladau allanol fferm pistyll (hyn yn cynnwys yr uned llety staff sydd wedi ei drosi a'r ty fferm gwreiddiol sydd yn cael ei osod fel llety gwyliau).
6. Rhoddir cyfanswm felly o 45 o unedau gwyliau sydd gyda'r ty fferm yn cael ei gosod ar gyfer defnydd gwyliau hefyd. Nodir o ran niferoedd yr hanes cynllunio cyn 2007 lle'r oedd yn safle carafannau sefydlog gyda 29 carafan sefydlog a chyn gwesty Plas Pistyll. Nodir hefyd fod y caniatadau roddwyd dan C08D/0422/43/LL, C07D/0635/43/LL, a C07D/0309/43/LL yn golygu caniatad ar un pryd ar gyfer 51 o unedau gwyliau, un fflat rheolwr, y ty fferm gwreiddiol ac adeilad hamdden cysylltiol.

YMGYNGHORI CYHOEDDUS

7. Ymgynghorwyd ar y ceisiadau perthnasol yn unol â'r gofynion statudol a thynnir sylw at y cais C16/0976/43/LL, lle'r oedd yr ymgynghoriad lleol yn cynnwys llythyru trigolion, rhybudd safle, ymgynghori gyda'r Cyngor Cymuned a'r Aelod Lleol. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn lleol yn dilyn yr ymgynghoriad cyhoeddus. Ymgynghorwyd hefyd gydag ymgynghorai statudol a chyrrff perthnasol eraill ac mae'r rhain wedi eu dogfennu yn yr adroddiad ar y cais yn Atodiad 3.

Y DREFN BENDERFYNU

8. Mae honiad wedi ei dderbyn y dylid fod wedi adrodd y cais C16/0976/43/LL i'r Pwyllgor Cynllunio, ond mae'r Uned Gyfreithiol wedi cadarnhau fod y Gwasanaeth yn iawn i ddelio gyda'r cais dan y drefn ddirprwyedig oedd mewn gweithrediad ar y pryd.
9. Pe bai 3 gwrthwynebiad neu fwy wedi bod i'r cais yna buasai'r cais wedi cael ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio yn unol â gofynion y drefn ddirprwyedig ar y pryd. Yn yr un modd, pe bai'r Aelod Lleol wedi gofyn i'r cais gael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio, gan gefnogi hynny gyda rhesymau cynllunio, yna buasai'r cais wedi cael ei hadrodd i'r Pwyllgor. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad ac ni chyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor gan yr Aelod Lleol nac ychwaith gan unrhyw ddau Aelod arall.

ASESU'R CEISIADAU CYNLLUNIO

10. Mae'r ceisiadau cynllunio wedi ei hystyried yn unol â'r cyd-destun polisi cynllunio lleol a chenedlaethol oedd yn berthnasol ar y pryd. Mae'r adroddiad dirprwyedig ar gyfer cais C16/0976/43/LL yn Atodiad 3 a'r adroddiad Pwyllgor yn Atodiad 4 yn rhoi ystyriaeth i'r holl faterion cynllunio perthnasol a'u hasesu yn erbyn y cyd-destun polisi cynllunio ar y pryd. Nodir hefyd fod hanes cynllunio safle yn ystyriaeth gynllunio materol wrth ddelio gyda cheisiadau cynllunio ac sydd yn berthnasol iawn gyda'r safle yma. O ran y polisiau cynllunio lleol oedd yn weithredol ar y byd, nodir fod y polisiau hynny ar gyfer y mathau yma o ddatblygiadau, yn gyffredinol yn gyson gyda'r polisiau cynllunio sydd yn y Cynllun Datblygu Lleol cyfredol.

NIFER Y CEISIADAU AR Y SAFLE

11. Mae hanes cynllunio maith i'r safle ond nodir hefyd nad yw'n anghyffredin i ddatblygwyr ofyn am addasiadau i gynlluniau sydd wedi ei caniatáu, ac mae'r system gynllunio yn hyblyg er mwyn hwyluso hyn, gyda'r math o gais yn ddibynnol ar natur unrhyw addasiadau / newidiadau. Nodir hefyd fod mwy neu lai pob caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i amodau cynllunio, sydd fel arfer yn golygu'r angen i ddatblygwr gyflwyno gwybodaeth i gytuno ar ddeunyddiau allanol er enghraifft, ac nid oes gofyn statudol i ymgynghoriad cyhoeddus ar y rhain.