PWYLLGOR CYNLLUNIO
CYFARFOD – 19 MEDI 2012
EITEM RHIF

ADRODDIAD GORFODI CYNLLUNIO

CYFEIRNOD: ENF/2010/00058

LLEOLIAD: Pentre Mawr Llandyrnog Dinbych

TOR-RHEOL: Defnydd o Dir Heb ei Awdurdodi ar gyfer Adeiladu 3 Llofftydd Pebyll/Llety Cynfas

POLISÏAU A CHANLLAWIAU CYNLLUNIO PERTHNASOL

CYNLLUN DATBLYGU UNEDOL SIR DDINBYCH
Polisi GEN6 – Gofynion Rheoli Datblygiad
Polisi GEN3 – Datblygiadau Tu allan i Ffiniau Datblygu
Polisi CON1 - Amgylchfyd Adeiladau Rhestredig
Polisi CON12 – Tirluniau, Parciau a Gerddi Hanesyddol

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

YSTYRIAETHAU HAWLIAU DYNOL
Mae darpariaethau Deddf Hawliau Dynol 1998 yn cael eu hystyried wrth drafod cymryd gweithredu gorfodi yn erbyn datblygiad heb ei awdurdodi, defnydd heb ei awdurdodi a materion cysylltiol eraill.

Yn yr achos penodol hwn, mae'n ymwneud â hawliau perchennog i ddefnyddio tir ar gyfer codi Llofftydd Pebyll/Llety Cynfas heb ganiatâd cynllunio.

Nid yw hawliau perchennog mewn sefyllfa o'r fath yn gwrthbwyso hawliau'r Awdurdod Cynllunio Lleol i sicrhau ei fod yn ymdrin ag unrhyw achosion o dorri amodau rheolaeth gynllunio.

Nid oes unrhyw faterion yn ymwneud â hawliau dynol wedi'u codi yn yr achos hwn.

1. GWYBODAETH GEFNDIR

1.1 Mae'r safle cais mewn gwlad agored, tu allan i bentref Llandyrnog a thu allan ffiniau datblygu, mewn ardal lle mae'r tirlun wedi'i ddynodi fel un sydd o ddiddordeb hanesyddol.

1.2 Mae'r safle'n cynnwys maenordy Gradd II Rhestredig gydag adeiladau allanol cysylltiol o fewn ei gwrtil: mae'r Llaethdy a'r Efail hefyd yn Gradd II rhestredig eu hunain. Ar hyn y bryd, caiff y prif dŷ ym Mhentre Mawr ei ddefnyddio fel canolfan Gwely a Brecwast, gyda'r adeiladau allanol yn cael eu defnyddio ar gyfer storio.

1.3 Cyflwynwyd cais i godi 6 strwythur 'llofftydd pebyll' yng nghyffiniau'r Adeilad Rhestredig er mwyn darparu llety gwyliau ar 17 Mawrth 2008 (18/2008/0289). Roedd y cynigion yn cynnwys codi sylfaen a ffrâm gyda tho fel y strwythur allanol, gyda'r llety pabell yn cael ei hongian tu fewn y ffrâm i ddarparu llofft ac ystafell ymolchi.

1.4 Yng Ngorffennaf 2008, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio roi caniatâd mewn perthynas â 18/2008/0289, yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol Adran 106 a fwriadwyd i sicrhau bod arian ar gael i atgyweirio a chynnal yr adeiladau allanol rhestredig cyfagos, yn unol ag atodlen o waith a chynlluniau wedi'u costio y cytunwyd arnynt. Gwnaethpwyd

yn hollol glir y byddai’r caniatad cynllunio ond yn dod yn weithredol pan fyddai’r cytundeb cyfreithiol Adran 106 wedi’i gwblhau..

1.5 Mae trafodaeth gymhleth a hirwyntog wedi digwydd rhwng Swyddogion yr awdurdod hwn a’r perchnogion a’u hasiantau, ynghylch amodau'r cytundeb cyfreithiol Adran 106. Er gwaethaf ymdrechion Swyddogion, mae’r cytundeb yn parhau i fod yn anghyflawn, ac felly nid oes caniatad cynllunio dilys yn ei le i’r datblygiad.

1.6 Mae’r perchnogion wedi gadael i’r datblygiad fynd yn ei flaen er gwaethaf diffyg caniatad cynllunio, gan fod 3 Llofftydd Pebyll/Llety Cynfas wedi bod ar fod ers Mehefin 2009. Hyd yn oed petai caniatad cynllunio wedi’i gyflwyno, byddai’r datblygiad yn torri 3 amod o’r caniatad hwnnw.

2. RHESYMAU DROS GYHOEDDI HYSBYSIAD GORFODI

2.1 Mae’r defnydd heb ei awdurdodi o’r tir wedi digwydd o fewn y 10 mlynedd diwethaf, gyda’r Llofftydd Pebyll/Llety Cynfas cyntaf yn cael eu codi heb ganiatâd ar 1 Mehefin 200. Mae cyfanswm o 3 caban heb ei awdurdodi ar y tir ar hyn o bryd, a phob un yn torri rheoliadau cynllunio.

2.2 Yn y cyfamser, mae’r cytundeb cyfreithiol Adran 106 yn parhau i fod yn anghyflawn, a heb ei lofnodi, tra bo’r adeiladau rhestredig cyfagos yn parhau i ddirywio.

3. ARGYMHELLIAD

3.1 Bod y Pwyllgor Cynllunio yn awdurdodi cyflwyno Hysbysiad Gorfodi gyda chyfnod cydymffurfio o fis, yn mynnu bod y Llofftydd Pebyll/Llety Cynfas heb eu hawdurdodi yn cael eu symud o’r tir, a bod y tir yn cael ei adfer i’w ddefnydd blaenorol fel tir amaethyddol.

3.2 I fynd ymlaen i erlyn os yw unrhyw bersonau sy’n destun yr Hysbysiad Gorfodi yn methu neu’n gwrthod cydymffurfio gyda’r gofynion o hyn o ymlaen.