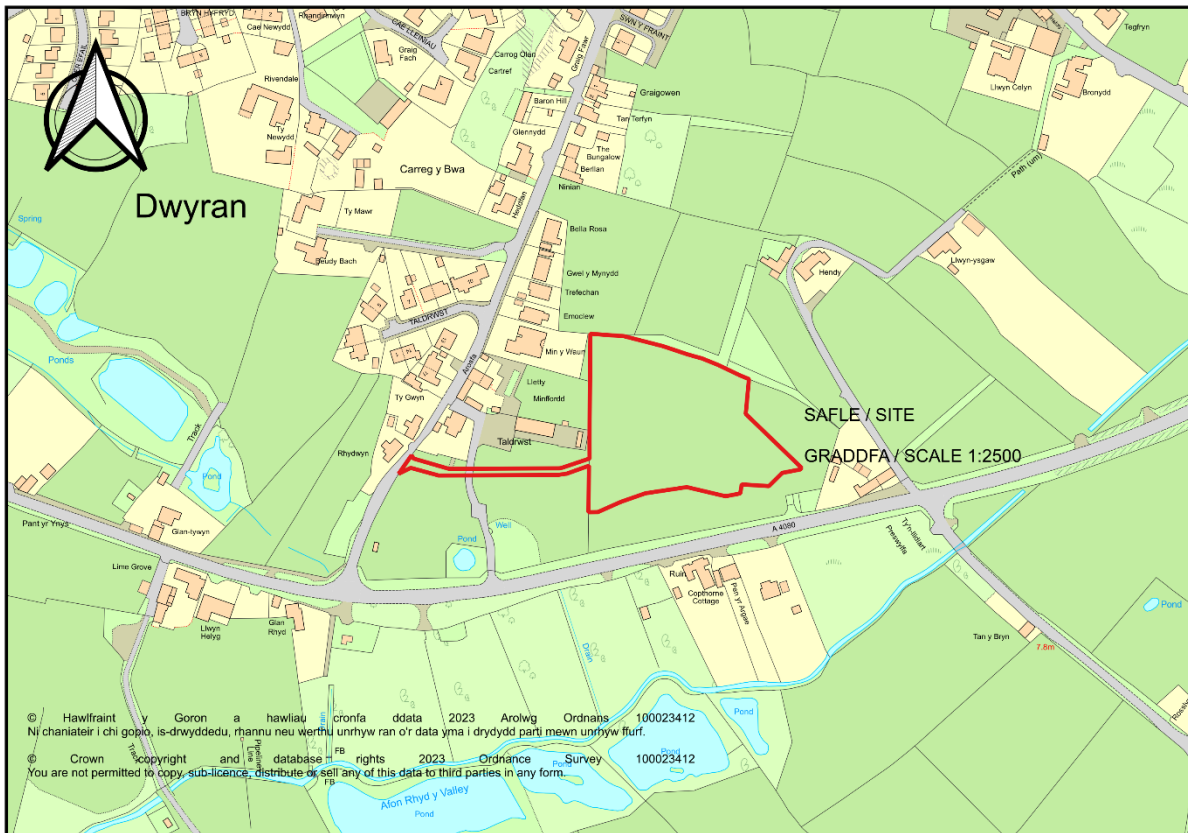


Rhif y Cais: FPL/2023/61

Ymgeisydd: Mr G Williams

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i fod yn safle cabanau gwyliau er mwyn lleoli 13 o gabanau gwyliau, adeiladu ffordd newydd ar y safle, addasiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar tir yn

Lleoliad: Taldwrst, Lon Fain, Dwyran



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

Argymhelliad: Caniatáu / Permit

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr aelod lleol, Arfon Wyn. Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar y 1af Tachwedd 2023, pleidleisiodd yr aelodau o blaid cynnal ymweliad safle mewn person. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 15 Tachwedd 2023 ac felly bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd â'r safle a'i lleoliad.

Yn y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr, 2023, penderfynodd Aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Roedd y rheswm a roddwyd fel â ganlyn:

- Gwybodaeth draenio annigonol wedi'i darparu er mwyn galluogi Aelodau i wneud penderfyniad.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu:

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm (rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad"

Mae paragraff 4.6.12.2 yn mynnu;

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Oherwydd hyn, mae'r adroddiad hwn yn rhoi ystyriaeth i'r materion canlynol.

Hoffai'r adran bwysleisio unwaith eto bod materion dŵr wyneb y tu allan i gylch gorchwyl y broses gynllunio ac o ganlyniad nid yw'n bosibl na'n rhesymol mynnu bod materion o'r fath yn cael eu delio â nhw yn llawn fel rhan o unrhyw gais cynllunio. Er hyn, mae'r datblygwr wedi cytuno i ddarparu'r wybodaeth hon i'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn i benderfyniad allu cael ei wneud. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, mae'r datblygwr wedi cyflwyno cais SuDS diwygiedig i'r Awdurdod Lleol, y Corff sy'n cymeradwyo ceisiadau SuDS, ac mae'r wybodaeth wrthi'n cael ei hasesu. Mae'r adran wedi gohirio'r cais ers sawl mis ac nid yw'n fodlon gohirio'r cais ymhellach. Felly, mae'r adran yn gofyn i'r aelodau ddod i benderfyniad yn seiliedig ar yr wybodaeth sydd ar gael ar hyn o bryd, gan ystyried yr uchod mewn perthynas â dŵr wyneb. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, mae cyfnod cyhoeddusrwydd yn parhau tan 20 Mai 2024 o ganlyniad i dderbyn yr wybodaeth draenio ychwanegol. O ganlyniad, ni fydd unrhyw benderfyniad a wneir gan y pwyllgor cynllunio yn cael ei ryddhau tan ar ôl y dyddiad hwn er mwyn i gymdogion gael cyfle llawn i gyflwyno sylwadau ar y wybodaeth ychwanegol.

Casgliad

Mae'r adran yn glynu at ei safbwynt bod y datblygiad yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â'r polisïau perthnasol o'r CDLIC ac nad oes unrhyw ystyriaethau materol eraill yn dynodi bod penderfyniad o wrthod yn un y gellir ei gyfiawnhau. Mae gwybodaeth draenio ychwanegol yn cael ei ddarparu drwy ddisgresiwn y datblygwyr yn unig ac nid yw hyn yn ofyniad statudol o unrhyw fath. Bydd y cais yn cael ei adrodd yn ôl i'r Pwyllgor unwaith y bydd y wybodaeth wedi'i hasesu'n llawn gan yr arbenigwyr draenio perthnasol.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- Cynllun Lleoliad / 3001:22:1b
- Cynllun Safle Bwriedig / 3001:22:3j
- Gosodiad Traenio Bwriedig / 005 P03
- Manylion Adeiladu Basin / 017 P01
- Cynllun Gosodiad Cyffredinol Tirlunio / 326-LST-XX-XX-DR-L-0102 S4 P05
- Cynllun Ehangach Gosodiad Cyffredinol Tirlunio / 326-LST-XX-XX-DR-L-0101 S4 P05
- Cynllun Mynedfa Bwriedig / 3001:22:8b
- Lletya Dau Lloft Bwriedig / 3001:22:4a
- Drainage Strategy / Mon Civils Limited / January 2024 Revision P02

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson am gyfnod a fydd yn fwy na [x] o ddiwrnodau mewn unrhyw gyfnod o [x] diwrnod / blwyddyn galendr. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio ar gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(04) Ni chaiff unrhyw waith datblygu gychwyn hyd nes bydd cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn gwneud trefniadau ar gyfer cael gwared ar lif dŵr budr ac wedi hynny caiff ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn i neb feddiannu'r datblygiad.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd neu niwed i'r amgylchedd.

(05) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(07) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(08) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(09) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynllun [rhif y dyluniad] yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma.

Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.

Rheswm: Mewn diddordeb mwynderau gweledol yr ardal.

(10) Dim ond dŵr budr o safle'r datblygiad y caniateir iddo gael ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd yn cael ei ollwng yn nhwll archwilio rhif SH4658301 fel y dangosir ar y detholiad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd ynghlwm i'r hysbysiad o benderfyniad hwn.

Rheswm: I atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau na fydd unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(11) Ni chaiff unrhyw waith datblygu, gan gynnwys clirio safle, gychwyn hyd nes bod Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Dylai'r Cynllun Cadwraeth gynnwys:

- Ehangu ar yr egwyddorion a amlinellwyd yn yr adroddiad Asesiad Ecolegol gan Clwydian Ecology, 22 Chwefror 2023
 - Cynllun yn dangos yr ardaloedd sydd i'w cadw ac a ddylai nodi lleoliad a maint yr ardaloedd yn ôl graddfa briodol
 - Manylion am leoliad y goleuadau allanol a'r math o oleuadau fydd yn cael eu defnyddio
 - Darluniau yn dangos gorlif golau mewn ardaloedd sensitif allweddol (nodweddion/coed terfyn)
 - Manylion mesurau amddiffynnol a roddir ar waith i leihau'r effeithiau
 - Manylion am amseriad, gweithio fesul cyfnod a hyd gweithgareddau adeiladu a mesurau cadwraeth
 - Amserlen ar gyfer gweithredu yn dangos fod y gwaith wedi'i alinio â'r cynllun gweithio fesul cyfnod ar gyfer y datblygiad
 - Manylion ôl-ofal cychwynnol a chynnal a chadw tymor hir
 - Camau i'w cymryd pe byddai unrhyw nodweddion rhywogaethau nad oeddent wedi cael eu nodi'n flaenorol yn cael eu canfod
 - Archwiliad o Gydydffurfiaeth Ecolegol, gan gynnwys dangosyddion perfformiad allweddol
 - Personau sydd â chyfrifoldeb am gyflawni'r gwaith
 - Manylion mesurau i atal neu leihau dal neu ladd trwy ddamwain
- Rhaid gwireddu'r Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: I sicrhau fod Cynllun Cadwraeth Rhywogaethau'n cael ei roi ar waith, sydd yn amddiffyn rhywogaethau y bydd y datblygiad yn effeithio arnynt.

(12) (a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (yn cynnwys tynnu uwchbridd nac unrhyw waith sylfaen arall) yn digwydd tan y bydd rhaglen lawn ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig ganddynt. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, yn unol ag amod (a) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gadarnhau yn ysgrifenedig ganddynt o fewn chwe mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.

Rhesymau: (1) Er mwyn sicrhau gweithrediad rhaglen liniaru archeolegol briodol yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2018 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

(2) Er mwyn sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â'r Rheolaeth o Brosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CifA).

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, TWR 3, AMG 1, AMG 5, TRA 4, PS 19.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.