Rhif: 2

Cais Rhif:	**C17/0958/14/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**24/10/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Cadnant**
Bwriad:	**Disodli llecynnau ar gyfer 32 carafanau teithiol a 68 pebyll gyda 26 siale gwyliau i'w defnyddio am 12 mis y flwyddyn**
Lleoliad:	**Cwm Cadnant Valley, Llanberis Road, Caernarfon, LL552DF**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer disodli llecynnau ar gyfer 32 o garafanau teithiol a 68 pebyll gyda 26 fyddai ar gael fel llety gwyliau drwy gydol y flwyddyn ar safle a adnabyddir fel Cwm Cadnant gyferbyn a Ffordd Llanberis yng Nghaernarfon. Yn bresennol, mae'r safle yn cynnwys rhodfeydd sengl, llecyn chwarae, tirlunio sy'n gynnwys coed, llwyni a glastir, adeilad ar gyfer ystafelloedd ymolchi a thoiledau, swyddfa/derbynfa, storfa finiau a llecynnau penodol ar gyfer pebyll i'r gogledd o'r Afon Cadnant gyda charafanau teithiol a charafanau modur i'r de o'r afon. Bydd y bwriad arfaethedig yn golygu lleoli siales/cabanau gwyliau ar wasgar o fewn ffiniau'r safle presennol i gynnwys storfeydd biniau a llecynnau parcio ychwanegol. Cysylltir y rhan isaf o'r safle gyda'r rhan uchaf gan font newydd ar gyfer cerddwyr a cherbydau.

1.2 Bydd y cabanau/siales yn mesur 12m o hyd, 6m o led gydag uchder i'r crib o 3.8m a bwriedir defnyddio'r siales/cabanau fel llety gwyliau fyddai ar gael drwy gydol y flwyddyn.

1.3 Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd sirol dosbarth I Ffordd Llanberis (A.4086) a lleolir y safle oddi allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Mae'r rhan isaf o'r safle sydd bob ochr i'r Afon Cadnant wedi ei leoli oddi fewn i Parth Llifogydd C2 a dynodir rhan ogleddol y safle fel Safle Bywyd Gwyllt Coed Mawr. Mae'r safle hefyd yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed 3/TPO/A56 Maesincla/Afon Cadnant.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi TWR3 – safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwersylla amgen parhaol.

Polisi TWR 4 – deiliadaeth gwyliau.

Polisi PS6 - lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

Polisi AMG5 - cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Llety Gwyliau (2011).

Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol (Cwmni Gillespies, 2014).

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 Dylunio (2016).

NCT15 Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004).

NCT13 Twristiaeth (1997).

NCT23 Datblygu Economaidd (2014).

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes helaeth i'r safle hwn gyda'r cais diweddaraf wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2010 o dan gyfeirnod C10A/0288/14/LL ar gyfer gwneud gwelliannau i'r dderbynfa.

3.2 Nodir hefyd ni chyflwynwyd unrhyw ymholiad cyn cyflwyno cais gan yr ymgeisydd gyda'r cais arbennig hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu oherwydd cais am anheddau 12 mis y flwyddyn dim cais ar gyfer gwyliau penodol. Unedau hefyd rhy agos i'w gilydd.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Mae rhan o'r safle o fewn parth C2 llifogydd ac nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos gellir rheoli'r risg llifogydd yn unol â gofynion NCT15.
Dŵr Cymru:	Amod parthed gwaredu dŵr hwyneb/draenio tir o'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.

Uned Trwyddedu Gwarchod y Cyhoedd:	Nid oes cadarnhad wedi ei dderbyn o gydymffurfiad gydag amodau trwyddedu. Sylwadau parthed lleoliad a gwneuthuriad y cabanau/siales.
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r safle yn rhan o safle Bywyd Gwyllt Coed Mawr ac i'r perwyl hyn bydd angen cyflwyno Asesiad Effaith Ecolegol ynghyd ac Arolwg Coed ac Asesiad Effaith y datblygiad ar y coed eu hunain.
Gwasanaeth Tan ac Achub:	Dim sylwadau.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Gan yn newid y safle o fod yn unedau dros dro i unedau parhaol oes perygl bydd yr unedau yn cael eu defnyddio fel anheddau parhaol? • Bydd angen asesiad ardrawiad ieithyddol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi TWR 3 o'r CDLL yn datgan gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafanau sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac o fewn yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau sefydlog, siale neu lety gwersylla amgen parhaol dim ond:

- Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd siale neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol;

- Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd yn yr un modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a

- Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

5.2 Mae'r canllaw cyntaf yn cyfeirio'n benodol at ormodedd o ddatblygiadau newydd. Mae'r term *gormodedd* yng nghyd-destun y polisi hwn yn cael ei egluro ym mharagraff 6.3.69 o'r eglurhad i'r polisi ei hun. Mae'r paragraff yn cyfeirio at Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a'r Parc Cenedlaethol (Cwmni Gillespies, 2014). O fewn pob Ardal Cymeriad y Dirwedd (fel y diffinnir gan Strategaeth Tirwedd Gwynedd, 2012) asesir capasiti y dirwedd er mwyn canfod beth yw capasiti y dirwedd leol ar gyfer ychwaneg o ddatblygiadau siales neu garafanau gwyliau.

5.3 Mae'r datblygiad cyfredol hwn yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd G04 (sy'n cynnwys tref hynafol Caernarfon ac arfordir a llwyfandir gogledd Arfon) ac mae'r astudiaeth uchod yn datgan beth yw capasiti dangosol ar gyfer yr Ardal Cymeriad y Dirwedd. Yn benodol dywed y rhan yma o'r Astudiaeth "*o fewn pob ardal sy'n cyfrannu at osodiad y parc cenedlaethol yn nodweddiadol* ***nid oes capasiti ar gyfer datblygiadau parc carafanau statig/cabanau gwyliau. Fodd bynnag, y tu allan i'r ardaloedd hyn fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau parciau carafanau/cabanau gwyliau bach i fach iawn, wedi'u eu dylunio a'u lleoli'n dda.*** Mae'r astudiaeth yn dod i'r casgliad fod capasiti ar gael o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd G04 ar gyfer datblygiadau bach (rhwng 10-25 uned wyliau/carafán statig) o fewn safleoedd sydd y tu allan i'r AHNE ac Ardaloedd Tirwedd Arbennig ac os ydynt yn cysylltu/gweddu'n dda gyda'r amgylchedd adeiledig/drefwedd.

5.4 Mae'r bwriad cyfredol hwn yn golygu lleoli 26 uned wyliau oddi fewn i safle cuddiedig ac oddi fewn i'r amgylchedd adeiledig a chredir, yn yr achos hwn, ni fydd y bwriad yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau/cabannau sefydlog cyffelyb yn nalgylch safle'r cais ac na fyddai, ynddo'i hun, yn cael ad-drawiad sylweddol ac arwyddocaol ar gymeriad a mwynderau'r dirwedd leol. Nodir hefyd bydd y bwriad yn lleihau ar ddwysedd defnydd y safle presennol fel safle teithiol gan ddisodli 32 carafán deithiol a 68 llecyn ar gyfer pebyll.

5.5 Mae'r ail ganllaw yn ymwneud â dyluniad, gosodiad ac edrychiad y datblygiad a'i fod wedi ei leoli mewn lleoliad anymwthiol. O fewn y CDLL fe ddisgrifir lleoliad anymwthiol fel un sydd wedi cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion o'r dirwedd sydd yn bodoli'n barod neu ble gellir cydweddu'r unedau'n hawdd yn y dirwedd mewn modd sydd ddim yn peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Saif y safle mewn pant ger yr Afon Cadnant wedi ei sgrinio i'r gogledd gan wal, i'r dwyrain gan adeiladwaith, i'r de gan adeiladwaith ac i'r gorllewin gan adeiladwaith a choedlan. Bydd unrhyw olygfa ohono yn lleol ac yn ysbeidiol iawn ac o dir preifat yn hytrach nag o unrhyw tramwy cyhoeddus sydd gerllaw'r safle. O ganlyniad i hyn, a chan ystyried gosodiad yr unedau a'r cyfleusterau cysylltiedig oddi fewn i'r safle, ni ystyrir byddai'r bwriad yn cael ad-drawiad ac effaith sylweddol ar gymeriad y dirwedd leol a'i fod, yn ogystal, wedi ei leoli ar safle sydd yn anymwthiol o fewn y drefwedd.

5.6 Mae'r trydydd canllaw yn ymwneud â bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd. Yn yr achos hwn, lleolir y safle cyfochrog a ffordd sirol dosbarth I (A.4086) gyda mynedfa yno'n bresennol yn gwasanaethu'r parc gwyliau teithiol. Gan ystyried natur y datblygiad a fydd yn golygu llai o ddefnydd a thrafnidiaeth yn defnyddio'r fynedfa bresennol rhagwelir na fydd y bwriad o'i ganiatáu yn mynd i danseilio diogelwch ffyrdd. Ni fydd angen ymgymryd â gwelliannau i'r fynedfa bresennol ac i'r perwyl hyn, felly, ni fydd y bwriad yn amharu'n andwyol ar unrhyw nodwedd a chymeriad y dirwedd/drefwedd lleol.

5.7 Mae Polisi TWR 4 o'r CDLL yn datgan caniateir cynigion am garafanau sefydlog a siales neu gynigion i ymestyn y tymor gwyliau ar gyfer safleoedd carafanau sefydlog a siales presennol os gellir dangos bod y llety yn cael ei ddefnyddio at ddibenion gwyliau yn unig ac nad yw'n dod yn brif neu unig gartref y deilydd. I'r perwyl hyn, cadarnheir mai defnydd gwyliau fydd diben defnydd y cabanau/siales arfaethedig a gellir sicrhau'r defnydd yma drwy gynnwys amod safonol pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu. Mae'r fath amod yn cael ei dderbyn gan Arolygwyr ar apeliadau ac, felly, yn amod derbyniol ac addas yn yr achos yma.

5.8 I'r perwyl hyn, credir bod y bwriad arfaethedig yn dderbyniol gan ystyried ei leoliad cuddiedig o fewn y treflun; ei raddfa (bydd y 26 uned wyliau newydd yn disodli 32 carafán deithiol ynghyd â 68 llecyn pebyll); bydd y llety gwyliau a'r safle'n gyffredinol yn darparu cyfleusterau o ansawdd uchel; defnyddir safle sydd eisoes yn cael ei ddefnyddio at ddiben llety gwyliau a bwriedir cyflogi 2 berson llawn amser a 2 berson rhan amser yn ychwanegol i'r gweithwyr presennol.

5.9 Yn yr achos arbennig hwn credir bod y cais cyfredol yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TWR3 a TWR4 parthed darparu safleoedd carafanau sefydlog, siales a llety gwersylla. Fodd bynnag, er bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ar sail gofynion y polisïau hyn nid yw'r elfennau yma o'r cais yn golygu bod y datblygiad yn addas a derbyniol yn ei gyfanrwydd ar sail gofynion polisïau a chyngor cynllunio eraill perthnasol.

Mwynderau gweledol

5.10 Mae'r safle yn llecyn gwyrdd sy'n guddiedig o fannau cyhoeddus ac wedi ei leoli mewn pant cysgodol ardal adeiledig gan gynnwys amrywiaeth o goed a llwyni sefydledig. Credir na fyddai lleoli 26 llety gwyliau o'r math, dwysedd, maint a dyluniad a fwriedir yma yn mynd i gael effaith sylweddol nac andwyol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r treflun. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Fel y cyfeiriwyd ato uchod lleolir anheddau preswyl yn nalgylch safle'r cais ond rhwng yr anheddau hyn a'r safle ei hun ceir coedlannau ac adeiladwaith sefydledig. Gan ystyried bod defnydd gwyliau eisoes wedi ei sefydlu'n hanesyddol o fewn y safle ynghyd a'r gweithgareddau a'r sŵn cysylltiedig (er yn dymhorol) credir byddai llai o unedau llety gwyliau parhaol yn golygu lleihad yn nwysedd trafnidiaeth i mewn ac allan o'r safle gan olygu llai o aflonyddwch sŵn. Nodir hefyd na dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r elfen yma o'r bwriad yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a TWR2 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.12 Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle oddi ar y ffordd sirol dosbarth I A.4086 (Ffordd Llanberis) cyfagos ynghyd â chreu ychwaneg o lecynnau parcio oddi fewn i'r safle. Byddai'r bwriad yn golygu lleihad yn y symudiadau i mewn ac allan o'r safle gan ystyried byddai'r llety gwyliau yn rhai parhaol yn hytrach nac unedau symudol. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd ac i'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.13 Mae rhan ogleddol y safle wedi ei ddynodi fel Safle Bywyd Gwyllt Coed Mawr sy'n cynnwys corridor afon (Afon Cadnant), coedlan gymysg gollddail iseldir ynghyd â phorfa iseldir a dol. Fodd bynnag, ni ellir gwneud asesiad manwl o effaith y datblygiad ar ecoleg y rhan yma o'r safle hyd nes bod asesiad ecolegol ac asesiad ar y coed wedi ei dderbyn. Er gwaethaf ymdrechion swyddogion i ofyn am y fath wybodaeth gan yr asiant ni dderbyniwyd y wybodaeth yma ac o ganlyniad nid yw'n bosibl i'r ACLL gwneud asesiad manwl a chynhwysfawr o effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth, coed

gwarchodedig ac ecoleg leol ac i'r perwyl hyn, nid oes modd gallu ystyried nac asesu os yw'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL parthed gwarchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod yn bwysig.

Materion llifogydd

5.14 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae rhan ogleddol o'r safle sydd naill ai bob ochr i'r Afon Cadnant wedi ei leoli oddi fewn i Parth Llifogydd C2. Gan ystyried bod nifer o'r unedau gwyliau wedi eu lleoli yn y rhan isaf o'r safle ac oddi fewn neu union gyferbyn a'r parth llifogydd mae'r cyngor a gynhwysir yn NCT15, gofynion Pholisi PS6 o'r CDLL ynghyd â chanlyniadau apeliadau diweddar yn datgan yn glir na ddylid caniatáu ceisiadau ar gyfer datblygiadau a adnabyddir fel datblygiadau sy'n *agored iawn i niwed* (gan gynnwys unedau/llety/carafanau defnydd gwyliau) os ydynt wedi eu lleoli oddi fewn i Parth Llifogydd C2. Yr unig eithriadau i'r cyfyngiad hwn yw bod y datblygiad yn rhan o strategaeth adfywio sy'n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad neu sy'n ddatblygiad yn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael ei gefnogi gan yr awdurdod lleol er mwyn cynnal anheddiad. Nid yw'r datblygiad sy'n destun y cais hwn yn cyfateb i'r un o'r eithriadau uchod.

5.15 Yn ychwanegol i'r cyfyngiad hwn, mae pryderon hefyd ynglŷn ag addasrwydd man dihangfa rhan isaf y safle pe tai'r Afon Cadnant yn gorlifo. Yr unig ddihangfa o'r rhan yma o'r safle yw pont gul a byddai cyfyngder lled y bont yn amharu'n andwyol ar effeithiolrwydd defnyddwyr yr unedau gwyliau i ddianc o'r rhan isaf y safle i ddiogelwch tir uwch. I'r perwyl hyn, ni ystyrir fod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS6 o'r CDLL ynghyd â'r cyngor a gynhwysir yn NCT15.

Materion ieithyddol

5.16 Mae Polisi PS1 o'r CDLL yn datgan bydd angen Datganiad Iaith Gymraeg fydd yn dweud sut bydd datblygiad arfaethedig yn gwarchod, hyrwyddo a chryfhau'r iaith Gymraeg pan fydd y datblygiad arfaethedig yn golygu datblygiad sy'n 1,000m sgwâr neu fwy o arwynebedd masnachol. Mae cyfanswm arwynebedd llawr y llety gwyliau yn 1,872m sgwâr ac, felly, yn destun cyflwyno datganiad o'r fath. Er bod asiant yr ymgeisydd wedi ei hysbysu o'r angen am y fath asesiad ni chyflwynwyd asesiad o'r fath ac i'r perwyl hyn, felly, ni all yr Awdurdod Cynllunio Lleol asesu'n fanwl effaith y datblygiad ar yr iaith a diwylliant Gymraeg. Un o brif amcanion y Polisi yma yw dangos ymrwymiad i hyrwyddo cymunedau cytbwys, cynaliadwy a nodedig ac, felly, o ganlyniad i'r esgeulustra yma credir i'r bwriad fod yn groes i ofynion Polisi PS1 o'r CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad hwn a chan cydnabod bod rhai elfennau o'r datblygiad arfaethedig yn dderbyniol nid oes modd goresgyn y ffaith fod rhannau o'r bwriad wedi ei leoli i fewn parth llifogydd C2 ac na ellir caniatáu datblygiad sydd yn agored iawn i niwed oddi fewn i safleoedd llifogydd Parth C2. Yn ychwanegol i'r diffyg hwn, ni chyflwynwyd Asesiad Coed, Asesiad Effaith Ecolegol na Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais er mwyn galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i wneud penderfyniad gwybodus ynglŷn ag effaith y bwriad ar fioamrywiaeth leol ac ar yr iaith a diwylliant Gymraeg. Felly, gan ystyried yr asesiad uchod yn ei gyfanrwydd credir nad yw'r bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn cydymffurfio gyda pholisïau a chyngor lleol a chenedlaethol cynllunio perthnasol ac i'r perwyl hyn argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod am y rhesymau isod:-

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod:-

1. Mae’r datblygiad arfaethedig yn groes i ofynion Polisi PS6 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd gan fod y bwriad yn golygu lleoli datblygiad sy’n agored i niwed o fewn Parth Llifogydd C2.

   The proposed development is contrary to the requirements of Policy PS6 of the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (2017) together with Technical Advice Note 15 Development and Flood Risk as the proposal involves locating highly vulnerable development within a C2 Flood Zone.

2. Mae’r datblygiad yn groes i ofynion Polisi PS1 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan na chyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda’r cais ac, felly, nid oedd modd i’r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg.

   The proposed developmentbis contrary to the requirments of Policy PS1 of the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (2017) as no Welsh Language Statement was submitted with the application, therefore, the Local Planning Authority was unable to from assess the impact of the development on the Welsh language.

3. Mae’r datblygiad yn groes i ofynion Polisi AMG5 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan na chyflwyniwyd Asesiad Coed nag Asesiad Effaith Ecolegol gyda’r cais ac, felly, nid oedd modd i’r Awdurdod Cynllunio Lleol asesu effaith y datblygiad ar fioamrywiaeth leol.

   The proposed development is contrary to the requirments of PolicyAMG5 of the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (2017) as no Tree Assessment nor Ecological Impact Assessment was submitted with the application, therefore, the Local Planning Authority was unable to assess the impact of the development on local biodiversity.