

8.1

Ceisiadau'n Economaidd

Economic Applications

Rhif y Cais: **46C149N/ECON/FR** Application Number

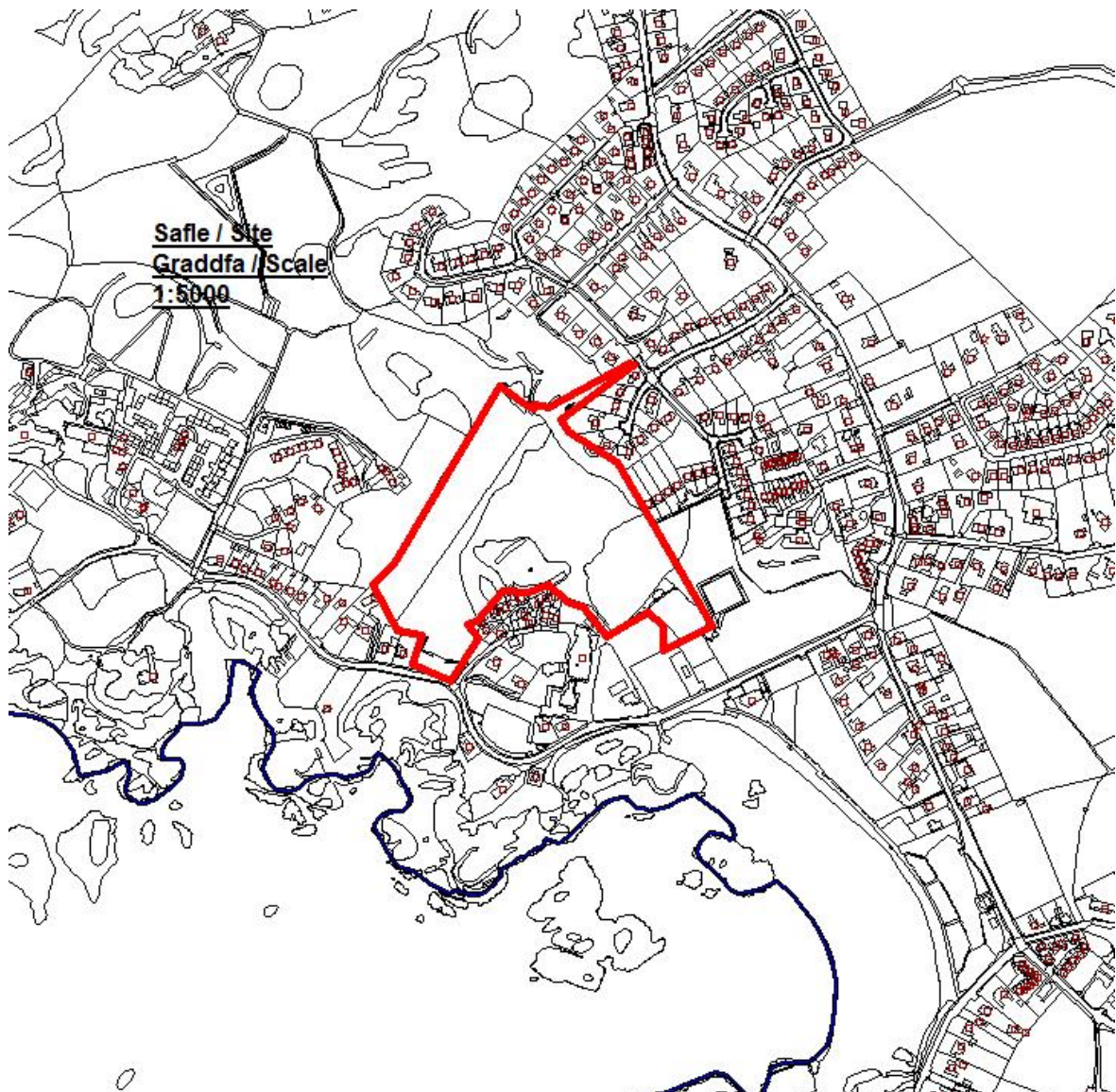
Ymgeisydd Applicant

**J W Lees & Co (Brewers) Ltd
c/o Charles F Jones & Son LLP
16 Grosvenor Court,
Foregate Street,
Chester,
CH1 1HN**

Cais llawn ar gyfer codi 27 o fythynod gwyliau, 9 o ysfatelloedd gardd fel estyniad i'r llety gwesty, adeilad swyddfa i'r derbynfa, creu mynedfa newydd i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd â thirlunio yn

Full application for the erection of 27 holiday cottages, 9 garden rooms as an extension to the hotel accommodation, reception office building, creation of a new vehicular and pedestrian access together with landscaping at

Trearddur Bay Hotel, Lon Isallt, Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 04/12/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol (Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes)

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli oddi ar Lôn Isallt yn Nhrefarddur ac y mae iddo ddwy brif ran – estyniad anecs 9 uned i lety Gwesty Trearddur Bay, gyda mynedfa oddi ar brif faes parcio'r gwesty; complex llety gwyliau ansawdd uchel gyda 27 uned ynghyd â porthdy warden / adeilad derbyn gyda mynediad oddi ar stad Parc Isallt.

Mae'r cais wedi ei gefnogi gan adroddiadau arbenigol yn cynnwys adroddiad ecolegol, Asesiad Canlyniad Llifogydd ac Asesiad Effaith ar y Dirwedd ac Effaith Weledol. Mae'r cynnig yn rhagweld creu 5 swydd amser llawn.

2. Mater(ion) Allweddol

Effeithiau ar fwynderau gweledol a phreswyl a materion ecoleg a draenio.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1: Datblygiadau Cynyrchu Gwaith

Polisi CH1: Datblygiad Hamdden a Thwristiaeth

Polisi CH2: Llety Gwyliau Ansawdd Uchel

Polisi D3: Ardaloedd Cadwraeth y Dirwedd

Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D9: Ardaloedd Amgylcheddol Sensitif

Polisi D29: Safon y Dyluniad

Polisi D31: Manau Agored

Polisi D32: Tirlunio

Polisi FF12: Safonau Parcio Ceir

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1: Polisi Cyffredinol

Polisi 5: Dyluniad

Polisi 8: Llety Gwyliau

Polisi 26: Parcio Ceir

Polisi 31: Ardal o Dirwedd Arbennig

Polisi 32: Tirlunio

Polisi 34: Cadwraeth Natur

Polisi 35: Cadwraeth Natur

Polisi 41: Cadwraeth Adeiladau

Polisi 42: Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1: Polisi Cyffredinol

Polisi GP2: Dyluniad

Polisi TR10: Safonau Parcio

Polisi TO1: Atyniadau Newydd ac Estyniadau i Atyniadau Presennol

Polisi TO2: Llety Gwyliau

Polisi TO10 : Llwybrau Hamdden

Polisi EN1: Cymeriad y Dirwedd

Polisi EN4: Bioamrywiaeth
Polisi SG4: Cael gwared o Garthffosiaeth
Polisi SG6: Rhediad Dwr Wyneb

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol

Cyfarwyddyd Dylunio
Llety Gwyliau

Polisi Cenedlaethol Neu Leol Sy'n Berthnasol

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 5)
TAN 5: Cadwraeth Natur
TAN 12: Dyluniad
TAN 13: Twristiaeth
TAN 15: Risg Llifogydd
TAN 18: Trafnidiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes: Yn gofyn am i'r Pwyllgor wneud penderfyniad ar y cais gan nad yw'r datblygiad yn gweddu i'r ardal

Yr Aelod Lleol - Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas: Dylai'r cynnig ddarparu rhyw fath o fantais gynllunio i gymuned Trearddur

Yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd J M Evans: Dim ateb hyd yn hyn

Cyngor Cymuned: Pryder oherwydd colli mwy o dir gwyrdd agored. Mae'r 27 bwthyn gwyliau yn or-ddatblygu ac yn gorboblogi'r ardal.

Adain Priffyrdd: Dim ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond cyfarfod wedi ei gynnal gyda'r asiant i drafod manteision tebygol y cynllun lle y ceir ar ddeall bod y gwelliannau i'r briffordd yn cynnwys man croesi ar y B4545 gwelliannau i'r fynedfa i gerddwyr ar Lôn Isallt gyda'r holl gost oddeutu £30,000 - hyn wedi ei gytuno mewn egwyddor.

Adain Draenio: Yn gofyn am fwy o fanylion ynglŷn â'r ffordd y bwriedir cael gwared o ddŵr wyneb. Y manylion wedi eu cyflwyno ac ystyrir eu bod yn dderbyniol.

Dwr Cymru-Welsh Water – Dim ateb hyd yn hyn

Cyfoeth Naturiol Cymru - Yn fodlon bod yr adroddiad ecolegol yn ddigonol a bod y mesurau lliniaru a fwriedir yn addas. Nid yw lefelau'r llawr gorffenedig a fwriedir yn bodloni'r safonau cyfredol a gofynnir am eu newid er mwyn sicrhau y gellir lliniaru unrhyw risgiau llifogydd. Mae'r newidiadau yn cael eu trafod ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Adain Iechyd Amgylcheddol: Dim ateb hyd yn hyn

Swyddog Llwybrau - Darpariaeth ddigonol wedi ei gwneud ar gyfer llwybrau o fewn y cynllun. Sylwadau ar gyfer y cyfnod datblygu.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd – Dim ymateb hyd yn hyn

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – Dylid dilyn y Mesurau Lliniaru Ecolegol yn llawn

Uned Datblygu Economaidd – Dim ymateb hyd yn hyn

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd – dim ymateb hyd yn hyn

Ymateb y Cyhoedd i'r Ymgynghori: Cafwyd 28 o lythyrau yn gwrthwynebu'r cynllun. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Yr angen am fwy o lety gwyliau;
tagfeydd traffig;
colli ardaloedd gwyrdd;
cyfleustodau eisoes dan straen;

gwanhau'r gymuned oherwydd y gymhareb o eiddo gwyliau / preswyl yn y pentref;
effaith ar y dirwedd;
dyluniad amhriodol;
mwy o lygredd sŵn;
mwy o lygredd goleuni;
bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar dwristiaeth;
troi ymwelwyr i ffwrdd oherwydd bod yr ardal yn cael ei difetha;
risg llifogydd;
bydd y cynnig yn difetha bywyd gwylt;
colli goleuni;
colli preifatrwydd a mwynderau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C149M/SCR: Cais am farn sgrinio ar gyfer codi 27 o fythynod gwyliau, 9 o ystafelloedd gardd fel estyniad i lety'r gwesty, adeilad swyddfa dderbyn, creu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr a gwneud gwaith tirlunio yng Ngwesty Trearddur Bay - Dim angen AEA 16-7-13

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu: Mae polisïau'r Cynllun Datblygu yn caniatáu ar gyfer creu llety gwyliau a gwella cyfleusterau twristiaeth. Mae polisïau'r Cynllun Datblygu hefyd yn edrych i ddiogelu'r dirwedd a mwynderau lleol. Rhaid pwysu a mesur y cynnig yn erbyn yr holl bolisïau cynllunio sy'n berthnasol er mwyn ystyried a yw'n dderbyniol. Rhaid taro ar safbwynt cytbwys wrth ddod i benderfyniad ar y cais hwn.

Mae'r safle wedi ei leoli ar dir nad yw wedi ei ddatblygu ar hyn o bryd rhwng Gwesty Trearddur Bay a Parc Isallt ac mae llwybrau cyhoeddus yn ei groesi. Mae'n gorwedd yn is na'r datblygiad tai ar "the Rise" sy'n edrych dros y safle. Mae adeilad rhestredig (strwythur Rhyfel Byd II) wedi ei leoli ar ran o'r safle. Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Trearddur ond nid yw'r polisïau cynllunio perthnasol yn dibynnu ar ffiniau tra bod y CCA ar Lety Gwyliau yn argymhell agwedd hierarchaidd, gan ffafrio safleoedd o fewn anheddiad neu ar ffin aneddiadau. Mae rhan o'r safle (lle y bwriedir adeiladu'r estyniad ystafell gwesty) yn destun risg llifogydd. Mae polisïau cynllunio yn cynghori yn erbyn lleoli datblygiadau newydd mewn ardaloedd o risg llifogydd. Mae TAN 15 yn rhoi mwy o gyfarwyddyd. Mae'r ystafelloedd gardd fodd bynnag yn estyniad o ddefnydd a wneir ar hyn o bryd yn hytrach na datblygiad preswyl unigol ac ar wahân. Mae'r 27 uned gwyliau wedi eu lleoli mewn Parth A fel sy'n cael ei ddiffinio gan y mapiau DAM ac nid ydynt mewn risg o lifogydd.

Effeithiau ar y Briffordd: Mynegwyd pryderon gan breswylwyr bod ffordd y stad yn Parc Isallt yn gul a'i bod yn gwasanaethu'r datblygiad preswyl cyfredol a hefyd yn gwasanaethu fel mynedfa fasnachol i Westy'r Trearddur Bay ac yn cael ei defnyddio bob dydd gan gerbydau trwm yn danfon pethau ac ati. Ystyrir y byddai'r llwyth ychwanegol fyddai'n deillio o'r defnydd gan ddeiliaid y 27 bwthyn gwyliau yn annerbyniol. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi unrhyw bryderon hyd yn hyn mewn perthynas â'r fynedfa na ffordd y stad. Mae'r gweledd yn y groeslon yn ddigonol. Yn ogystal ag estyniad bychan i lwybr i fel mantais i gerddwyr ar y safle (i'w sicrhau drwy amod cynllunio) mae'r datblygwr wedi cytuno mewn egwyddor i ariannu estyniad i lwybr troed ger y maes parcio cyhoeddus / parc cychod ar Lôn Isallt yn ogystal â chyswllt croesi i gerddwyr ar Lôn St Ffraid i helpu cerddwyr. Bydd y cyfraniad, fydd oddeutu £30,000 yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol a bydd o fudd i'r gymuned ehangach yn ogystal â defnyddwyr y datblygiad ei hun.

Ystyriaethau Polisi ac Effaith ar y Dirwedd ac ar Fwynderau: Mae Polisi 8 y Cynllun Lleol yn caniatáu datblygu unedau o'r fath yn arbennig lle eu bod yn ffurfio rhan o gynllun integrol sy'n ychwanegu at gyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal. Mae'r estyniad ystafell gardd yn estyniad o'r cyfleusterau presennol y gwesty. Bydd yr unedau gwyliau ar wahân yn gweithredu o dan ymbarél y gwesty.

Mae'r ardal hon sydd heb ei datblygu ac sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu wedi ei ddynodi yn Ardal o Dirwedd Arbenig yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, gyda Pholisi 31 yn dweud bod disgwyl i gynigion datblygu mewn ardaloedd o'r fath dalu sylw arbennig i gymeriad arbennig y pethau o'u cwmpas. Wrth ystyried effaith y cynnig ar y dirwedd bydd angen i'r Cyngor fod wedi ei fodloni y gall y datblygiad ffitio i mewn a gweddu gyda'r pethau o'i gwmpas heb greu niwed annerbyniol i gymeriad cyffredinol y dirwedd, cyn y rhoddir caniatâd cynllunio.

Mae Polisi EN1 yn y CDU a stopiwyd yn dweud y bydd angen i ddatblygiad ffitio i mewn a gweddu gyda'r pethau o'i gwmpas heb greu niwed sylweddol i Ardaloedd Cymeriad y Dirwedd. Mae'r ddau bolisi yn gosod cyfyngiad - maent yn dweud niwed **annerbyniol** neu niwed **sylweddol**. Ni fydd cynnig, felly, o anghenraid

yn cael ei ystyried yn annerbyniol o dan y polisiau hyn os mai dim ond niwed bychan fydd yna neu y gall unrhyw niwed gael ei liniaru. Yn y CDU a Stopiwyd mae Ardal Cymeriad Tirwedd 1 yn cyfeirio at Ynys Gybi lle y mae'r cymeriad yn cael ei ddiffinio'n gryf gan y ddaear. Disgrifir Trearddur fel lle y gellir datblygu twristiaeth gyda pharciau carafannau a gwestai. Y nodau allweddol yw gwella ffiniau aneddiadau a choridorau traffig a chynnal a chadw ardaloedd o gynefinoedd er enghraifft.

Fe ddywed TAN 13 Twristiaeth ym mharagraff 13 "mae'r galw am safleoedd wedi canolbwyntio ar yr ardaloedd gwyliau mwyaf poblogaidd, yn enwedig ar yr arfordir, er bod yna alw cynyddol yn y wlad. Dylid sgrinio safleoedd newydd ac estynedig yn effeithiol, a'u cynllunio fel nad ydynt yn weledol ymwithiol. Ni ddylid caniatáu safleoedd yn union wrth y môr fel rheol, ond yn hytrach dylid eu lleoli yn ôl ychydig tua'r tir lle nad ydynt i'w gweld ar hyd yr arfordir nac o'r arfordir".

Cefnogir y cais gydag Asesiad Effaith Weledol a thirwedd sy'n nodi plannu sensitif fel rhywbeth allweddol i liniaru effeithiau gweddilliol o ystyried y gwaith mawr a wnaed yn y broses ddylunio i sicrhau bod y safle yn gweddu gyda'r pethau o'i gwmpas. Ystyrir bod y newidiadau yn niwtral neu'n niweidiol, ond yn rhai bychan, tra bydd mesurau lliniaru yn meddalhau'r effeithiau.

Mynegwyd pryderon gan wrthwynebwyr ynglŷn ag effeithiau gweledol; sŵn a styrbans oddi wrth ddefnyddwyr ac effeithiau ar fwynderau oherwydd mwy o oleuo a hefyd ddiffyg capasiti isadeiledd. Mynegir pryderon hefyd am ba mor briodol yw'r dyluniad. Dylid nodi bod polisi cynllunio a chyfarwyddyd yn caniatáu ar gyfer datblygu cabanau gwyliau. Mae'r cynllun wedi ei ddylunio fel dehongliad modern o nodweddion brodorol mewn dyluniad distaw. Mae wedi ei leoli er mwyn parhau'r strwythur rhestredig a'i osodiad ac i leihau unrhyw effaith ecolegol.

Nid ydym yn credu y bydd yr unedau yn achosi problemau edrych drosodd fydd yn annerbyniol nac yn effeithio ar fwynderau. Dywedir yn y cais bod y goleuo yn debygol o fod yn oleuo bolard lefel isel a gellir gosod amod i reoli hyn. Bydd y cynllun yn dod a datblygiad i gae agored a bydd yn golygu newid i ddeiliaid lleol. Fodd bynnag, mae'r cynllun wedi ei ddylunio i gael yr effeithiau lleiaf ar fwynderau a hynny drwy leoliad a dyluniad yr adeiladau a thrwy wneud gwaith tirlunio pwrpasol.

Cynefinoedd: Cafwyd adroddiad ecolegol ynghyd â'r cais sy'n nodi bod amrywiol gynefinoedd pwysig a rhywogaethau yn bresennol ar y safle neu gerllaw. Mae'n cael ei gydnabod y bydd rhai effeithiau negyddol yn digwydd o ganlyniad i droedbrint y datblygiad ond gellir lliniaru'r effeithiau hyn yn foddhaol gyda'r bwriadau tirlunio arfaethedig yn ogystal â rheolaeth ffurfiol yr ardal yn y dyfodol y gellir ei sicrhau drwy amod cynllunio.

Effeithiau Economaidd: Mae'r datblygiad fel ag y mae ar hyn o bryd yn rhoi gwaith llawn amser i 30 swydd yn ogystal â llafur ychwanegol yn y tymor brig. Mae'r cynllun yn rhagweld y byddir yn creu 5 swydd amser llawn parhaol. Mae'r cais yn awgrymu sgil-fendithion i'r economi leol tra bo rhai gwrthwynebwyr yn ystyried bod yr ardal eisoes yn llawn gyda llety gwyliau ac y bydd y datblygiad yn difetha'r ardal, ac yn annog twristiaid i beidio â dod yma. Mae'r cynllun yn cydymffurfio â pholisi ac nid ydym yn credu y bydd yn cael effeithiau annerbyniol ar y dirwedd nac yn weledol. Mae gosod eiddo yn llwyddiannus yn fater ar gyfer y farchnad.

Adeilad Rhestredig: ar y safle fe geir caer danddaearol Rhyfel Byd II ar greigen yn edrych dros y safle. Mae'r cynllun wedi ei ddylunio fel ei fod yn parhau gosodiad yr adeilad rhestredig ac y mae'r datblygiad wedi ei leoli mewn pant yn y safle er mwyn sicrhau na fydd amlygrwydd y strwythur yn cael ei ragfarnu.

Risg Llifogydd a Draenio: Mae rhan o'r safle o fewn Parth C2 fel sy'n cael ei ddiffinio gan Nodyn Cyngor Technegol 15. Dywed y Cyngor yn y TAN na ddylid lleoli datblygiadau hynod fregus fel unedau preswyl neu unedau gwyliau o fewn ardaloedd o'r fath. Mae rhan o droedbrint arfaethedig yr unedau gardd (sy'n hongian dros dir is er mwyn cadw'r cynefinoedd gwlybtir oddi tanodd, yn y Parth hwn, ond mae gweddill y safle mewn Parth A lle nad oes unrhyw gyfyngiadau polisi yn berthnasol. Mae ystafelloedd yr ardd yn estyniad i lety'r gwyliau yn hytrach na datblygiad newydd yn sefyll ar ei ben ei hun ac y mae asesiad canlyniad llifogydd boddhaol yn cefnogi'r cais. Yn amodol ar lefelau'r llawr gorffenedig, nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

Mae cynllun draenio boddhaol ar gyfer y safle wedi ei gyflwyno a bydd yn ddigonol i'r datblygiad heb achosi niwed i eraill.

7. Casgliad

Bydd y cynnig yn cael rhai effeithiau ond fe ellir lliniaru'r rhain drwy osod amodau a chytundeb Adran 106. Mae cyd-destun polisi cynllunio yn caniatáu'r math hwn o ddatblygu yn amodol ar feini prawf. Mae rhai o

breswylwyr Trearddur yn gwrthwynebu'r cais hwn ond nid yw swm y pryderon cyhoeddus yn ddigon ynddynt eu hunain i ddylanwadu ar wneud penderfyniad ar y cais. Yn amodol ar osod amodau a chytundeb Adran 106, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatau'r datblygiad gydag amodau a gyda chytundeb Adran 106 (i ddarparu manteision cymunedol ehangach yn cynnwys estyniad i'r llwybr troed ar Lôn Isallt a lle croesi i gerddwyr ar Lôn St Ffraid ynghyd â sicrhau ystafelloedd gardd fel rhan o gomples y gwesty).

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun ar gyfer cyswllt llwybr troed i gerddwyr ar y safle, ynghyd ag amserlen ar gyfer ei ddarparu, wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn unol â'r manylion fydd wedi eu cytuno oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

Rheswm: Er lles diogelwch cerddwyr.

(03) Ni chaniateir i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei ddefnyddio ond fel unedau gwyliau a rhaid cadw cofrestr o osodiadau a pheri ei bod ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol pan fydd yn gofyn am hynny.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd cynllunio ac i rwystro defnyddio'r adeiladau heb awdurdod.

(04) Ni chaniateir gosod unrhyw oleuadau allanol hyd nes y bo cynllun goleuo wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cytuno oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

Rheswm: Er lles mwynderau trigianol.

(05) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu ar y safle hyd nes y bo cynllun rheoli cynefinoedd wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi eu cytuno oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(06) Bydd y safle yn cael ei dirlunio a choed a llwyni'n cael eu plannu yn unol â chynllun i'w gytuno arno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw waith datblygu ar y safle, oni bai bod cytundeb ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol i'r gwrthwyneb. Bydd yn rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol fod yn fodlon hefo'r holl waith plannu a thirlunio a wneir yn ystod y tymor plannu cyntaf sy'n dilyn cychwyn defnyddio'r adeilad(au) neu gwblhau'r adeilad(au) pa un bynnag yw'r cyntaf. Bydd y coed a'r llwyni hyn yn cael eu cynnal am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu ac os yw unrhyw goeden neu lwyn yn marw neu'n cael ei difrodi neu ei niweidio a chlefyd yn ystod y cyfnod hwn, bydd un newydd o faintioli a rhywogaeth debyg i'r un wreiddiol yn cael ei rhoi yn ei lle yn ystod y tymor plannu nesaf, oni bai fod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoi caniatâd ysgrifenedig ar gyfer unrhyw newid.

Rheswm: Er lles prydferthwch yr ardal.

(07) Ni chaniateir i lefelau'r lloriau gorffenedig ar gyfer yr unedau gwyliau a ganiateir yma fod yn is na 4.7m AOD neu fel all gael ei gytuno yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn i unrhyw waith datblygu ddigwydd.

Rheswm: I ddiogelu'r datblygiad rhag risgiau llifogydd.

9. Polisiau Perthnasol Eraill

Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth

TAN 15 Datblygu a Risg Llifogydd