

RHYBUDD O GYFARFOD



Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Emyr Williams

Prif Weithredwr

Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Penrhyndeudraeth

Gwynedd LL48 6LF

Ffôn: (01766) 770274

E.bost: parc@eryri.llyw.cymru

- Cyfarfod:** Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
- Dyddiad:** Dydd Mercher 25^{ain} o Ionawr 2023
- Amser:** 10.00 y.b.
- Man Cyfarfod:** Y Llyfrgell, Plas Tan y Bwlch,
Maentwrog a thrwy Zoom

***Gofynnir i'r Aelodau ymuno â'r cyfarfod 15 munud cyn yr amser
cychwyn dynodedig***

Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Gwynedd

*Councillor: Elwyn Edwards, Annwen Hughes, Louise Hughes
June Jones, Kim Jones, Edgar Wyn Owen, Elfed Powell Roberts,
John Pughe Roberts, Meryl Roberts;*

Members appointed by Conwy County Borough Council

Councillor: Ifor Glyn Lloyd, Jo Nuttall, Dilwyn Owain Roberts;

Members appointed by The Welsh Government

*Mr. Brian Angell, Ms. Tracey Evans, Mrs. Sarah Hattle,
Mr. Tim Jones, Ms. Naomi Luhde – Thompson, Ms. Delyth Lloyd.*

R H A G L E N

1. **Ymddiheuriadau am absenoldeb a Datganiadau'r Cadeirydd**
Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb a datganiadau'r Cadeirydd.
2. **Datgan Diddordeb**
Derbyn unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb gan aelodau neu swyddogion mewn perthynas ag unrhyw eitem fusnes.
3. **Cofnodion** **3 - 6**
Bydd y Cadeirydd yn cynnig bod cofnodion cyfarfod y Pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 07 Rhagfyr 2022 yn cael eu harwyddo fel cofnod cywir (copi yma) a derbyn y materion sy'n codi, er gwybodaeth.
4. **Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir** **7 - 24**
Cyflwyno adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir am y ceisiadau a ddaeth i law. (Copïau yma)
5. **Adroddiadau Diweddarau** **25 - 52**
Cyflwyno adroddiadau diweddarau, er gwybodaeth. (Copïau yma)
6. **Penderfyniadau a Ddirprwywyd** **53 - 64**
Cyflwyno rhestr o geisiadau sydd wedi cael eu penderfynu yn unol ag awdurdod a ddirprwywyd, er gwybodaeth. (Copi yma)
7. **Penderfyniad Apél** **65 - 72**
Cyflwyno adroddiad llafar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir ar benderfyniad yr Arolygydd i wrthod apêliadau (a) NP5/50/153B Newidiadau i ardal patio blaen gan gynnwys gosod drysau dyblyg, ac adeiladu balconiau newydd a gosod drysau deublyg ar y lloriau 1af ac 2il ar y drychiad blaen, The Exchange, 4 Terrace Road, Aberdyfi, Apêl gan Mr Thomas Lee yn erbyn penderfyniad Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri i wrthod y cais, (b) NP5/61/335D Newid defnydd y bwyty (A3) ar y lloriau daear ac is-ddaear yn dŷ (C3) ynghyd a newidiadau allanol i'r ffenestri a chodi balcony yn y cefn ar y llawr daear, Caffi Weary Walkers, Stryd Fawr, Harlech. Apêl gan Mr Sylvester yn erbyn penderfyniad Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri i wrthod y cais.
(Amgaeir copi o benderfyniadau yr Arolygydd – Copïau yma)

**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD PARC CENEDLAETHOL ERYRI
DYDD MERCHER 7 RHAGFYR 2022**

Y Cyngorydd Elwyn Edwards (Gwynedd) (Cadeirydd)

PRESENNOL:

Aelodau wedi eu penodi gan Gyngor Gwynedd

Y Cynghorwyr Annwen Hughes, June Jones, Edgar Wyn Owen, Elfed Powell Roberts, John Pughe Roberts;

Aelodau wedi eu penodi gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Y Cynghorwyr Jo Nuttall, Dilwyn Owain Roberts;

Aelodau a benodwyd gan Lywodraeth Cymru

Mr. Brian Angell, Ms. Sarah Hattle, Ms. Naomi Luhde-Thompson.

Swyddogion

Mr. G. Iwan Jones, Mr. Jonathan Cawley, Ms Jane Jones, Mr. Dafydd Thomas, Mr. Richard Thomas, Mrs. Anwen Gaffey.

Dywedodd Cyfarwyddwr y Gwasanaethau Corfforaethol fod y cyfarfod yn cael ei recordio er mwyn cynorthwyo i wirio'r cofnodion ac y byddai'r recordiad hefyd yn cael ei roi ar-lein.

- 1. Ymddiheuriadau**
Cyngorydd Louise Hughes, Kim Jones, Ifor Glyn Lloyd, Meryl Roberts ; Ms. Tracey Evans, Mr. Tim Jones, Ms. Delyth Lloyd.
- 2. Datgan Budd**
Ni ddatganwyd unrhyw Fudd Personol mewn perthynas ag unrhyw eitem.
- 3. Cofnodion**
Derbyniwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad a gynhaliwyd ar 19 Hydref 2022 ac arwyddodd y Cadeirydd hwy fel rhai cywir.
- 4. Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir**
Cyflwynwyd – Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir ar geisiadau cynllunio a materion cydymffurfio.

Gweler yr Atodlen o Benderfyniadau Cynllunio sydd ynghlwm.
- 5. Adroddiadau Diweddar**
Cyflwynwyd – Adroddiadau diweddar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir ar geisiadau cynllunio a materion cydymffurfio.

Gweler yr Atodlen o Benderfyniadau Cynllunio sydd ynghlwm.
- 6. Penderfyniadau Dirprwyedig**
Cyflwynwyd a Chafwyd – Rhestr o geisiadau y penderfynwyd arnynt yn unol ag awdurdod a ddirprwywyd.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.

7. **Adroddiad ar Ddatblygiad Hillside, Aberdyfi**

Cyflwynwyd – Adroddiad gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir ar benderfyniad diweddar y Goruchaf Lys. Achubodd y Cadeirydd y cyfle i ddiolch i'r Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir a'r Cyfarwyddwr Gwasanaethau Corfforaethol am eu gwaith.

Adroddwyd - Diolchodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir i'r staff unigol a fu'n gysylltiedig â'r achos. Diolchodd i Iwan Jones, Cyfarwyddwr Gwasanaethau Corfforaethol, Jane Jones, Rheolwr Cynllunio Dros Dro, Siwan Lyall, Cyfreithiwr yr Awdurdod, Liz Jenkins, Cydlynnydd GIS a Rebecca Jones, cyn Bennaeth Polisi'r Awdurdod. Mynegodd werthfawrogiad yr Awdurdod i Geldards Solicitors, Caerdydd, a'r Bargyfreithiwr, Gwion Lewis.

Cyflwynodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir yr adroddiad a rhoddodd gefndir manwl er budd yr Aelodau a benodwyd ar yr Awdurdod yn ddiweddar. Dywedodd nad oedd unrhyw ganiatâd dilys ar ôl ar y safle a chadarnhaodd fod ffin datblygu Aberdyfi yn dod i fyny at y tai a ddatblygwyd eisoes ar y safle. Bydd y penderfyniad hwn yn effeithio ar ystyriaethau cynllunio yn y dyfodol a chafodd ei grybwyll mewn llawer o'r cylchgronau cynllunio cenedlaethol.

Yn codi wedi hynny, cadarnhaodd y Cyfarwyddwr Gwasanaethau Corfforaethol fod yr hawlydd wedi gwneud cynnig rhesymol ar gyfer costau Goruchaf Lys yr Awdurdod a bod hynny wedi'i dderbyn. Bydd hawliadau pellach am gostau ar gyfer yr Uchel Lys a'r Llys Apêl yn dilyn.

Mewn ymateb i gwestiwn, dywedodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir y gallai ddarparu gwybodaeth am geisiadau byw eraill, pe bai angen.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad, er gwybodaeth.

Daeth y cyfarfod i ben am 10.55

ATODLEN O BENDERFYNIADAU CYNLLUNIO – 7 Rhagfyr 2022

Rhif yr Eitem.

4. Adroddiad gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir

- (1) NP 5/73/LBAD425C – Caniatâd Hysbyseb i arddangos panel dehongli ym maes parcio, Plas Tan y Bwlch, Maentwrog. LL41 3YU

Adroddwyd – Cyflwynodd y Rheolwr Cynllunio Dros Dro yr adroddiad a'r ystyriaethau cynllunio. Mewn ymateb i gwestiwn, cadarnhaodd y Rheolwr Cynllunio Dros Dro mai pren fyddai deunydd y ffrâm.

PENDERFYNWYD rhoi **caniatâd** yn unol â'r argymhelliad.

5. Adroddiadau Diweddarau

- (1) Hysbysiadau Gorfodi, Hysbysiadau Gorfodi Adeilad Rhestredig a gyflwynwyd o dan bwerau dirprwyedig a Rhestr o Achosion Cydymffurfiaeth – **Er Gwybodaeth**

Mewn ymateb i bryder cyffredinol a godwyd gan Aelod a chais i swyddogion fod yn fwy penodol a chynnwys amserlenni yn y golofn 'sylwadau' fel bod Aelodau'n gwybod eu bod yn symud ymlaen, dywedodd y Rheolwr Cynllunio Dros Dro ei bod yn anodd darparu manylion manwl gywir o ran amserlenni gan fod natur y broses gydymffurfio yn gymhleth a'r gostyngiad yn y lefelau staffio yn yr adran gydymffurfio hefyd yn ffactor.

NP5/77/ENFLB60H – Gwesty Maes y Neuadd, Talsarnau

Bydd y Rheolwr Cynllunio Dros Dro yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Cynghorydd Annwen Hughes a manylion y defnydd arfaethedig yn y dyfodol.

NP2/16/ENF448 - Chwarel Hendre Ddu, Cwm Pennant

Bydd y Rheolwr Cynllunio Dros Dro yn ceisio cadarnhad gan y Swyddog Achos fod y gwaith ar y safle bellach wedi dod i ben ac y bydd Hysbysiad Atal yn cael ei gyflwyno os bydd unrhyw waith yn aildechrau ar y safle.

NP5/55/ENFL142A - 3 Glandŵr, Bryncrug

Nododd yr aelodau fod y Rheolwr Cynllunio Dros Dro yn dal i geisio dod o hyd i'r perchennog i symud y mater hwn ymhellach. Cynigiodd Aelod roi rhagor o fanylion i'r swyddog achos.

Yn codi wedi hynny, awgrymodd Aelod y dylid sefydlu bwrdd prosiect i gynorthwyo staff gyda hen achosion gorfodi. Mynegodd yr Aelod bryderon hefyd y gallai staff yn y Gwasanaeth Cynllunio fod dan lawer o straen oherwydd lefelau staffio is. Dywedodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir nad oedd yr Awdurdod yn wahanol i Awdurdodau Cynllunio eraill a bod y broses orfodi ei hun yn gymhleth. Sicrhaodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir yr Aelodau unwaith y byddai'r rhewi recriwtio wedi dod i ben, y gobaith oedd y byddai'r Awdurdod yn gallu penodi, er bod yna broblemau recriwtio staff cydymffurfio ledled Cymru.

Mewn ymateb i bryder bod staff yn gorfod ymdrin gydag ymgeiswyr anfodlon, sicrhaodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir yr aelodau nad oedd hyn yn bryder sylweddol ar hyn o bryd.

NP5/54/ENFLB33M – Neuadd Nannau, Llanfachreth

Ymddiheurodd y Rheolwr Cynllunio Dros Dro i'r Aelodau nad oedd yr adroddiad yn cynnwys y diweddariad fel y cytunwyd yn y cyfarfod diwethaf. Roedd cyfarfod gyda'r arbenigwyr toi, a gynhaliwyd yr wythnos hon, wedi darparu gwahanol opsiynau ar gyfer amddiffyn y to. Roedd swyddogion yn awr yn edrych ar opsiynau ariannu amrywiol ac yn ystyried cofrestru datganiad o ddiddordeb ar gyfer grant newydd a ariennir gan Cadw a allai fod ar gael.

Mewn ymateb i gwestiwn, cynghorodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir bod adeiladau eraill "mewn perygl" yn y Parc Cenedlaethol ar hyn o bryd lle gallai'r awdurdod gamu i mewn a bydd y Swyddog Amgylchedd Hanesyddol sydd newydd ei benodi yn cyflwyno adroddiad i Aelodau flaenoriaethu opsiynau yn gynnar yn y flwyddyn newydd.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.

- (2) Cytundebau Adran 106 – **Er Gwybodaeth**
PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.

- (3) Ceisiadau heb eu penderfynu lle mae mwy na 13 wythnos wedi mynd heibio –
Er Gwybodaeth

NP5/75/73D – Ynys, Cwrt, Pennal

Darparodd y Swyddog Achos adroddiad diweddar a chadarnhaodd na fyddai'r cais ar y rhestr erbyn cyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad ym mis Ionawr 2023.

NP3/12/12G – Plas-y-Nant, Betws Garmon

Cytunodd y Rheolwr Cynllunio Dros Dro i roi diweddariad manwl i'r Cynghorydd Edgar Owen.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.

<u>Rhif Eitem / Item No.</u>	<u>Cyfeirnod / Reference No.</u>	<u>Disgrifiad / Description.</u>	<u>Swyddog Achos / Case Officer</u>
NP5/62/63J		Cais amlinellol i ddymchwel dau adeilad allanol a gosod 10 pod glampio ynghyd a chreu llecynnau caled i'w ddefnyddio fel llefydd parcio a defnyddio'r adeilad sydd ar ôl fel bloc gwasanaethu (Ail-gyflwyniad), Cymru Lan, Nantcol Kennels, Pentre Gwynfryn, Llanbedr / Outline application for the demolition of two outbuildings and the siting of 10 glamping pods and associated hard standing parking together with the redevelopment of the remaining building as a service block (Re-submission), Cymru Lan, Nantcol Kennels, Pentre Gwynfryn, Llanbedr	Aled Lloyd

**Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
– Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.**

Dyddiad: 25-Ion-2023

Cais Rhif: NP5/62/63J

Dyddiad Cofrestru: 08/11/22

Cymuned: Llanbedr

Cyfeirnod Grid: 260380 327388

Swyddog Achos: Mr Aled Lloyd

Lleoliad:

Cymru Lan, Nantcol Kennels, Pentre Gwynfryn, Llanbedr, LL45 2PB

Ymgeisydd:

Chris Bennett,
Cymru Lan Cyf.
Cymru Lan
Nantcol Kennels
Pentre Gwynfryn
Llanbedr
LL45 2PB

Disgrifiad:

Cais amlinellol i ddymchwel dau adeilad allanol a gosod 10 pod glampio ynghyd a chreu llecynnau caled i'w ddefnyddio fel llefydd parcio a defnyddio'r adeilad sydd ar ôl fel bloc gwasanaethu (Ail-gyflwyniad)

Crynodeb o'r Argymhelliad:

GWRTHOD am y rhesymau canlynol:

- Mae'r cais yn cynnig unedau llety newydd yng nghefn gwlad agored sy'n methu â bodloni gofyniad Polisi Datblygu 22.
- Nid yw'r cynnig yn rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol nac yn atodol i atyniad twristiaeth newydd neu bresennol ac o'r herwydd mae'n groes i Bolisi Datblygu 29 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri (2016-2031) a Chanllawiau Cynllunio Atodol 8 – Llety Ymwelwyr.
- Mae'r cynnig yn cyflwyno datblygiad newydd ar raddfa fawr o fewn cefn gwlad agored, yn cael ei ystyried yn fath amhriodol o ddatblygiad sy'n methu â gwella na gwarchod 'Nodweddion Arbennig' y Parc Cenedlaethol a bydd yn cael effaith andwyol ar gymeriad y Parc Cenedlaethol a'r dirwedd ehangach.
- Dim digon o fanylion i asesu goblygiadau ecoleg.
- Dim gwybodaeth wedi ei gyflwyno ynglŷn â lleoliad y tanc septig a'r cae draenio arfaethedig.
- Ni chyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol.

Rheswm/Rhesymau yr Adroddwyd am y Cais i'r Pwyllgor: Cynllun Dirprwyo

Cefnogaeth Cyngor Cymuned, argymhelliad y swyddog i Wrthod

Asesiad Effaith Amgylcheddol (AEA):

Mae'r datblygiad wedi bod yn destun barn sgrinio, a ddaeth i'r casgliad nad yw'r datblygiad yn ddatblygiad AEA.

Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (ARhC):

Fel yr 'Awdurdod Cymwys' at ddibenion Gwarchod Cynefinoedd a Rheoliadau Rhywogaethau 2017 mae'n ofynnol i'r Awdurdod hwn gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd.

Mae'n ofynnol i'r Awdurdod gynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (ARhC) ar gyfer y cais cynllunio hwn oherwydd presenoldeb clwyd(oedd) nos ar gyfer ystlumod pedol lleiaf yn yr adeilad(au) presennol ar y safle sydd i'w ddymchwel er mwyn hwyluso'r gwaith adeiladu'r datblygiad newydd arfaethedig. Mae ystlumod pedol lleiaf yn rhywogaethau Annex II sy'n brif reswm dros ddethol ACA Coedydd Derw a Safleoedd Ystlumod Meirionnydd, y mae'r 2 gydran agosaf (hy SoDdGA Coed Aber Artro a SoDdGA Coed Lletywalter) ohonynt tua 160m a c. 270m yn y drefn honno o safle'r datblygiad arfaethedig.

Tra bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad ecolegol yn nodi presenoldeb ystlumod ar y safle, mae CNC wedi nodi yn eu hymateb bod angen gwybodaeth bellach i asesu maint yr effeithiau andwyol ar ystlumod a dyfrgwn ac unrhyw fesurau osgoi neu liniaru sydd eu hangen. Rhaid i hyn ddangos na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol yn eu cynefin.

Dynodiadau / Cyfyngiadau Tir:

Cefn Gwlad Agored

ACA Coedydd Derw a Safleoedd Ystlumod Meirionnydd

ACA Pen Llyn a'r Sarnau

Agosrwydd c160m SoDdGA Coed Artro

Agosrwydd c270m i SoDdGA Coed Lletywalter

Coetir Hynafol gerllaw'r safle

Mae Llwybr Cyhoeddus yn rhedeg trwy'r safle (Hawl Tramwy Cyhoeddus Llanbedr Rhif 23)

Agosrwydd at Adeilad Rhestredig (Capel Salem)

Disgrifiad o'r Safle:

Mae'r safle wedi ei lleoli o fewn cefn gwlad agored ar ardal wastad o dir amaethyddol. Fe'i lleolir ar ymyl dwyreiniol dau floc cyfagos o goetir, tua 700m i'r gogledd-ddwyrain o bentref bychan Pentre Gwynfryn a bron i 1.2 milltir o bentref Llanbedr. Mae'r safle yn rhannol weladwy o'r ffordd sy'n arwain o bentref Llanbedr i Gwm Nantcol. Mae Capel Salem a Thŷ Capel (Adeilad Rhestredig Gradd II) o fewn 60 metr i'r safle.

Ar hyn o bryd mae'r safle'n cynnwys adeiladau cenel / cytiau cwn ac adeilad llosgydd bach sy'n cynnwys adeiladau concrit isel a thun rhychiog ac ardal llawr caled.

Nid yw'r safle wedi gweithredu ar gyfer gwaredu cyrff marw anifeiliaid ers peth amser.

Tua'r dwyrain mae pwll bychan ac mae ffens weiren rwyll yn ffinio â'r safle ar bob ochr. Mae'r adeiladau presennol wedi'u lleoli o fewn ardal sydd wedi'i chlirio ymhlith y coetir, gyda choed yn ffurfio'r ffiniau union i'r gogledd a'r gorllewin. Mae Afon Artro yn llifo gyferbyn â ffin orllewinol y safle, a'i phwynt agosaf yw tua 25 m o gornel fwyaf gogledd-orllewinol y safle. Mae'r afon ar waelod dyffryn o'r safle, gyda gostyngiad serth yn y tir rhwng y safle a'r afon.

Mae safle gwersylla Rhaeadrau Nantcol a Rhaeadr Nantcol yn agos iawn. Ceir mynediad i safle'r cais oddi ar y ffordd sirol trwy drac sengl oddeutu 40 metr o hyd. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd y trac a thrwy'r safle. O'r ffordd sirol mae'r safle wedi ei sgrinio'n weddol gan goed brodorol.

Datblygiad Arfaethedig:

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer -

- dymchwel dau adeilad allanol
- lleoli 10 pod glampio
- parcio llawr caled
- ailddatblygu gweddill yr adeilad fel bloc gwasanaethau.

Cyflwynwyd cais cynllunio ym mis Medi 2020 ar gyfer parhau â'r defnydd sefydledig o'r safle fel storfa stoc trig trwy ddymchwel adeiladau allanol presennol a chodi adeilad newydd yn mesur 13.5 x 9 metr (Cais wedi'i Ailadrodd). Gwrthodwyd y cais yn dilyn ystyriaeth gan Bwyllgor Cynllunio a Mynediad yr Awdurdod ar 2 Rhagfyr 2020.

Cyflwynwyd apêl i'r Arolygiaeth Gynllunio ar y pryd a oedd bellach yn cael ei galw'n Benderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PEDW) yn dilyn y gwrthodiad. Caniatwyd yr apêl gydag amodau erbyn penderfyniad dyddiedig 28 Mehefin 2021

Ym mis Ebrill 2022 cyflwynwyd cais dan gyfeirnod NP5/62/63H am ganiatâd cynllunio amlinellol i ddymchwel dau adeilad allanol ac adeiladu 10 pod glampio, lle parcio caled gerllaw ac i ailddatblygu gweddill yr adeilad fel bloc gwasanaethau. . Yn dilyn hynny, gwrthodwyd hyn dan bwerau dirprwyedig ar 29 Mehefin 2022. Mae'r cais diweddaraf hwn ar gyfer yr un datblygiad.

Polisiau Cynllunio Perthnasol:

Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031

- SP A: Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a datblygu cynaliadwy
- SP Ff: Amgylchedd Hanesyddol
- SP I: Twristiaeth
- DP 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol
- DP 2: Datblygu a'r Dirwedd
- SP D: Yr Amgylchedd Naturiol
- SP L: Hygyrchedd a Chludiant
- DP 6: Dyluniad a Deunyddiau Cynaliadwy
- DP 18: Yr Iaith Gymraeg a Gwead Cymdeithasol a Diwylliannol Cymunedau
- DP22: Safleoedd Chalets a Charafannau Sefydlog
- DP 29: Llety Gwyliau Amgen

Arweiniad Cynllunio Atodol

- CCA 2: Ystyriaethau Datblygu Cyffredinol
- CCA 6: Cadwraeth Natur a Bioamrywiaeth
- CCA 7: Tirweddau a Morluniau Eryri
- CCA 8: Llety Ymwelwyr

Polisi Cenedlaethol

- Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
- Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11) 2021

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy.

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

Ymgynghoriadau :

Cyngor Cymuned Llanbedr	<p>Cefnogi - Mae'r Cyngor Cymuned yn gefnogol iawn i'r prosiect glampio yma yng Nghwm Nantcol.</p> <p>Mae yna 2 safle eisoes, heb unrhyw broblemau. Rydym yn hyderus iawn y bydd y cais hwn yn cael ei ganiatáu. Bydd hwn yn atyniad gwerth chweil.</p> <p>Llawer gwell na'r cynllun blaenorol, sydd eisoes wedi'i gymeradwyo drwy apêl. Y dewis yw podiau neu le anifeiliaid marw. Mae'r dewis yn hawdd.</p> <p>Un mater os caniateir y podiau yna bydd angen sicrhau nad oes sŵn o'r safle - amharu ar drigolion lleol.</p> <p>Mae'r Capel ar gau ar gyfer gwasanaethau ar y Sul ac yn y broses o gael ei gyflwyno i Gapeli Cymru.</p> <p>Gyda'r sylwadau hyn bydd y cais cynllunio o fudd i'r ardal yn weledol ac yn economaidd. (Creu Swyddi yn yr ardal)</p>
Cyfoeth Naturiol Cymru	<p>Pryderon – gwybodaeth annigonol yn yr Arolwg Ystlumod, goleuo, problemau gyda draeniad budr. Goblygiadau ARhC.</p> <p>Argymell lleihau nifer y podiau i osgoi gorddatblygu ac erydu llonyddwch gwledig y safle.</p> <p>Mae'r asiant wedi ymateb i'r pryderon a godwyd ac mae ymateb pellach bellach wedi dod i law</p> <p>Yn eu hymateb diweddaraf mae CNC yn dal i ddatgan eu pryderon nad oes digon o wybodaeth wedi'i chyflwyno i asesu'r goblygiadau ecolegol</p>
Priffyrdd Gwynedd	Dim ymateb
Gwynedd – Mynediad	Mae llwybr cyhoeddus 23 yn croesi'r safle
Iechyd yr Amgylchedd	Dim gwrthwynebiad – Sylwadau wedi eu gwneud
Dŵr Cymru	Dim gwrthwynebiad gan fod tanc septig i'w ddefnyddio.
GAPS	Dim gwrthwynebiad
Ecoleg	<p>Pryderon - Ymddengys bod rhywfaint o amwysedd ynghylch a yw Adeilad 1 yn cael ei ddefnyddio fel clwydfan nos neu fel clwyd bwydo, bydd angen egluro hyn.</p> <p>Dim ond dan drwydded y gellir dinistrio'r Glwydfan Nos.</p>

Ymateb i Gyhoeddusrwydd:

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais ar ffurf hysbysiad safle a llythyrau hysbysu.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, mae 1 llythyr o wrthwynebiad ac 1 llythyr o gefnogaeth wedi'u derbyn a cheir crynodeb o'r pryderon a godwyd fel a ganlyn:

Gwrthwynebiad

- Tagfeydd traffig
- Ddim yn safle priodol
- Safleoedd Gwersylla Presennol yn yr ardal

Cefnogaeth

- Gwell defnydd o'r safle yn hytrach na storio anifeiliaid marw

2.0 Egwyddor Datblygu

2.1 Mae'n briodol ystyried y cynnig yn erbyn Polisi Strategol A a Pholisïau Datblygu 1, 2, 22 a 29.

2.2 Polisi 22 y CDLI 'Safleoedd Cabanau Gwyliau a Charafannau Sefydlog' a Pholisi 29 'Llety Gwyliau Amgen' yw'r rhai mwyaf perthnasol i'w defnyddio wrth benderfynu ar egwyddor y datblygiad hwn.

- Nid yw Polisi 22 yn caniatáu safleoedd sefydlog neu gabanau gwyliau newydd o fewn y Parc Cenedlaethol.
- Nid yw Polisi 29 ond yn caniatáu datblygiad ar raddfa fach ar gyfer llety gwyliau amgen pan fo'r rhain yn rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol neu'n atodol i atyniad twristiaid. Ni ystyrir ei fod yn cwrdd â'r maen prawf hwn, ac mae'r cynnig yn disgyn yn fyr o ran meini prawf pwysig eraill y polisi hwn.

Felly, nid oes polisi CDLI sy'n cefnogi egwyddor y datblygiad arfaethedig.

2.3 Bydd asesiad llawn o'r polisïau hyn yn cael ei ddangos yn ddiweddarach yn yr adroddiad hwn.

3.0 Asesiad Cynllunio

3.1 Mae Polisi Datblygu 22 yn datgan

O fewn y Parc Cenedlaethol ni chaniateir safleoedd carafanau sefydlog neu siales newydd, nac estyniadau i safleoedd presennol sy'n golygu cynnydd yn nifer yr unedau sefydlog.

Cefnogir ailddatblygu safleoedd a all gynnwys gwella neu ymestyn cyfleusterau o fewn ffiniau safleoedd presennol, lleihau dwyseddu neu welliannau amgylcheddol buddiol eraill, os oes gwelliant cyffredinol i'r safle a'i osodiad yn y dirwedd.

Fel eithriad, gellir ehangu ardaloedd safleoedd statig a chabanau gwyliau, ond heb gynyddu lleiniau, lle byddai hyn yn cyflawni gwelliant amgylcheddol cyffredinol clir, i'r safle a'i leoliad yn y dirwedd o amgylch.

Caniateir cyfnewid unedau sefydlog gyda chalets neu unedau llety amgen lle mae gwelliant cyffredinol i'r safle ac nad oes unrhyw effaith amgylcheddol neu dirwedd annerbyniol.

Ni chaniateir cynigion i newid defnydd carafán sefydlog neu siales o ddefnydd twristiaid i ddefnydd preswyl.

- 3.2 Fel y nodir yn y polisi **ni chaniateir** sefydlu safleoedd carafanau sefydlog neu siales newydd, nac estyniadau i safleoedd presennol sy'n golygu cynnydd yn nifer yr unedau sefydlog . Felly mae'r cynnig yn amlwg yn methu â bodloni gofynion Polisi Datblygu 22.
- 3.3 Mae'r sylwebaeth polisi ym mharagraff 6.39 o'r CDLIE yn datgan:
Cydnabyddir bod safleoedd carafanau a chabanau gwyliau yn ychwanegiad pwysig i'r ystod o letyau sydd ar gael i gwrdd ag anghenion amrywiol ymwelwyr â'r Parc. Mae nifer uchel o safleoedd carafanau sefydlog mawr wedi'u lleoli o fewn y Parc Cenedlaethol, gyda'r rhan fwyaf ohonynt ar hyd y gwastadedd arfordirol gorllewinol. Byddai llawer o'r safleoedd hyn yn cael eu hystyried yn anaddas heddiw oherwydd eu maint, eu natur agored a diffyg sgrinio. O ystyried y niferoedd presennol o garafannau sefydlog a chalets yn y Parc Cenedlaethol, nid yw'r Awdurdod yn ystyried bod cyfiawnhad digonol dros unrhyw safleoedd carafanau sefydlog a chabanau gwyliau pellach oherwydd eu heffaith ar y dirwedd ac ar 'Nodweddion Arbennig' y Parc Cenedlaethol. . Felly ni fydd cynigion o'r fath yn cael eu caniatáu.
- 3.4 Mae'r cyd-destun polisi yn glir yn yr **ystyr na ddylid caniatáu unrhyw safleoedd newydd** a byddai caniatáu'r math hwn o ddatblygiad yn cael effaith andwyol ar 'Nodweddion Arbennig' y Parc Cenedlaethol.

Polisi Datblygu 29

Mae Polisi Datblygu 29 yn datgan

Caniateir datblygiadau ar raddfa fach ar gyfer llety amgen cyn belled â bod yr holl feini prawf canlynol yn cael eu bodloni

i. Mae'r safle yn rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol neu'n atodol i atyniad twristiaeth newydd neu bresennol ac nid yw'n dod yn brif atyniad.

ii. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad y dirwedd, mae'n ffitio'n anymwthiol i'r dirwedd ac mae wedi'i sgrinio'n dda gan nodweddion tirwedd presennol.

iii. Nid yw'r cynnig yn arwain at greu mynedfa gerbydol newydd na mannau parcio a fyddai'n amharu'n andwyol ar gymeriad y dirwedd.

iv. Dylid lleoli unrhyw gyfleusterau atodol o fewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol.

v. Mae'r safle ar gyfer llety gwyliau tymor byr yn unig

Ni chaniateir safleoedd newydd nad ydynt yn gysylltiedig â chynllun arallgyfeirio amaethyddol, neu atyniad ymwelwyr presennol.

DP 29, maen prawf (i):

"Mae'r safle'n rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol neu'n atodol i atyniad twristiaeth newydd neu bresennol ac nid yw'n dod yn brif atyniad."

3.5 Mae'r tir sy'n destun y cais cynllunio hwn o fewn cefn gwlad agored ac nid yw'n ffurfio rhan o ddaliad amaethyddol ac felly ni ellir ei ystyried yn gynllun arallgyfeirio fel sy'n ofynnol gan Bolisi Datblygu 29.

3.6 Nid yw'r cynnig yn bodloni gofyniad Maen Prawf (i) PD 29

3.7 DP 29, maen prawf (ii):

"Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn achosi niwed sylweddol gymeriad y dirwedd, mae'n gweddu yn anymwthiol o fewn y dirwedd ac yn cael ei sgrinio'n dda gan nodweddion tirwedd presennol."

3.8 Gan gyfeirio at yr effaith ar y dirwedd ehangach, mae Polisi Datblygu 2 Datblygu a'r Dirwedd yn datgan y dylai graddfa datblygiadau newydd, gan gynnwys ei osodiad a'i dirlunio barchu a gwarchod cymeriad y dirwedd. Yn benodol, mae'r polisi yn anelu at warchod ardaloedd cymeriad tirwedd yn seiliedig ar LANDMAP. Mae LANDMAP yn system wybodaeth ddaearyddol Cymru gyfan sy'n seiliedig ar adnoddau tirwedd. Mae'n cynnwys pum 'Agwedd a Werthuswyd' sef Tirwedd Ddaearegol, Cynefinoedd Tirwedd, Gweledol a Synhwyrdd, Tirwedd Hanesyddol a'r Dirwedd Ddiwylliannol.

- 3.9 Mae'r cynnig hwn wedi'i ymgorffori o fewn ardal ddiffiniedig fwy ar gyfer gofynion asesiad LANDMAP. Mae'r ardal hon yn ymgorffori Afon Cwmnantcol ac ardaloedd ucheldirol y Rhinogau. O ran yr agweddau gwledol a synhwyrdd a'r dirwedd ddaearegol, mae'r ardal gyfan yn cael ei dosbarthu fel un o werth uchel a rhagorol. Yr argymhelliad ar gyfer yr ardal hon yw y dylid ei chadw yn ei chyflwr bresennol.
- 3.10 Gan fod Cwm Nantcol yn dirwedd sensitif o ansawdd uchel iawn, mae sylw ac ystyriaeth arbennig wedi ei roi i'r cynnig hwn. Mae'n amheus a ellir integreiddio elfennau o'r cynnig o fewn y tiffurf presennol ac o fewn coed presennol. Er na fydd y cynnig yn weledol amlwg ar dir uwch pell, bydd yn weladwy iawn i olygfeydd ehangach y cyhoedd o'r llwybr troed sy'n rhedeg yn uniongyrchol drwy'r safle. Oherwydd natur a dyluniad y datblygiad arfaethedig, bydd yn methu ag integreiddio a gwarchod rhinweddau unigryw'r ardal ehangach hon ac yn y pen draw yn cael effaith annerbyniol ar y dirwedd.
- 3.11 Nid yw'r cynnig yn bodloni gofyniad Maen Prawf (ii) PD 29.

DP 29, maen prawf (iii)

Nid yw'r cynnig yn arwain at greu mynedfa newydd na manau parcio a fyddai'n amharu ar gymeriad y dirwedd.

- 3.12 Er na chynigir mynediad newydd, ychydig iawn o waith sydd ei angen i ddarparu manau parcio ar gyfer y datblygiad arfaethedig hwn.

DP 29, maen prawf (iv)

Dylid lleoli unrhyw gyfleusterau atodol o fewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol.

- 3.13 Mae'r cais yn nodi y bydd bloc gwasanaeth yn cael ei ddarparu o fewn adeilad presennol Mae CCA 8: Llety Ymwelwyr yn nodi ym mharagraff 17.3:

Mae'r mathau o lety a fyddai'n cael eu hystyried dan y polisi hwn yn rhai effaith isel ac ar raddfa fach eu natur. Yn gyffredinol maent yn llai ymwithiol na'r carafanau sefydlog a theithiol mwy traddodiadol gan mai eu pwrpas yw sicrhau mwynhad tawel ymwelwyr o'r ardal, a darparu rhyw fath o 'brofiad yn ôl i natur'. O ganlyniad, gellir eu hystyried fel Llety Gwyliau Cynaliadwy Effaith Isel Amgen.

- 3.14 Mae'r cynnig fel y'i cyflwynwyd ar gyfer sefydlu safle newydd ar gyfer 10 pod. Nid yw hyn yn cael ei ystyried yn effaith isel nac ar raddfa fach ei natur. Mae'r cynnig felly yn groes i'r cyngor yn y Polisi a'r CCA.

DP 1 – Egwyddorion Datblygu Cyffredinol a DP 2 – Datblygu a'r Dirwedd

- 3.15 Nid yw'r cais yn cydymffurfio â meini prawf (i) a (ix) Polisi Datblygu 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol gan na fyddai'r cynnig yn cadw ac yn gwella "Rhinweddau Arbennig" a phwrpasau'r rhan hon o'r Parc Cenedlaethol.
- 3.16 Gan gyfeirio at yr effaith ar y dirwedd ehangach, mae Polisi Datblygu 2: Datblygu a'r Dirwedd yn datgan y dylai graddfa datblygiad newydd, gan gynnwys ei osodiad a'i dirlunio barchu a gwarchod cymeriad y dirwedd. Yn benodol, mae'r polisi yn anelu at warchod ardaloedd cymeriad tirwedd yn seiliedig ar LANDMAP. Mae LANDMAP yn system wybodaeth ddaearyddol Cymru gyfan sy'n seiliedig ar adnoddau tirwedd. Mae'n cynnwys pum 'Agwedd a Werthuswyd' sef Tirwedd Ddaearegol, Cynefinoedd Tirwedd, Gweledol a Synhwyraidd, Tirwedd Hanesyddol a'r Dirwedd Ddiwylliannol.
- 3.17 Mae'r cynnig hwn wedi'i ymgorffori o fewn ardal ddiffiniedig fwy ar gyfer yr ardal
gofynion asesiad LANDMAP. Mae'r ardal hon yn ymgorffori'r Afon Cwmnantcol ac ardaloedd ucheldirol y Rhinogau. O ran y gweledol a synhwyraidd ac agweddau tirwedd daearegol, y cyfan ardal o werth uchel a rhagorol. Yr argymhelliad ar gyfer yr ardal hon yw y dylid ei chadw yn ei chyflwr presennol.
- 3.18 Gan fod Cwm Nantcol yn dirwedd sensitif o ansawdd uchel iawn, yn arbennig
mae sylw ac ystyriaeth wedi ei roi i'r cynnig hwn. Mae'n amheus a ellir integreiddio elfennau o'r cynnig o fewn y tirlurf presennol ac o fewn coed presennol. Er na fydd y cynnig yn weledol amlwg ar dir uwch pell, bydd yn weladwy iawn o olygfeydd ehangach y cyhoedd o'r llwybr troed sy'n rhedeg yn uniongyrchol drwy'r safle. Oherwydd natur a dyluniad y datblygiad arfaethedig, bydd yn methu ag integreiddio a gwarchod rhinweddau unigryw'r ardal ehangach hon ac yn y pen draw yn cael effaith annerbyniol ar y dirwedd.
- 3.19 Fel y cyfryw, nid yw swyddogion yn ystyried bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi Datblygu 1 na DP 2.

DP18 - Yr Iaith Gymraeg a Gwead Cymdeithasol a Diwylliannol Cymunedau

- 3.20 Mae DP18 yn gofyn am gyflwyno 'Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol' ar gyfer ceisiadau am ddatblygiadau twristiaeth sy'n creu deg neu fwy o unedau gwyliau.
- 3.21 Nid oes datganiad o'r fath wedi ei gyflwyno .
- 3.22 Nid yw'r cynnig yn bodloni gofyniad PD 18.

Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ecoleg

- 3.23 Mae safle'r cais o fewn Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA). Mae'r cais yn cynnwys cyflwyno Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol, a gomisiynwyd mewn perthynas â'r cais i ddefnyddio'r safle fel 'gwasanaeth *casglu stoc marw*'.
- 3.24 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ac Ecolegydd yr Awdurdod wedi codi pryderon sylweddol ac wedi gofyn am ragor o wybodaeth gan fod yr asesiad Ecolegol a'r mesurau lliniaru yn ymwneud â chynnig gwahanol, ac nid â'r cynnig presennol, ac felly nid yw'r adroddiad yn addas i'r diben. gan nad yw manylion mesurau lliniaru wedi'u cynnwys.
- 3.25 Mae CNC hefyd yn datgan gan na chynigir unrhyw oleuadau allanol, byddent yn disgwyl i unrhyw effeithiau goleuo gweddilliol gael eu hasesu mewn adroddiad ecolegol wedi'i ddiweddarau.
- 3.26 Mae angen rhoi sylw hefyd i'r asesiad o risgiau llygredd i'r amgylchedd dŵr sy'n deillio o osod 10 pod a bloc cawodydd cysylltiedig.
- 3.27 Nid oes unrhyw wybodaeth wedi ei gyflwyno ynglŷn â lleoliad y tanc septig a'r cae draenio arfaethedig. Nid yw'r cais, felly, yn rhoi sail ddigonol i asesiad gael ei wneud o'r risgiau o lygredd i'r amgylchedd dŵr yn deillio o'r datblygiad arfaethedig.
- 3.28 Tra bo'r cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol mae'r cais yn manylu ar yr angen i dorri a llenwi er mwyn gwneud lle i'r Podiau. Gallai gwaith o'r fath gael effaith ar dirwedd yr ardal. Nid yw CNC na'r Awdurdod yn gallu asesu'r effaith hon heb ragor o wybodaeth.
- 3.29 Mae'n amlwg o'r ymateb gan CNC ac Ecolegydd yr Awdurdod, ar y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, na all CNC a swyddogion asesu effeithiau llawn y cynnig ar y Parc Cenedlaethol.

- 3.30 Mae'r Asiant wedi cael gwybod am y pryderon a godwyd gan CNC . Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oes unrhyw ymateb pellach wedi ei dderbyn gan yr Asiant.

Traffig a Chludiant

- 3.31 Ceir mynediad i'r safle ar hyd rhwydwaith o briffyrdd bychain, llawer ohonynt yn gul mewn manau.
- 3.32 Byddai'r cynnig yn arwain at symudiadau cerbydau ychwanegol trwy Bentre Gwynfryn. Mae'r briffordd yn y man penodol hwn yn gul ac yn cael ei gwaethygu ymhellach gan barcio ar y stryd.
- 3.33 Er y byddai'r cynnig yn arwain at gynnydd mewn traffig drwy'r rhan yma o Bentre Gwynfryn, ar ôl pwyso a mesur ystyrir y byddai'r effaith traffig yn dderbyniol.

4.0 Casgliad

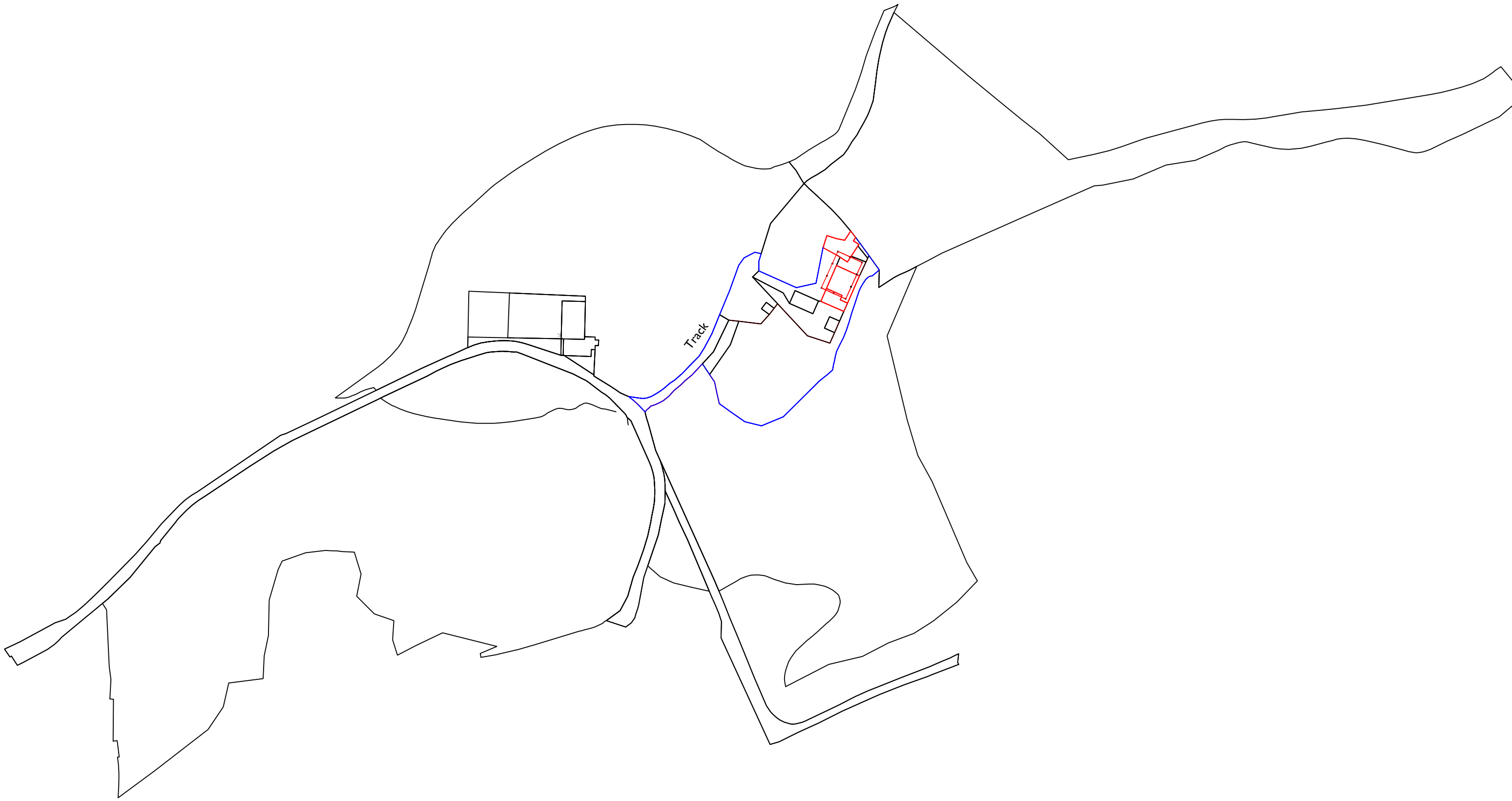
- 4.1 Dylai penderfyniadau cynllunio sicrhau bod datblygiad yn briodol i'w leoliad.
- 4.2 Ni fu unrhyw newid yn y polisi ers ystyried cais rhif NP5/62/63H ac mae'r polisïau datganedig yn parhau mewn grym.
- 4.3 Cydnabyddir fod cefnogaeth gan Gyngor Cymuned Llanbedr. Fodd bynnag, mae gwrthwynebiadau polisi clir a sylfaenol i'r cynnig hwn fel y manylir yn yr adroddiad. Felly ni ellir cefnogi'r cais.
- 4.4 Mae gwrthdaro hefyd gyda maen prawf (i) Polisi Datblygu 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol o ran na fyddai'r cynnig yn cadw ac yn gwella'r "Rhinweddau Arbennig".
- 4.5 Wedi ystyried yr uchod a'r gofynion polisi, mae'n amlwg nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau mabwysiedig 1, 2, 18, 22 a 29 ac felly dylid ei wrthod.

ARGYMHELLIAD: GWRTHOD CANIATÂD CYNLLUNIO, am y rhesymau a ganlyn:

- 1. Am fod y cais hwn yn cynnig unedau llety newydd yng nghefn gwlad agored, nid yw'r cynnig yn bodloni gofyniad Polisi Datblygu 22.**
- 2. Nid yw'r cynnig ar raddfa fach ac nid yw'n rhan o gynllun arallgyfeirio amaethyddol nac yn atodol i atyniad twristiaeth newydd neu bresennol. O ganlyniad, mae'n groes i Bolisi Datblygu 29 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri (2016-2031) a Chanllawiau Cynllunio Atodol 8 – Llety Ymwelwyr.**

3. **Trwy gyfrwng y cynnig byddai'n cyflwyno datblygiad newydd ar raddfa fawr o fewn cefn gwlad agored, ystyrir ei fod yn fath anaddas o ddatblygiad sy'n methu â gwella neu warchod 'Nodweddion Arbennig' y Parc Cenedlaethol a byddai'n cael effaith andwyol ar y Parc Cenedlaethol a chymeriad y dirwedd ehangach. Felly, mae'r cynnig yn gwrthdaro â Pholisi Datblygu 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol a Pholisi Datblygu 2: Datblygu a'r Dirwedd.**
4. **Oherwydd na ddarperir digon o fanylion o natur ecolegol, y gellir gwneud penderfyniad gwybodus yn eu cylch, mae'r cais hwn yn gwrthdaro â pholisiau SP D a DP 6 Cynllun Datblygu Lleol Eryri.**
5. **Oherwydd nad oes unrhyw wybodaeth wedi ei gyflwyno ynglŷn â lleoliad y tanc septig a'r cae draenio arfaethedig. Nid yw'r cais, felly, yn rhoi sail ddigonol i asesiad gael ei wneud o'r risgiau o lygredd i'r amgylchedd dŵr yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Mae'r cais hwn yn groes i bolisi DP1 Cynllun Datblygu Lleol Eryri, maen prawf xii.**
6. **Oherwydd nad oes 'Datganiad Cymunedol ac leithyddol' wedi'i gyflwyno y gellir gwneud penderfyniad gwybodus yn ei gylch, mae'r cais hwn yn gwrthdaro â pholisi DP18 Cynllun Datblygu Lleol Eryri.**

1.



Peidiwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn
 Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawffraint Penseiri Russell-Hughes ac ni
 chaniateir ei gopïo neu ei argynhyrchu heb ganiatad

This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - Job
**LAND KNOWN AS KENNELS,
 LLANBEDR**

Dyluniad - Drawing
LOCATION PLAN

Rhif Dyluniad - Drawing No.
2633:18:1

Graddfa - Scale
1:1250 A3

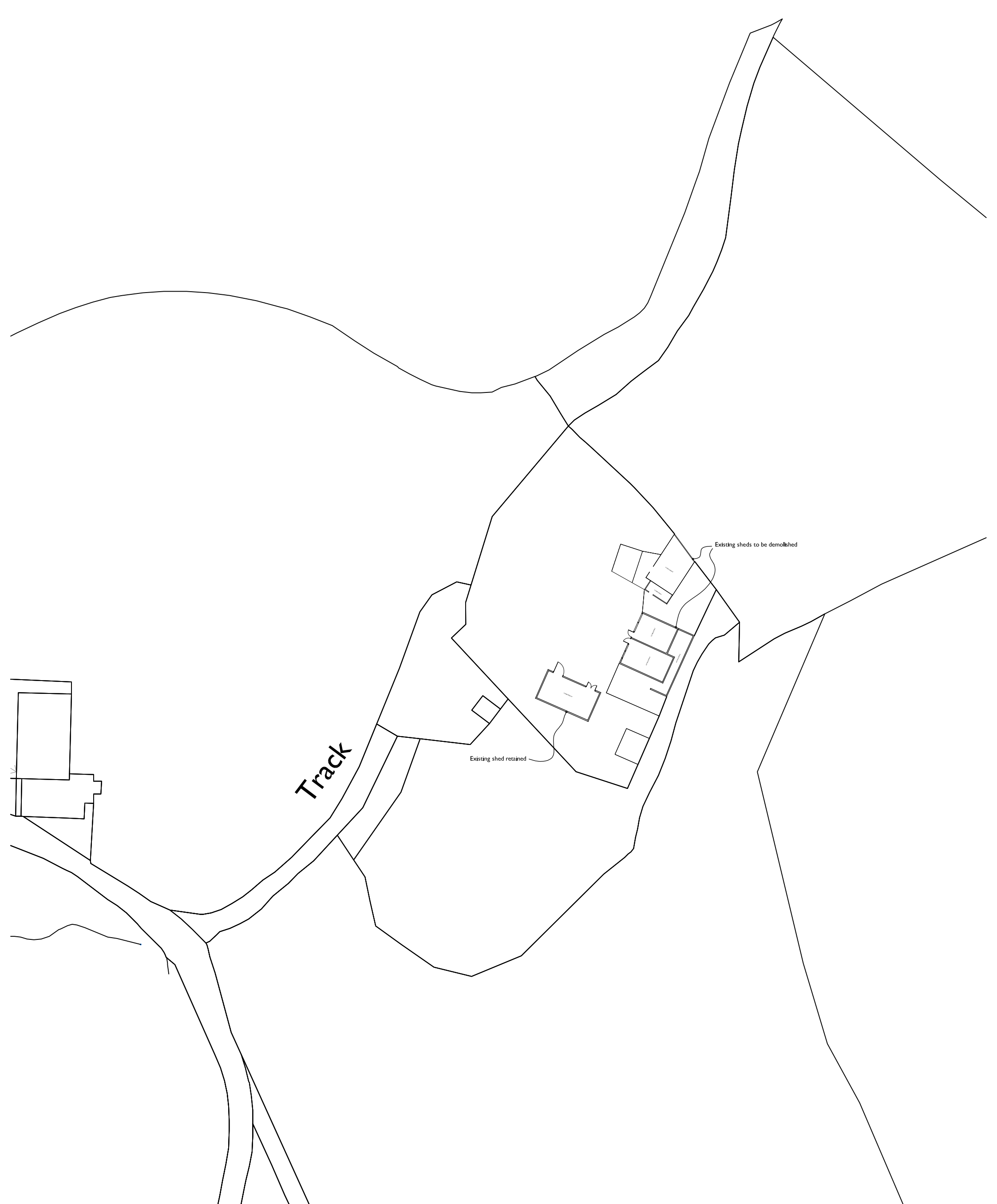
Dyddiad - Date
October 2018



56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Mon
 LL77 7HH

Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk





Peidiwch a chymryd mesuriadau graddfa oddi ar y dyluniad hwn
 Os yn amau - gofynnwch
 Do not scale from this drawing
 If in doubt - ask

Mae'r dyluniad hwn yn hawffruint Penseiri Russell-Hughes ac ni
 chaniateir ei gopio neu ei atgynhyrchu heb ganiatod
 This drawing is the copyright of Russell-Hughes architects and
 must not be copied or reproduced without permission

Cynllun - Job

**LAND KNOWN AS KENNELS,
 LLANBEDR**

Dyluniad - Drawing

EXISTING SITE PLAN.

Rhif Dyluniad - Drawing No.

2633:18:2

Graddfa - Scale

1:500@A3

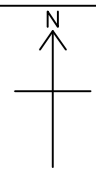
Dyddiad - Date

January 2019

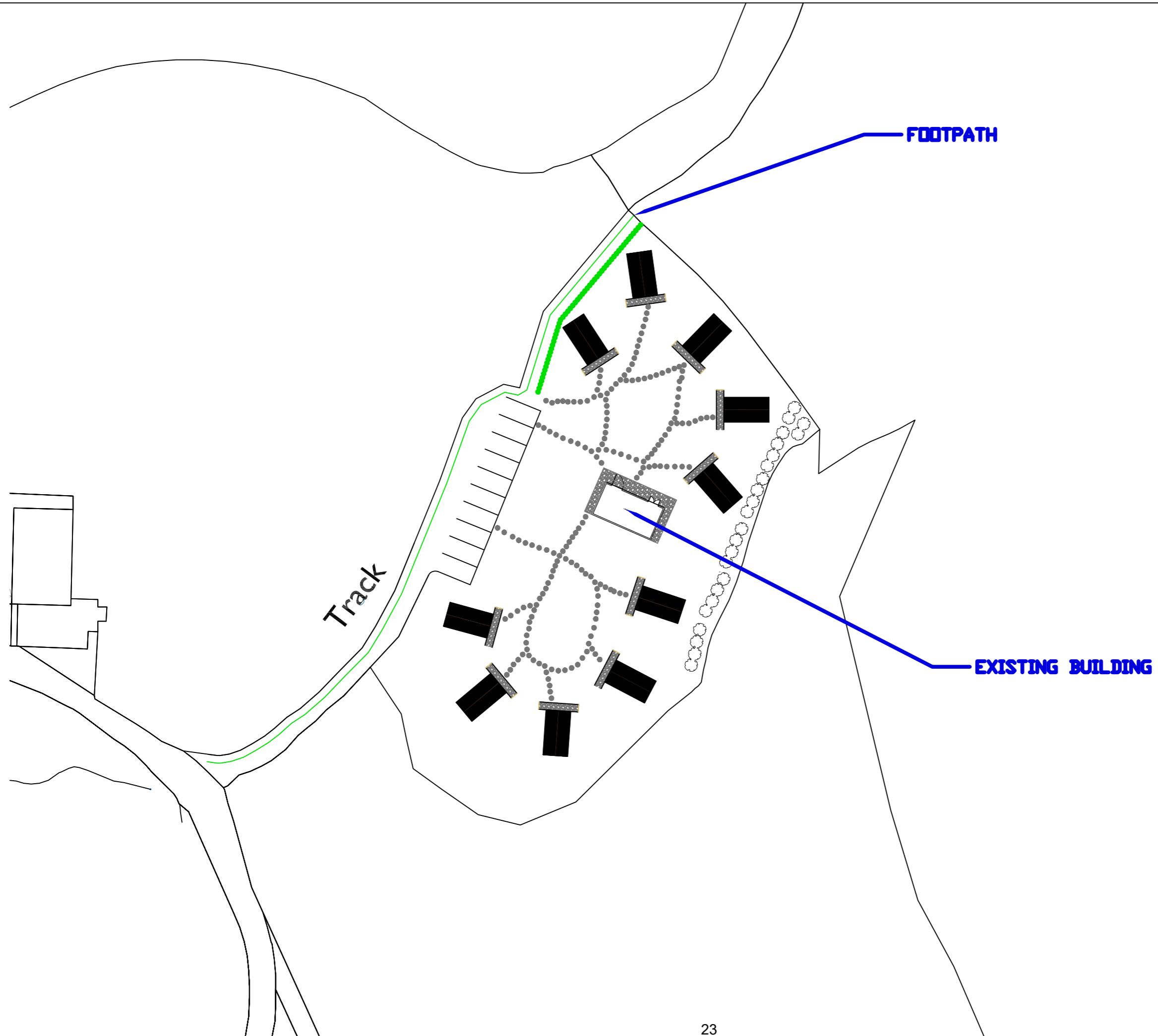
russell-hughes cyf
 penseiri/architects

56 Bridge Street,
 Llangefni,
 Ynys Mon
 LL77 7HH

Tel: 01248 722333
 Fax: 01248 750600
 E-mail: info@russellhughes.co.uk



NOTES:



FOOTPATH

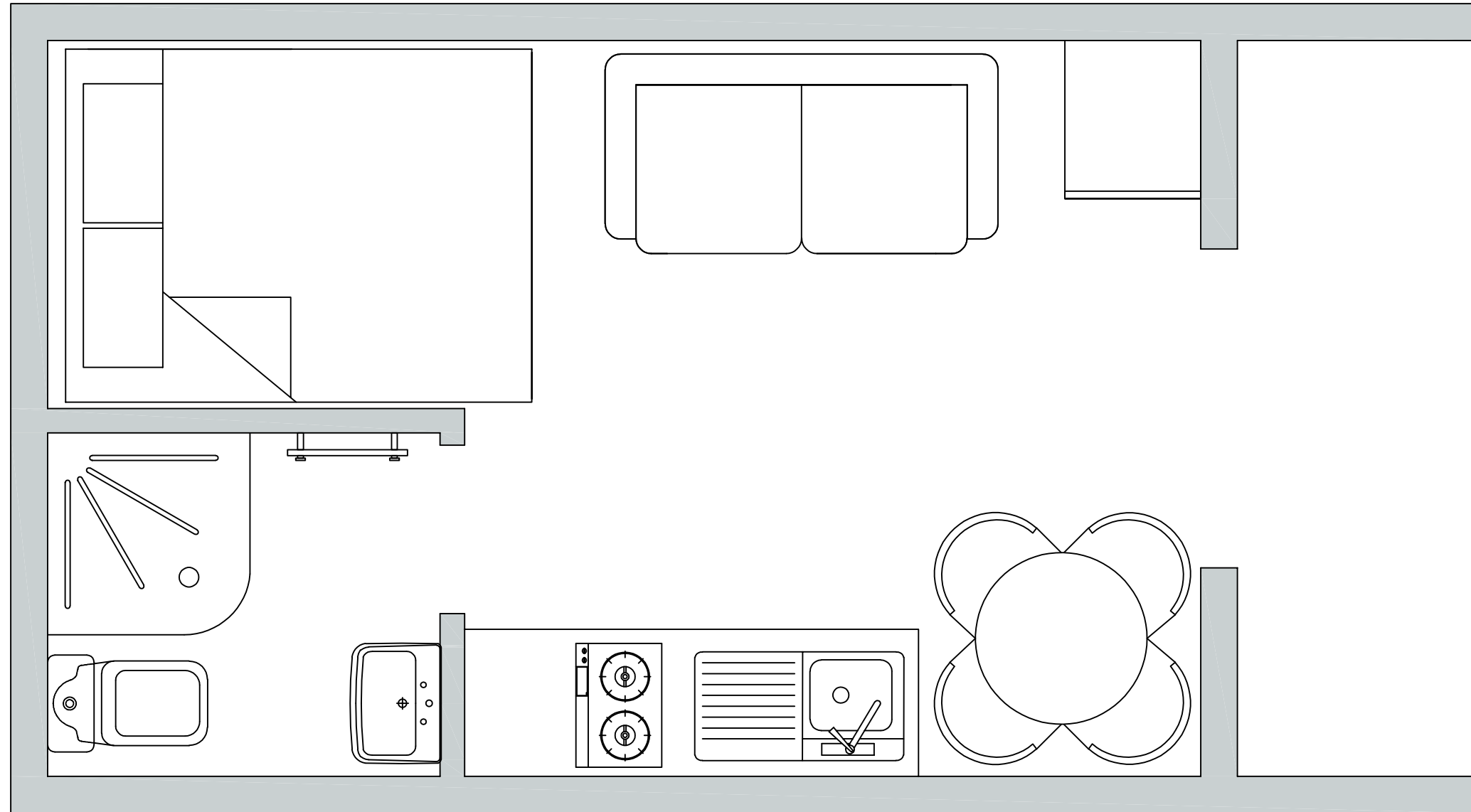
EXISTING BUILDING

Track

ebd	
environmental business development	
PROJECT: CYMRU LAN - GLAMPING PODS	
TITLE: OUTLINE DESIGN PROPOSAL	
AUTHOR: Richard Carter	REVIEWED:
DATE: 09/09/22	DRAWING ID: CYM-ODP-2
SCALE: 1:500 @ A3	BLANK:
VERSION: 1	BLANK:

6000

3300



FLOOR PLAN

Do not scale from this drawing
 All dimensions are to be checked onsite
 This drawing is not to be used for construction purposes

This drawing is copyright of
 MR Joinery
 North Wales Ltd trading as Cedar Tree Pods.

MR Joinery reserve the right to alter/replace the stated
 products/manufacturers as require suiting specific requirement and/or
 availability

PROJECT:			
DRG TITLE XL Grande glamping pod			
DRG NO	REV	SCALE	DATE
I	A	NTS	Aug 2021



Cedar Tree Pods

GERWYN FECHAN, ROYTON, WREXHAM, LL13 0SL.
 t: 01978 780859 e: info@cedartreepods.co.uk
 m: 07852 879663 w: www.cedartreepods.co.uk



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
25 IONAWR 2023**

**RHYBUDDION GORFODAETH,
RHYBUDDION GORFODAETH
ADEILAD RHESTREDIG A
GYFLWYNWYD O DAN BWERAU
DIRPRWYEDIG A RHESTR O
ACHOSION CYDYMFFURFIAETH**

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD, 25ed o Ionawr 2023

RHESTR O ACHOSION CYDYMFFURFIAETH

Achosion newydd

	Cyfeirnod	Dyddiad y gŵyn gyntaf neu'r Dyddiad y'i gwelwyd gan Swyddogion Cydymffurfiaeth	Lleoliad y Safle	Manylion Tor-rheolaeth Cynllunio Honedig	Sefyllfa ar adeg afftio'r adroddiad hwn
1	NP3/15/ENF4J	Tachwedd 2022	2, Mur Mawr, Llanberis, Caernarfon, LL554TG	Defnyddio'r adeiladau allanol fel llety gwyliau heb ganiatâd cynllunio	Cysylltwyd â'r perchennog. Achos yn cael ei drafod.
2	NP4/11/ENF396	Hydref 2022	Oakdale, Betws y Coed, LL24 0AR	Estyniadau heb gael eu hadeiladu yn unol â chynlluniau a gymeradwywyd	Cysylltwyd â'r perchennog a chynhaliwyd ymweliad safle. Aros am i gais cynllunio gael ei gyflwyno
3	NP4/19/ENF62A	Tachwedd 2022	Tir ger Tyrau Duon, Sychnant, Conwy. LL32 8BZ	Adeiladu strwythur tebyg i ysgubor heb ganiatâd cynllunio	Cysylltwyd â'r perchennog a chynhaliwyd ymweliad safle.

4	NP5/54/ENFLB210D	Rhagfyr 2022	Caerynwch, Brithdir, Dolgellau LL40 2RF	Gwaith diawdurdod i gwrtil adeiladau Rhestredig	Cysylltwyd â'r perchennog ac mae cyfarfod safle wedi'i drefnu.
5	NP5/54/ENF445B	Ionawr 2023	Toiledau cyhoeddus, Rhydymain, LL40 2DE	Newid defnydd anawdurdodedig o doiled cyhoeddus i lety gwyliau	Llythyr wedi ei anfon at y perchennog. Aros am ymateb.
6	NP5/57/ENFLB341A	Rhagfyr 2022	Bryn House, Cader Road, Dolgellau LL40 1RS	Newidiadau i ffenestri adeilad rhestredig	Cysylltwyd â'r perchennog ac mae cyfarfod safle wedi'i drefnu.
7	NP5/61/ENF637B	Tachwedd 2022	Beaumont, Old Llanfair Road, Harlech. LL46 2SS	Gwaith peirianyddol yn cael ei wneud heb ganiatâd cynllunio	Cysylltwyd â'r perchennog. Aros a i gais cynllunio gael ei gyflwyno.
8	NP5/61/ENF151D	Rhagfyr 2022	Tir tu ol i Morfa Garage, Harlech. LL46 2UW	Cyflwr blêr y tir sy'n cael ei ddefnyddio fel iard sgrap	Llythyr wedi ei anfon at y perchennog. Aros am ymateb.
9	NP5/64/ENF92F	Tachwedd 2022	Llain y Pistyll, Llanegryn. LL36 9LN	Carafán sefydlog wedi ei lleoli ar y safle heb ganiatâd	Cysylltwyd â'r perchennog sydd wedi cadarnhau y bydd cais cynllunio yn cael ei gyflwyno i osod y garafán ar y safle.

10	NP5/68/ENF195B	Hydref 2022	13 Garreg Frech, Llanfrothen, LL48 6BZ	Cyflwr blêr yr eiddo	Llythyr wedi ei anfon at y perchennog. Aros am ymateb.
11	NP5/77/ENF31L	Tachwedd 2022	Caerffynnon Hall, Talsarnau, LL476TA	Estyniad gwydr wedi'i adeiladu heb ganiatâd cynllunio	Cysylltwyd â'r perchennog. Cais ôl-weithredol wedi'i dderbyn.

Yn disgwyl Cais Ôl-weithredol / Cais am Ganiatâd Adeilad Rhestredig / Cais Tystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd /7Ddatblygiad sy'n Bodoli

	Cyfeirnod	Dyddiad y gŵyn gyntaf neu'r Dyddiad y'i gwelwyd gan Swyddogion Cydymffurfiaeth	Lleoliad y Safle	Manylion Tor-rheolaeth Cynllunio Honedig	Y Sefyllfa ar Adeg y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf	Diweddariadau ers y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf
12	NP4/13/ENF247	Chwefror 2020	Tir Ger Deunant, Capel Curig	Gwaith Peirianeg, Waliau Cynnal ac Ymwersylla Posibl	Trafodaethau ar y gweill gyda'r perchennog. Hysbyswyd y perchennog o'r bwriad i gyflwyno cais ôl-weithredol	Cynhelir deialog gyda'r perchennog/asiant. Aros i gais gael ei gyflwyno.
13	NP5/50/ENFLB59B	20- Ion -2022	14 Glandyfi Terrace, Aberdyfi. LL35 0EB.	Ffenestri newydd ar y dormer blaen	Cysylltwyd â'r perchennog ac ar hyn o bryd rhoddir gwybod iddynt am eu hopsiynau i ddatrys y mater hwn.	Dim diweddariad pellach i'w adrodd i'r pwyllgor hwn.

Wedi derbyn Cais Ôl-weithredol

	Cyfeirnod	Dyddiad y gŵyn gyntaf neu'r Dyddiad y'i gwelwyd gan Swyddogion Cydymffurfiaeth	Lleoliad y Safle	Manylion Tor-rheolaeth Cynllunio Honedig	Y Sefyllfa ar Adeg y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf	Diweddariadau ers y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf
14	NP2/16/ENF2E	14-Ion-2022	Bryn Awelon, Garndolbenmaen, LL51 9UJ.	Gwaith peirianyddol di-awdurdod gan gynnwys trac/ffordd fynediad newydd. Natur flêr y tir/gwaith	Cynhaliwyd cyfarfod safle gyda'r perchennog i drafod anghysondebau gyda'r cais. Swyddog achos perthnasol y cais cynllunio gwreiddiol yn cynnal deialog gyda'r ymgeisydd.	Anfonwyd gohebiaeth at y perchennog i gywiro materion sy'n weddill. Aros am ymateb.
15	NP3/15/ENFT202B	14- Medi -2022	Blaen-y-Nant, Nant Peris. LL55 4UL	Datblygiad anawdurdodedig o adeilad allanol gerllaw eiddo presennol	Cais wedi'i gyflwyno. Wrthi'n cael ei ddilysu..	Cais yn cael ei ystyried ar hyn o bryd.
16	NP4/11/ENF100F	Mawrth 2021	Tan y Bryn, Pentre Felin, Betws y Coed	Datblygiad heb ei adeiladu yn unol â chynlluniau cymeradwy (NP4/11/100F)	Gwrthodwyd y cais. Anfonwyd gohebiaeth at y perchennog ym mis Mai 2022 i fynd i'r afael â materion sy'n weddill. Aros am ymateb.	Gwaith adfer yn cael ei wneud ar hyn o bryd i gyd-fynd â'r cynlluniau cymeradwy gwreiddiol. Angen ymweliad safle.
17	NP4/12/ENF231A	15-Medi-2022	Cae Tacnal, Llanbedr y Cennin, Conwy, LL32 8UR	Estyniad a newid defnydd posibl	Cynhaliwyd cyfarfod safle ar 24/11 gyda'r perchennog i drafod achosion honedig o dorri rheolau cynllunio. Trafodaethau ar y gweill.	Cais wedi'i gyflwyno ar gyfer gwaith anawdurdodedig a wnaed. Cais yn cael ei ddilysu ar hyn o

18	NP4/16/ENF227C	Gorffennaf 2020	Gwalia Stores, Dolwyddelan	Newid defnydd o fanwerthu i breswyl	Cais wrthi'n cael ei ystyried.	Cymeradwywyd y cais – caewyd yr achos.
19	NP4/26/ENF195C	Ebrill 2021	Llwynau, Capel Garmon	Pod	Derbyniwyd gwybodaeth bellach. Cais yn cael ei ddilysu ar hyn o bryd.	Cais yn cael ei ystyried ar hyn o bryd.
20	NP4/26/ENF266W	Ionawr 2020	Zip World Fforest, Betws y Coed	Codi adeilad a chreu llwybrau troed	Cynhaliwyd cyfarfod safle rhwng Zip World, Asiant Cynllunio ac PCE ym mis Mawrth 2022. Aros am gyflwyno cais yn dilyn trafodaethau.	Cais yn cael ei ystyried ar hyn o bryd.
21	NP5/53/ENFLB75Q	10-Maw-2022	Banc Barclays, 68- 70 Stryd Fawr, Y Bala. LL23 7AD	Gwaith adnewyddu i greu gofod swyddfa ar y llawr gwaelod a fflatiau i fyny'r grisiau.	Cais yn cael ei ystyried ar hyn o bryd.	Gwrthodwyd y cais - gohebiaeth i'w hanfon at y perchennog i'w hysbysu na ddylid gwneud unrhyw waith adnewyddu.
22	NP5/61/ENF329B	10- Ion - 2022	Hafod Wen, Harlech. LL46 2RA.	Gwaith peirianyddol heb awdurdod	Cais wedi ei dderbyn ac yn cael ei ddilysu ar hyn o bryd.	Cais yn cael ei ystyried ar hyn o bryd.
23	NP5/62/ENF422	Mehefin 2021	Ty'r Graig, Llanbedr	Ffenestr dormer newydd a chodi adeilad allanol.	Trafodaethau ar y gweill gyda'r perchennog ynglŷn ag adleoli adeilad allanol	Cynhelir deialog gyda'r perchennog ar adleoli adeilad allanol.
24	NP5/67/ENF335	Medi 2020	Tarren Y Gesail, Pantperthog	Trac beic mynydd newydd	Cais wedi'i gyflwyno. Wrthi'n cael ei ddilysu..	Cais annilys ar hyn o bryd.

Yn disgwyl gwybodaeth bellach neu ymatebion i Rybudd Tor-rheolaeth Cynllunio neu Rybudd Adran 330

	Cyfeirnod	Dyddiad y gŵyn gyntaf neu'r Dyddiad y'i gwelwyd gan Swyddogion Cydymffurfiaeth	Lleoliad y Safle	Manylion Tor-rheolaeth Cynllunio Honedig	Y Sefyllfa ar Adeg y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf	Diweddariadau ers y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf
25	NP3/12/ENF191	Mehefin 2021	Castell Cidwm, Betws Garmon	Cyflwr blêr y tir.	Mewn deialog gyda'r perchennog / asiant. Aros am gyflwyniad a manylion pellach.	Dim diweddariad pellach i'r pwyllgor hwn.
26	NP4/11/ENF397	Ebrill 2021	Tir i'r gorllewin o'r A470(T) junction gyda A5 ger Waterloo Cottage, Betws y Coed	Defnyddio tir ar gyfer gwersylla gyda strwythurau cysylltiedig	Mae perchennog y tir wedi dweud bod y strwythurau i'w symud o'r safle. Angen ymweliad safle a gohebiaeth bellach i'r perchennog yn dilyn ymweliad.	Ymweliad safle pellach. Anfonwyd gohebiaeth bellach at y perchennog yn dilyn ymweliad safle. Aros am ymateb. Dim diweddariad pellach ar gyfer y Pwyllgor
27	NP4/11/ENF401	26-Mai-2022	Tir yn Ffordd Craiglan , Betws y Coed. LL24 0SH	Codi cyfleusterau toiled/cawod/golchi a gwaith daear cysylltiedig i gysylltu gwasanaethau.	Mae'r toiledau/cawod/cyfleusterau golchi, ynghyd ag un o'r ardaloedd llawr caled wedi cael eu symud oddi ar y tir. Yn cysylltu â'r datblygwr i drafod dileu/adfer y gwaith sylfaen a chysylltiadau gwasanaeth.	Cynhaliwyd ymweliad safle lle nodwyd bod y cysylltiadau gwasanaeth yn parhau i fod yn y ddaear. Nid yw'n fanteisiol i fynd ar ei ôl - ffeil wedi'i chau.
28	NP4/12/ENF26H	24-Aws-2022	Fferm Cae Fadog, Rowen, LL32 8YP	Gwaith di-awdurdod	Anfonwyd gohebiaeth at y perchennog. Aros am ymateb.	Cyfarfod safle wedi'i gynnal ar 12/01/2023 gyda'r perchennog - Ni chanfuwyd tor-rheolaeth - yr achos wedi'i gau.

29	NP4/16/ENF405	Mawrth 2018	Tir gyferbyn â Than y Castell, Dolwyddelan	Dympio Deunyddiau Adeiladu a Gwastraff	Achos yn cael ei gyfeirio at gyfreithiwr yr Awdurdod.	Dim diweddariad pellach i'r pwyllgor hwn.
30	NP4/26/ENF97J	Rhagfyr 2020	Maes Madog, Capel Garmon	Adeiliadu strwythu dros twb poeth, adeilad allanol, a newidiadau i'r mynediad.	Cynhelir deialog gyda'r perchennog. Trafodaethau ar y gweill.	Dim diweddariad pellach i'r pwyllgor hwn.
31	NP4/26/ENF343A	Hydref 2022	Hafodty Gwyn, Pentrefoelas, Betws y Coed	Defnyddio Carafan Statig ar y Safle	Llythyr wedi'i anfon at y perchennog/deiliad. Dim ymateb wedi ei dderbyn hyd yn hyn.	Dim diweddariad pellach ar hyn o bryd
32	NP4/29/ENF10G	07- Ion -2022	The Machno Inn, Penmachno. LL24 0UU	Natur flêr y tir a datblygiad adeiladau allanol heb ganiatâd	Mae Hysbysiad Adran 215, ynghylch tir sy'n effeithio'n andwyol ar amwynder yr ardal, yn cael ei ddrafftio ar hyn o bryd.	Mae'r cyngor cymuned wedi rhoi gwybod am ohebiaeth gyda'r perchennog ar y mater. Hysbyswyd y perchennog o'r bwriad i wella cyflwr y tir. Safle i'w fonitro.
33	NP4/29/ENF191A	09-Mai-2022	Swch, Cwm Penmachno. LL24 0RS	Lleoli carafán yng nghefn yr eiddo	Anfonwyd gohebiaeth a chynhelir deialog gyda'r perchennog. Trafodaethau ar y gweill.	Mae Cyngor Conwy wedi rhoi gwybod am gyflwyno Gorchymyn Gwahardd Brys ar y garafán ym mis Tachwedd 2022 – i wahardd defnyddio'r garafán i bobl fyw ynddi.

34	NP4/29/ENF514	Hydref 2021	Llys Meddyg, Penmachno	Creu Mynedfa Newydd	Gohebiaeth wedi'i anfon at y perchennog yn amlinellu opsiynau i unioni problemau. Ymateb wedi ei dderbyn a thrafodaethau yn parhau.	Gostyngwyd uchder y fynedfa/giât yn unol â chais yr Awdurdod. Trafodaethau ar y gweill.
35	NP4/32/ENF97B	22-Maw-2022	Tir yn ffinio â Dyffryn, Ffordd Crafnant, Trefriw. LL27 0JY	Defnyddio tir fel maes gwerysilla	Mae'n amlwg fod gwaith peirianyddol wedi ei wneud i ledu mynediad i'r tir ac i greu trac mynediad i'r cae. Mae ymweliad pellach wedi'i drefnu i gael ei gynnal i ganfod maint y gwaith sy'n cael ei wneud ar hyn o bryd.	Cais am Wybodaeth o dan Adran 330 wedi'i gyflwyno ym mis Gorffennaf 2022. Ymateb wedi dod i law ac yn cael ei ystyried. Trafodaethau ar y gweill.
36	NP5/50/ENF144C	09-Rhag-2021	Crychnant, Aberdyfi, LL35 0SG.	Gwaith ddim yn unol â chynlluniau cymeradwy NP5/50/144C	Anfonwyd gohebiaeth bellach at y perchennog. Aros am ymateb.	Ymateb wedi ei dderbyn gan y perchennog. Trafodaethau ar y gweill.
37	NP5/50/ENF152A	Awst 2021	Bryn Awelon, Aberdyfi	Dwy Sied yn cael eu defnyddio fel Llety Gwyliau	Cysylltwyd ymhellach â'r perchennog mewn perthynas â chyflwyno cais ym mis Chwefror 2022. Yn aros am ymateb.	Dim diweddariad pellach i'w adrodd i'r phyllo hwn.
38	NP5/50/ENFL443C	Hydref 2022	Balkan Hill House, Aberdyfi	Adeiladu pwll nofio	Ebost wedi'i anfon at y berchnogion.	Mae'r gwaith yn ddatblygiad a ganiateir. Dim tor-rheolaeth cynllunio. Achos ar gau.

39	NP5/54/ENFL246	06-Ebr-2022	Capel Siloh, Bryn Coed Ifor, Rhydymain. LL40 2AN	Torri Amod 5 ynghlwm i Ganiatâd Cynllunio NP5/54/L246.	Anfonwyd gohebiaeth at y perchennog ddechrau mis Hydref 2022.	Anfonwyd gohebiaeth at y perchennog Ionawr 2023. Yn aros am ymateb.
40	NP5/56/ENF165	Hydref 2020	Tir ir gorllewin o A487, Pantperthog, SY20 9AT	Gwaith peirianeg	Nid oes unrhyw gyswllt pellach wedi'i wneud gyda'r perchennog ac mae ymholiadau pellach yn parhau. Mae'r safle'n cael ei fonitro ac nid oes unrhyw waith pellach wedi'i wneud.	Dim diweddariad pellach i'r pwyllgor hwn. Mae'r safle'n parhau i gael ei fonitro.
41	NP5/57/ENF1071 E	Mawrth 2021	Bryn y Gwin Farm, Dolgellau	Gwaith peirianeg	Cysylltwyd ymhellach â'r perchennog ym mis Ionawr 2022.	Dim diweddariad pellach i'w adrodd i'r pwyllgor hwn.
42	NP5/57/ENFLB158D	09-May-2022	Stag Inn, Bridge Street, Dolgellau. LL40 1AU	Ffliw allanol	Anfonwyd gohebiaeth bellach at y perchennog. Aros am ymateb.	Dyddiad cau ar gyfer ymateb gan y perchennog wedi mynd heibio. Camau nesaf i'w trafodaeth.
43	NP5/58/ENF19L	Ebrill 2021	Maes Carafannau Sarnfaen Farm, Talybont	Pods wedi'u lleoli heb ganiatad.	Derbyniwyd ymateb i ohebiaeth. Cnghorwyd y perchennog ar y bwriad i gydweithredu a symud y podiau oddi ar y safle. Safle i'w fonitro.	Dim diweddariad pellach, safle i'w fonitro.
44	NP5/58/ENF58G	Tachwedd 2019	Bryn y Bwyd, Talybont	Gwaith Peirianyddol a Carafán/Siale wedi'i lleoli yma o bosib	Cafwyd ymateb gan berchnogion ac mae trafodaethau'n parhau	Dim diweddariad pellach i'r pwyllgor hwn

45	NP5/58/ENF434D	Chwefror 2021	Ty'n y Pant, Dyffryn Ardudwy	Lleoli carafanau teithiol a chyflwr blêr y tir	Hysbysiad Tramgwydd Cynllunio wedi'i gyflwyno Mawrth 2022. Mae asiant wedi'i benodi a disgwylir ymateb i'r Hysbysiad erbyn 9 Mai 2022.	Mae ymatebion i'r Hysbysiad Tramgwyddo Cynllunio wedi'u derbyn a'u hadolygu. Mae gohebiaeth yn parhau gyda'r perchennog. Cynhaliwyd ymweliad safle pellach ar ddechrau mis Tachwedd i asesu'r sefyllfa bresennol ar y tir ac mae trafodaethau pellach i'w cynnal gyda Chyfreithiwr yr Awdurdod.
46	NP5/58/ENF616	Rhagfyr 2018	Tir gerllaw Coed y Bachau, Dyffryn Ardudwy	Lleoli Carafanau Statig a ddefnyddir ar gyfer Dibenion Preswyl	Cyflwynwyd Cais am Wybodaeth o dan Adran 330 ym mis Mai 2022. Yn aros am atebion.	Mae gohebiaeth wedi dod i law ac yn cael ei hasesu ar hyn o bryd.
47	NP5/62/ENF426	Ebrill 2021	Tir ger Plas Gwynfryn, Llanbedr	Leoli carafan static	Apêl yn cael ei dilysu gan PEDW – yn aros am ragor o wybodaeth.	Dim diweddariad pellach ar gyfer y pwyllgor hwn.
48	NP5/63/ENF281	Hydref 2022	Gorseddau, Cwmtirmynach, Y Bala	Gwnaed Gwaith Adeiladu a Pheirianyddu	Llythyr wedi'i anfon at y perchennog/deiliad. Dim ymateb wedi ei dderbyn hyd yn hyn.	Dim diweddariad pellach ar gyfer y pwyllgor hwn.

49	NP5/65/ENF115A	Hydref 2019	Tir yn Hengwrt, Llanelltyd	Dympio / Storio Matresi a Charpedi	Mae Hysbysiad Tramgwydd Cynllunio wedi'i gyflwyno. Ymatebion wedi eu derbyn ac yn cael eu hystyried ar hyn o bryd. Mae CNC wedi cychwyn achos erlyn ac roedd treial i fod i gael ei gynnal yng Nghaerdydd ar 6 Mehefin 2022.	Trafod atebion i'r Rhybudd Talu Cosb gyda'r adran gyfreithiol. Mae achos erlyn CNC wedi'u gohirio ymhellach, a disgwylir i'r achos gael ei glywed ym mis Chwefror 2023.
50	NP5/70/ENF15N	11-Maw-2022	Maes Gwersylla Pant yr Onnen, Llangywer, Bala, LL237BT	Gosod cwt bugail a defnyddio adeilad clwb catamaran fel llety gwyliau	Cadarnhaodd y perchennog y bydd y Cwt yn cael ei symud o'r safle. Ymweliad safle i'w gynnal.	Ymweliad safle i'w gynnal ddiwedd Ionawr 2023 i gadarnhau a yw'r cwt mawr wedi'i dynnu oddi ar y safle.
51	NP5/70/ENF81H	19-Ebr-2022	Cefn-y-Meirch, Rhosygwaliau. LL23 7EY	Sied amaethyddol yn cael ei thrawsnewid yn llety cyfanheddol a charafan sefydlog yn cael ei defnyddio fel llety preswyl.	Anfonwyd gohebiaeth bellach at y perchennog. Aros am ymateb.	Anfonwyd gohebiaeth at y perchennog ym mis Ionawr 2023. Yn aros am ymateb.

Achosion lle mae camau ffurfiol yn cael eu hystyried / wedi'u cymryd.

	Cyfeirnod	Dyddiad y gŵyn gyntaf neu'r Dyddiad y'i gwelwyd gan Swyddogion Cydymffurfiaeth	Lleoliad y Safle	Manylion Tor-rheolaeth Cynllunio Honedig	Y Sefyllfa ar Adeg y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf	Diweddariadau ers y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf
52	NP2/16/ENF448	Mai 2017	Chwarel Hendre Ddu, Cwm Pennant	Chwarela Diawdurdod a Chreu Trac	<p>Cynhaliwyd ymweliad safle ar y 12fed o Ebrill. Gwnaed gwaith di-awdurdod, dechreuwyd camau gorfodi a chyflwynwyd Rhybudd Atal Dros Dro mewn perthynas ag echdynnu gwastraff mwynau o domenni llechi ac adeiladu traciau newydd.</p> <p>Mae'r Hysbysiad yn dod i ben ar 3 Gorffennaf 2019. Mae Rhybudd Gorfodaeth yn cael ei ddrafftio ar hyn o bryd.</p> <p>Nid oes unrhyw waith pellach wedi'i wneud. Ymgymerir ag adroddiad doethineb o ran cymryd camau pellach mewn perthynas â'r gwaith a wnaed.</p>	Dim diweddariad pellach i'w adrodd i'r pwyllgor hwn.

53	NP4/11/ENF337	Mai 2020	Hendre Rhys Gethin, Pentre Du, Betws y Coed	Defnydd Preswyl - Carafán Deithiol	<p>Mae Rhybudd Gorfodi dilys ar gyfer y tor Rheolaeth honedig hwn, lle mae'n ei gwneud yn ofynnol iddynt roi'r gorau i wneud defnydd preswyl o'r garafán ac i'r garafán gael ei symud. Mae'n ymddangos nad yw'r tirlfeddiannwr wedi cydymffurfio â gofynion y Rhybudd Gorfodaeth. Dechrau ar gamau cyfreithiol. Gohebiaeth bellach wedi bod hefo'r perchennog. Dim ymateb gan y tirlfeddiannwr, mater wedi'i gyfeirio at yr adran gyfreithiol. Cyfarwyddiadau wedi'u hanfon at yr adran gyfreithiol i ddechrau achos Erlyniad.</p>	<p>Yn dilyn trafodaeth gadarnhaol gyda'r perchennog, mae'r achos wedi'i ohirio tan fis Chwefror 2022 i geisio datrys y mater yn gadarnhaol. Mae'r gohiriad hwn wedi'i ymestyn hyd at ddiwedd mis Ebrill 2022 a bellach mae'r achos wedi'i atal tra bod y broses ceisiadau Cynllunio wedi dod i ben.</p> <p>Cyflwynwyd cais Cynllunio ar gyfer Anedd Menter Wledig ym mis Chwefror 2022. Fodd bynnag, yn dilyn pryderon nad oedd yr ymgeisydd wedi bodloni'n llawn y profion a ragnodwyd o dan Nodyn Cyngor Technegol 6, mae'r ymgeisydd wedi tynnu'r cais yn ôl.</p> <p>Yn dilyn hynny ar ddiwedd Gorffennaf 2022 mae cais pellach wedi ei gyflwyno am dŷ fforddiadwy ac mae hwn bellach dan ystyriaeth.</p>
----	---------------	----------	---	--	--	--

54	NP5/50/ENF562P	Gorffennaf 2020	62 Plas Panteidal, Aberdyfi	Estyniad i'r ardal decio	Derbyniwyd cais cynllunio ôl-weithredol ar 30 Mehefin 2021 ac yn cael ei ystyried ar hyn o bryd.	Gwrthodwyd y cais. Ymweliad safle i'w gynnal i benderfynu a yw'r decin di-awdurdod wedi'i symud ymaith. Y camau nesaf i'w trafod yn dilyn yr ymweliad.
55	NP5/55/ENFL142A	Mehefin 2017	3 Glandŵr, Brynchrug	Cyflwr blêr yr eiddo	<p>Rhybudd Adran 215 wedi'i gyflwyno ar 18 Chwefror 2019. Ni chafwyd unrhyw apêl, felly mae'r Hysbysiad wedi dod i rym. Rhaid cydymffurfio â'r Hysbysiad yn llawn erbyn 22 Ionawr 2020.</p> <p>Mae ymweliad safle diweddar wedi digwydd lle nodwyd na chydymffurfiwyd â'r Rhybudd / Hysbysiad. Ysgrifennwyd llythyr at y perchennog yn cynghori bod yn rhaid iddynt gydymffurfio â gofynion y Rhybudd / Hysbysiad ar unwaith er mwyn osgoi camau pellach.</p> <p>Mae ymweliad safle pellach wedi digwydd lle nodwyd na chydymffurfiwyd â gofynion yr Hysbysiad Adran 215.</p> <p>Dechrau achos erlyn ac anfon cyfarwyddiadau at Gyfreithiwr yr Awdurdod.</p>	<p>Yn dilyn ymchwiliadau pellach, darganfuwyd cyfeiriad cyswllt posibl.</p> <p>Mae llythyr wedi'i ddsbarthu â llaw i'r cyfeiriad hwn ac er nad oedd neb yn bresennol adeg y danfoniad, cadarnhawyd bod perchennog 3 Glandwr yn byw yn y cyfeiriad a ddarparwyd.</p> <p>Dim ymateb wedi dod i law. Felly mae llythyr pellach wedi'i ddsbarthu â llaw i'r cyfeiriad dan sylw, ac mae angen ymateb o fewn 21 diwrnod.</p> <p>3 Glandwr wedi ei osod ar Rhestr flaenoriaeth grŵp Rheoli Eiddo Gwag Cyngor Gwynedd.</p>

56	NP5/57/ENF205K	Mai 2021	Gwesty Fronolau, Dolgellau	Newidiadau Allanol a Chreu Chwe Uned Breswyl Hunangynhwysol	<p>Cais cynllunio ôl- weithredol wedi ei gyflwyno ar gyfer newidiadau allanol i'r gwesty sydd wedi eu gwrthod. Mae wedi dod i'r amlwg bod adeilad y gwesty wedi'i rannu'n 6 uned ar wahân. Cysylltwyd â'r perchennog a'i asiant a chyflwynwyd Hysbysiad Tramgwydd Cynllunio a derbyniwyd ymatebion. Cyflwynwyd Rhybudd Gorfodaeth ar 26 Ionawr 2022 ar gyfer y newid sylweddol yn nefnydd y tir o ddefnydd C1 fel gwesty i ddefnydd C3, a datblygiad gweithredol yn cynnwys newidiadau allanol i greu chwe uned breswyl hunangynhaliol unigol yn cynnwys dau o fythynnod 3 llofft a phedwar fflat 3 llofft. Mae'r gofynion i</p> <p>gydymffurfio a'r Rhybudd yn nodi y dylid dychwelyd defnydd y Tir i C1 – defnydd gwesty.</p>	<p>Mae Apêl Hysbysiad Gorfodi wedi'i chyflwyno ac mae'r broses wedi dechrau gyda PEDW (Penderfyniadau Cynllunio a'r Amgylchedd Cymru). Mae datganiad achos yr Awdurdod wedi'i gyflwyno a sylwadau terfynol wedi'u derbyn.</p> <p>Aros am benderfyniad ffurfiol gan PEDW.</p>
57	NP5/58/ENF144K	Rhagfyr 2018	Tir yn Tan y Coed, Talybont	Lleoli Carafanau Statig a ddefnyddir ar gyfer Dibenion Preswyl	<p>Cysylltwyd â pherchennog y tir. Cynhaliwyd cyfarfod safle ac fe drafodwyd lleoliad a defnydd y garafán. Mae'r perchennog yn ystyried ei</p>	<p>Mae'r perchennog wedi cadarnhau y bydd cais CLEUD yn cael ei gyflwyno erbyn diwedd Ionawr 2023.</p>

					opsynau ar hyn o bryd i reoleiddio'r sefyllfa. A Cyflwynwyd Rhybudd Atal Cynllunio i ddarganfod mwy o fanylion am ddefnyddio'r garafán. Derbyniwyd ymatebion ac mae'r rhain yn cael eu hasesu ar hyn o bryd.	
--	--	--	--	--	--	--

Achosion Adeiladau Rhestredig

	Cyfeirnod	Dyddiad y gŵyn gyntaf neu'r Dyddiad y'i gwelwyd gan Swyddogion Cydymffurfiaeth	Lleoliad y Safle	Manylion Tor-rheolaeth Cynllunio Honedig	Y Sefyllfa ar Adeg y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf	Diweddariadau ers y Cyfarfod Pwyllgor Diwethaf
--	------------------	---	-------------------------	---	--	---

58	NP5/54/ENFLB33M	Ionawr 2020	Nannau Hall, Llanfachreth	Cyflwr yr adeilad	<p>Mae wedi cael ei ddwyn i sylw'r Awdurdod bod y plwm o do'r adeilad wedi'i dynnu a bod cyflwr cyffredinol yr adeilad yn dirywio'n gyflym.</p> <p>Er gwaethaf cysylltu â'r perchennog ynglŷn â'r cyflwr sy'n gwaethygu, nid oes unrhyw waith atgyweirio wedi'i wneud ac mae cyflwr yr adeilad yn parhau i ddirywio.</p> <p>Mae arolygiadau allanol a mewanol bellach wedi'u cynnal. Mewn trafodaeth ar hyn o bryd ag ymgynghorwyr cadwraeth/arbenigwyr toi mewn perthynas â'r math o waith sydd ei angen a fydd yn diogelu cyfanrwydd yr adeilad.</p> <p>Mae Plas Nannau wedi ei osod ar Gyngor Gwynedd Rhestr flaenoriaeth grŵp Rheoli Eiddo Gwag.</p> <p>Ym mis Rhagfyr 2022, cynhaliwyd cyfarfod safle gyda chontractwr toi cadwraeth i ddarparu asesiad o ba waith sydd ei angen ar unwaith i atal rhagor o ddŵr rhag mynd i mewn i'r adeilad ac i ddarparu canllawiau ynghylch faint y gallai'r gwaith hwn ei gostio.</p>	<p>Ym mis Rhagfyr 2022, cynhaliwyd cyfarfod safle gyda chontractwr toi cadwraeth i ddarparu asesiad o ba waith sydd ei angen ar unwaith i atal rhagor o ddŵr rhag mynd i mewn i'r adeilad ac i ddarparu canllawiau ynghylch faint y gallai'r gwaith hwn ei gostio.</p> <p>Yn yr Hydref cyhoeddodd CADW Grant Adeiladau Hanesyddol ar gyfer gwaith brys ar adeiladau rhestredig sydd mewn perygl, gyda'r grant ar gael i ACLlau i gynorthwyo gyda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Costau sy'n gysylltiedig â pharatoi Hysbysiadau Gwaith Brys perthnasol. • Gwaith wedi'i wneud yn ddiodyn. • Cyllid posibl i dalu costau cyflwyno rhybuddion statudol eraill megis Hysbysiadau Adran 215 <p>Tra bod adeiladau rhestredig eraill mewn perygl o fewn y Parc Cenedlaethol, o ystyried statws gradd II* Nannau a'i fod o fewn Parc a Gardd Hanesyddol Gofrestredig, ei</p>
----	-----------------	-------------	------------------------------	-------------------	---	---

						Os bydd yr Awdurdod yn llwyddiannus yn yr asesiad cychwynnol, yna bydd angen cyflwyno rhagor o fanylion i CADW cyn cyhoeddi unrhyw benderfyniad ynghylch a fydd cyllid yn cael ei
59	NP5/66/ENFLB32D	Tachwedd 2020	Ty Mawr, Llanfair	Gwaith mewnol yn cael ei wneud	Llythyr wedi ei anfon i'r eiddo. Ymateb wedi ei dderbyn a trafodwyd y gwaith gyda'r perchennog. Ymweliad safle i'w gynnal. Ymweliad safle wedi ei gynnal. Cais wedi ei gyflwyno ond yn annilys.	Cynhelir deialog gyda'r asiant/ymgeisydd mewn perthynas a'r cais annilys a gyflwynwyd.
60	NP5/69/ENFLB326A	Medi 2018	Tŷ Gwyn, Llwyngwril	Newidiadau allanol a mewnol i adeilad rhestredig.	Cysylltir a'r asiant i weld a fydd cais am ganiatâd adeilad rhestredig yn cael ei gyflwyno.	Dim diweddariad pellach i'r pwyllgor hwn.
61	NP5/77/ENFLB60H	Hydref 2022	Gwesty Maes y Neuadd, Talsarnau	Gwaith yn cael ei gyflawni	Cynhaliwyd ymweliad safle a chafwyd trafodaethau gyda'r perchennog.	Aros i gias am ganiatâd Adeilad Rhestredig i gael ei gyflwyno.



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
25 IONAWR 2023**

CYTUNDEBAU ADRAN 106

**AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI
PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD, 25 IONAWR 2023**

CYTUNDEBAU ADRAN 106

Rhif	Rhif y cais	Dyddiad y daeth y cais i law	Lleoliad	Datblygiad	Y Sefyllfa Ddiweddaraf
1.	NP4/11/398	07/07/2021	Tir ger y Feddygfa, Betws-y-Coed.	Codi 5 tŷ deulawr fforddiadwy gyda thirlunio cysylltiol, mynedfa a llefydd parcio	Gyda cyfreithiwr i'w arwyddo
2.	NP5/55/L140E	03/06/2021	Capel Bethlehem, Bryncrug. LL36 9PW	Newid defnydd capel i ffurfio un annedd 1 lloft ac un annedd 6 lloft	Drafft wedi ei yrru i'r ymgeisydd
3.	NP5/61/632	12/03/2021	Merthyr Isaf, Hwylfa'r Nant, Harlech. LL46 2UE	Datblygiad preswyl saith uned 2 fforddiadwy a 5 marchnad agored yn cynnwys tri phar o dai un talcen ac un ty ar wahan, creu mynedfa cerbydau newydd a thirlunio cysylltiol	Drafft wedi ei yrru i'r ymgeisydd
4.	NP5/65/2B	04/03/2021	Beudy Uchaf Hirgwm, Maes y Clawdd, Bontddu. LL40 2UR	Trosi ysgubor yn annedd a gwaith cysylltiol gan gynnwys gosod tanc septig a arallgyfeirio llwybr cyhoeddus	Manylion wedi ei yrru i'r cyfreithiwr i ddrafftio cytundeb. Gofynnwyd am ddiweddariad 11.01.2023.
5.	NP5/65/L302D	25.08.2020	Wern y Pistyll, Bontddu	Trosi ysgubor a'i ymestun yn annedd gan gynnwys gosod tanc septig, caniatad ol-weithredol ar fyfer trac mynediad a gwaith peirianyddol i greu llain caled/ man parcio o gwmpas yr adeilad, gosod carafan statig dros dro a adeiladu clwydfan ystlumod.	Disgwyl manylion cyfreithiwr gan yr ymgeiswyr. Anfonwyd nodyn atgoffa 11.01.2023
6.	NP5/69/16G	27/04/2022	Tir ger Castell Mawr, Llanegryn. LL36 9NH	Adeiladu tŷ menter gwledig a gosod tanc septig	Gyda cyfreithiwr

7.	NP5/70/146A	18/08/2022	Moel-y-Ddinas, Rhosygwaliau.	Trosi ac ail adeiladu tŷ blaenorol yn dŷ fforddaidwy angnehion lleol ynghyd a ffurfioli'r fynedfa gerbyd	Anfonwyd drafft at yr ymgeisydd Rhagfyr 2022.
8.	NP5/72/25H	25/02/2022	Gwern-y-Genau, Arenig, Bala.	Trosi canolfan gweithgareddau awyr agored i dŷ	Disgwyl manylion y Gofrestra Tir gan yr ymgeisydd

Nifer o geisiadau ar restr Pwyllgor 07 Rhagfyr 2022 = 7

**CEISIADAU SY’N DESTUN CYTUNDEB ADRAN 106 A SYDD WEDI EU CWBLHAU ERS
PWYLLGOR CYNLLUNIO & MYNEDIAD
07 RHAGFYR 2022**

Rhif y cais	Lleoliad	Datblygiad

**CEISIADAU SY’N DESTUN CYTUNDEB ADRAN 106 SYDD WEDI EU GWRTHOD, TYNNU’N ÔL, NEU WEDI EU
GWAREDU, NEU LLE NAD OES ANGEN CYTUNDEB PELLACH ERS PWYLLGOR CYNLLUNIO & MYNEDIAD
07 RHAGFYR 2022**

Rhif y cais	Lleoliad	Datblygiad



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
25 IONAWR 2023**

**CEISIADAU NA PHENDERFYNWYD
ARNYNT ERS 13 WYTHNOS A MWY**

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 25 IONAWR 2023 CEISIADAU NA PHENDERFYNWYD ARNYNT ERS 13 WYTHNOS A MWY

Mewn Trafodaeth Gyda'r Asiant / Ymgeisydd

NP5/61/T558D	19/04/21	Cyn Gapel Tabernacl, Stryd Fawr, Harlech. LL46 2YB	Trosi'r hen arddangosle ceir a'r siop partiau ceir ar y llawr isaf yn siop gyfleus ar y lloriau daear ac isaf, creu 2 fflat ar y llawr cyntaf (Marchnad agored) ynghyd ac amnewid y ffenestri UPVC diawdurdod gyda rhai gwydr dwbl efo ffrâm bren fain
NP5/78/91B	04/01/22	Wern Gron, Trawsfynydd. LL41 4UN	Trosi a newid defnydd beudy yn annedd fforddiadwy a uned llety gwyliau tymor byr ynghyd gosod tanc septig a gwaith cysylltiol

Disgwyl Cynlluniau Diwygiedig

NP5/58/637	18/10/21	Modurdai, tir ger yr A496, Dyffryn Ardudwy. LL44 2ET	Dymchwel y modurdai presennol ac adeiladu tŷ deulawr gyda pharcio cysylltiol a thirlunio
NP5/73/424A	28/09/20	Cilderi, Tan y Bwlch. Maentwrog. LL41 3YU	Codi garej dwbl, caniatâd ôl-weithredol am estynad i'r cwrtil, cadw'r terasiad cerrig a gwaith peirianeg.
NP5/75/68B	15/09/21	Tir ger Maesteg, Pennal. SY20 9DL	Codi pum annedd fforddiadwy ynghyd â mynediad, parcio a thirlunio cysylltiedig.
NP5/78/540D	27/07/22	Coed y Rhygen, Trawsfynydd. LL41 4TS	Dymchwel y sied bresennol a codi adeilad amaethyddol newydd.

Disgwyl Arolwg Ystlumod (neu ac Coed)

NP5/58/363H	04/10/21	Nant Eos, Dyffryn Ardudwy. LL44 2HX	Trosi i dy marchnad agored a gosod gwaith trîn carthion (Ail-gais)
NP5/66/156B	28/02/22	Hafod, Llandanwg. LL46 2SD	Dymchwel byngalo a garej presennol ac adeiladu byngalo dormer deulawr newydd a garej ar wahân

Disgwyl Adroddiad Ecolegol Diwygiedig

NP5/65/367A	22/03/22	Dolfawr, Llanelltyd. LL40 2HD	Codi adeilad unllawr i'w ddefnyddio fel llety cathod masnachol
NP5/73/PIAW197M	08/12/21	Bryn Arms, Gellilydan. LL41 4EN	Cais am gymeradwyaeth materion a gadwyd yn ôl i godi adeilad ar wahan deulawr i ddarparu 15 ystafell gwesteion fel llety gwyliau gwasanaeth mewn perthynas a Bryn Arms
NP5/77/31J	04/07/22	Caerffynnon Hall, Talsarnau. LL47 6TA	Ffurio ffordd fynediad newydd

Disgwyl Manylion gan yr Asiant / Ymgeisydd

NP4/13/155F	31/08/22	Bryn Tyrch, Capel Curig. LL24 0EL	Trosi a newid defnydd adeilad allanol, byncws a bloc toiledau/cawodydd yn 6 uned llety gwyliau hunangynhwysol tymor byr ynghyd â hreu maes parcio a chyfleusterau awyr agored cysylltiedig
NP4/16/407B	01/08/22	Fferm Tanrallt, Dolwyddelan. LL25 0PZ	Newid defnydd tir yn gwrtil domestig a chodi sied bren/dur rhychiog.
NP4/26/266Y	12/07/22	Zip World Fforest, Ffordd Llanrwst, Betws y Coed. LL24 0HX.	Creu llawr caled ar gyfer lleoli cynwysyddion tymhorol, lleoli tipî ar gyfer gweithgareddau grŵp, a chais ôl-weithredol i gadw llwybr a phont car sglefrio'r goedwig, cysgodfan hopranau coed, ciosg camera, ciosg archebu, cwt byrbrydau, storfa cit y saffari coed a lloches, tai coed gyda rhwydi, sied tanc dŵr, lloches staff, llithren goedwig, adeiladau cit i ddefnyddio'r rhwydi coedwig a'r plymio.
NP5/52/29B	28/02/22	Ty Nant, Islaw'r Dref, Dolgellau. LL40 1TL	Lleoli 2 gwt bugail ar gyfer defnydd llety gwyliau
NP5/53/576	29/11/21	Tir yn Y Bala.	Estyniad arfaethedig i reilffordd trac cul Llyn Tegid i gynnwys 1200m o drac reilffordd, croesfan reilffordd, codi gorsaf reilffordd newydd, adeiladau ategol ar gyfer injan dren a cherbydau, blwch signal ynghyd a datblygiad cysylltiol
NP5/58/629	29/01/20	Tir rhwng Plas Meini & Swyn y Mor, Dyffryn Ardudwy. LL42 2BH	Cais amlinell i godi pedwar ty deulawr ar wahân (2 marchnad agored a 2 ffoddiadwy) gyda garejis mewnol a chreu mynedfa gerbydau i'r A496
NP5/61/329B	29/06/22	Hafod Wen, Harlech. LL46 2RA	Codi ystafell ardd unllawr newydd ar slab concrit presennol a gwaith tirwedd gysylltiedig
NP5/65/246B	04/07/22	Pen y Dalar, Llanelltyd. LL40 2HB	Newid defnydd tir i ymestyn cwrtil domestig ac adeiladu garej a creu mynedfa newydd i gerbydau (Ail gyflwyniad)
NP5/65/367A	22/03/22	Dolfawr, Llanelltyd. LL40 2HD	Codi adeilad unllawr i'w ddefnyddio fel llety cathod masnachol.
NP5/71/269L	22/06/22	Bwch yn Uchaf, Llanuwchllyn. LL23 7DD	Ail-strwythuro ac uwchraddio 15 o leiniau unedau teithiol presennol i gynllun tirlunio dwysedd is.
NP5/72/65H	01/07/22	Maes Carafanau Plas Moel y Garnedd, Llanycil. LL23 7YG.	Newid defnydd glaswelltir wedi'i wella ac adeiladau diangen er mwyn ymestyn maes carafanau presennol, ail-leoli naw maes gan gynnwys heolydd, llwybrau a thirlunio cysylltiol.
NP5/73/423B	29/04/22	Y Felin Lifio, Tan y Bwlch, Maentwrog. LL41 3YU	Trosi ty allan i lety anecs.
NP5/74/181A	05/10/22	Sgubor yn Neuadd Bryn Cleifion, Mallwyd, SY20 9HW	Trosi sgubor i breswyl a gosod tanc septig.
NP5/74/499	06/07/22	Tir ym Mhlanhigfa Mynogau, Dinas Mawddwy. SY20 9LX	Gosod tŵr dellt 25m sy'n cynnal 6 antenau, 6 dysglau trawsyrru, 5 o gypyrddau offer, 1 cabinet metr, lleoli generadur a thanc tanwydd, ffurfio ardal llawr caled, ffurfio compownd wedi'i ffensio 2.4m, adeiladu wal caergawell, a modiwl GPS.
NP5/78/572	06/07/22	Tir yn Mynydd Bach, Trawsfynydd. LL41 4T	Gosod tŵr dellt 30m o uchder sy'n cynnal 9 antenau, 6 dysglau trawsyrru, 6 cypyrddau offer, 1 cabinet medr, ynghyd â lleoli generadur a thanc tanwydd cysylltiedig, ffurfio ardal llawr caled, adeiladu wal caergawell, a ffurfio cyfansawdd wedi'i ffensio.

Ail-Ymgynghori

NP4/11/337D	29/07/22	Fferm Hendre, Betws y Coed, LL24 0BN	Adeiladu tŷ fforddiadwy newydd a gosod gwarediad dŵr budr cysylltiedig
-------------	----------	--------------------------------------	--

NP5/54/562A	11/08/22	Heddwch, Brithdir. LL40 2SF	Adeiladu estyniad ochr i annedd, codi lefel to'r garej fewnol bresennol drwy ychwanegu to brig, gosod paneli ffotofoltaidd ar do'r annedd, garej newydd arfaethedig ar wahân a gosod cladin rendrad wedi'i inswleiddio ar waliau allanol y tŷ a'r garej arfaethedig.
NP5/57/485C	19/08/22	Cilfryn, 15 Fron Wnion, Dolgellau. LL40 1SL	Tynnu'r grisiau concrît presennol, ail-adeiladu mewn lleoliad diwygiedig, ac adeiladu garej ac estyniad cegin newydd
NP5/70/166	25/02/22	Ysgubor Esgeiriau, Rhosygwaliau. LL23 7ET	Trosi a newid defnydd adeilad amaethyddol segur, gosod trac mynediad a gwaith trin carthion iw ddefnyddio a fel llety gwyliau tymor byr fel rhan o prosiect arallgyfeirio fferm

Disgwyl Manylion Menter Fferm gan yr Ymgeisydd/Asiant

NP5/75/73D	21/10/19	Ynys, Cwrt, Pennal. SY20 9LD	Trosi ac addasu'r 'BCF Hut' presennol i greu llety gwyliau a gosod tanc septig (Ail-gyflwyniad).
------------	----------	------------------------------	--

Manylion pellach gan yr ymgeisydd dan ystyriaeth

NP5/57/1174	27/10/21	Tir ger Penmaen Ucha, Penmaenpool. LL40 1YD	Adeiladu annedd menter wledig, garej, mynedfa a thramwy newydd
-------------	----------	---	--

Disgwyl Aseiad Priodol ARHC

NP3/12/12G	04/04/22	Plas-y-Nant, Betws Garmon. LL54 7YR	Newid defnydd o westy (Dosbarth Defnydd C1) i breswyl (Dosbarth Defnydd C3) a codi estyniad deulawr
NP3/12/126C	20/09/22	Bron Fedw Uchaf, Rhyd Ddu. LL54 7YS	Trosi a newid defnydd arfaethedig o allandai gwledig i 3 uned gwyliau i'w gosod, codi sgubor ystlumod, newidiadau i fynedfa cerbydau presennol a gwaith cysylltiedig
NP4/11/58H	05/07/22	Royal Oak Farmhouse, Betws-y-Coed. LL24 0AH	Newid defnydd o adeiladau allanol domestig i gaffi (Dosbarth defnydd A3) a man chwarae meddal cysylltiedig i blant.
NP5/57/558D	07/07/22	Frongoch Old Power House, Plas y Brithdir, Dolgellau. LL40 2PW	Addasiadau i'r to gan gynnwys cynnydd bach mewn uchder a gosod 4 ffenestr to.
NP5/57/1167A	08/03/22	Ty'n-y-Bryn, Dolgellau. LL40 1TD	Adeiladu estyniad deulawr, cadw newidiadau i'r fynedfa bresennol, a cadw allandy
NP5/58/18Z	09/05/22	Barmouth Bay Holiday Park, Ffordd Glan-Môr, Talybont. LL43 2BJ	Erection of a flood defence wall to a height of 1.1 metres extending along the North/North-Eastern boundary of Barmouth Bay Holiday Park adjacent to the River Ysgethin.
NP5/62/423	13/07/22	Coed Hafod y Bryn, Llanbedr.	Newidiadau i'r fynedfa bresennol i Coed Hafod y Bryn i gynnwys lledu'r fynedfa o 3.3m i 4.2m.
NP5/65/274H	24/03/22	Maes Hyfryd, Llanelltyd. LL40 2HF	Codi adeilad ffram dur ar llawr caled presennol i ddibenion cadw offer amaethyddol, bwyd anifeiliaid a gwrtaith.

NP5/65/330C	24/06/22	Hafod Fach, Llanelltyd. LL40 2HB	Dymchwel y tŷ presennol ac adeiladu tŷ newydd, ac amnewid y tanc septic presennol gyda uned trîn carthion newydd.
NP5/72/248	05/04/22	Tir ger Boch y Rhaidr, Arenig, Bala. LL23 7PB	Dau uned gwyliau a gosod uned trin carthion
NP5/78/482B	27/06/22	Y Goppa, Trawsfynydd. LL41 4TN	Codi sied ffrâm ddur at ddibenion storio amaethyddol

Disgwyl Priffyrdd

NP5/50/743	06/04/22	Braich Gwyn, Aberdyfi. LL35 0RD	Trosi sgubor i dŷ yn cynnwys codi estyniad, a gosod uned trin carthion
NP5/52/258B	26/05/22	Maes Parcio ger Llyn Gregennan, Arthog	Gosod peiriant talu ac arddangos
NP5/68/100F	08/08/22	Creua, Llanfrothen. LL48 6SH	Adeiladu estyniad unllawr i ysgubor, gosod 2 ffenestr to ar do'r ysgubor bresennol, adeiladu 4 caban cysgu a ffurfio llwybrau mynediad, a gosod offer uned trin carthion tanddaearol.

Nifer o geisiadau ar y rhestr = 46

Nifer o geisiadau ar y rhestr Pwyllgor 07 Rhagfyr 2022 = 47



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
25 IONAWR 2023**

PENDERFYNIADAU DIRPRWYEDIG

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 25 IONAWR 2023

PENDERFYNIADAU DIRPRWYEDIG

Ceisiadau wedi ei caniatáu

	Rhif y Cais	Bwriad	Lleoliad	Dyddiad Penderfyniad	Swyddog Achos
1.	NP2/11/117C	Adeiladu estyniad cefn unllawr a garej ynghlwm, cladin carreg allanol, a newidiadau i'r ports ffrynt	Can y Glaslyn, Beddgelert. LL55 4NB	23/11/22	Mr Richard Thomas
2.	NP2/11/149G	Newid defnydd adeilad allanol i ystafell ymolchi a thoiledau, a gosod gwaith trin carthion tanddaearol	Hafod y Llyn Isaf, Nantmor. LL55 4YN	23/11/22	Mr Richard Thomas
3.	NP2/11/73F	Dymchwel ychwanegiadau unllawr cefn presennol a ports ffrynt, a codi estyniad cefn deulawr a ports ffrynt	Hafod Wydr, Beddgelert. LL55 4UU	30/11/22	Mr Richard Thomas
4.	NP2/11/L465	Adeiladu estyniad unllawr ar y cefn	Beudy Newydd, Nantmor. LL55 4YL	30/11/22	Mr Richard Thomas
5.	NP2/16/2F	Codi adeilad amaethyddol	Bryn Awelon, Garndolbenmaen. LL51 9UJ	29/11/22	Mr Richard Thomas
6.	NP3/10/LB79D	Rhyddhau Amodau Rhif 4 (Manylion ffenestri to) & 6 (Manylion gwaith tirweddu meddal a chaled) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP3/10/LB79B dyddiedig 26/01/2018	Ty'n Ffridd, Abergwyngregyn. LL33 0LH	23/11/22	Mr Richard Thomas
7.	NP3/15/T75H	Amrywio Amod Rhif 1 (Dyddiad cychwyn 5 mlynedd) o Ganiatad Cynllunio NP3/15/75C dyddiedig 31/07/2017 i ymestyn y dyddiad cychwyn am 5 mlynedd arall	Ynys Ettws, Nant Peris. LL55 4UL	12/12/22	Mr Richard Thomas
8.	NP3/21/46F	Trosi a newid defnydd adeilad allanol gwledig i uned gwyliau hunan-gynhaliol tymor byr, gosod uned trin carthion, a creu llecyn parcio i gerbydau	2 Tai'r Cae, Carneddi, Bethesda. LL57 3UF	23/11/22	Mr Richard Thomas

9.	NP4/11/51E	Newid defnydd ac ymestyn annedd yn i'r fflat perchennog a 13 o unedau llety staff, a chanolfan cymunedol i staff ynghyd a parcio cysylltiedig	The Acorns, Betws y Coed. LL24 0AR	19/12/22	Mr Richard Thomas
10.	NP4/11/73F	Dymchwel y teras mynediad to presennol ac adeiladu canopi i ffurfio llecyn eistedd dan do o flaen y gwesty	Gwydyr Hotel, Ffordd Caergybi, Betws-y-Coed. LL24 0AB	15/12/22	Mr Richard Thomas
11.	NP4/12/225D	Codi garej ar wahan	Ty Pandy, Rowen, LL32 8YR	23/11/22	Mr Richard Thomas
12.	NP4/13/182F	Rhyddhau Amod Rhif 4 (Panel Carreg) ynghlwm i rybudd caniatad cynllunio NP4/13/182E dyddiedig 16/10/2019	Swn-y-Gog, Capel Curig. LL24 0DH	30/11/22	Mr Richard Thomas
13.	NP4/16/227E	Cais ol-weithredol i gadw newid defnydd o uned masnachol (Defnydd Dbosbarth A1) i uned gwyliau i'w osod (Defnydd Dosbarth C3)	Gwalia Stores, Dolwyddelan. LL25 0EJ	05/12/22	Mr. Dafydd Thomas
14.	NP4/29/510A	Newid defnydd, ac addasiadau i adeilad allanol gwledig i greu anecs llety, cegin fasnachol a gweithdy crefft a gyda gweithdy a storfa ynghlwm, a gosod tanc septig tanddaearol	Foel, Penmachno. LL24 0AJ	16/12/22	Mr Richard Thomas
15.	NP4/32/78D	Diddymu Amod Rhif 3 (Cynllun Tirweddu) ynghlwm i rybudd caniatad cynllunio NP4/32/78C dyddiedig 11/11/22	Llyn Geirionnydd, Llanrhychwyn. LL27 0YX	14/12/22	Mr Richard Thomas
16.	NP4/32/LU372A	Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon (Arfaethedig) ar gyfer gosod paneli ffotfoltäig ar y to, gosod pwmp gwres ffynhonnell aer.	Pant y Carw Cottage, Llanrwst. LL26 0PW	16/12/22	Mr Richard Thomas
17.	NP5/54/L310	Trosi adeilad allanol i greu llety byw ychwanegol i'r prif dy, a cais ol-weithredol i gadw ffenestri to presennol.	Dol Feili, Rhydymain, LL40 2BB	16/12/22	Mrs. Alys Tatum

18.	NP5/54/LB194C	Dileu Amod 3 (Rhestr drws), 4 (Rhestr atgyweirio), 6 (Manylion y grisiau mewnol newydd arfaethedig), 7 (Manylion cyffyrdd unrhyw barwydydd newydd gyda strwythur presennol y to), ac amrywio Amod Rhif 5 (Manylion y leinin sych arfaethedig), 8 (Sampl o lechi ar gyfer ail-doi arfaethedig), a 9 (Manylion allanol unedau neu offer echdynnu) ynghlwm i Ganiatad Adeilad Rhestredig NP5/54/LB194A dyddiedig 03/03/2022	Ysgubor Cae'r March, Llanfachreth. LL40 2DS	01/12/22	Ms Eleanor Carpenter
19.	NP5/57/LB336C	Amrywio Amodau 4 (Manylion gwaith mewnol), 5 (Manylion drysau presennol) & 6 (Manylion ffenestri presennol) o Ganiatad Adeilad Rhestredig NP5/57/LB336B dyddiedig 19/01/2022	W.D. Wilkins, Heol y Bont, Dolgellau. LL40 1AS	23/11/22	Ms Eleanor Carpenter
20.	NP5/58/587B	Cais ôl-weithredol am ardal o ddecin wedi'i godi.	Glasfor, Dyffryn Ardudwy. LL44 2EH	28/11/22	Mr. Dafydd Thomas
21.	NP5/58/62E	Lleoli pwmp gwres ffynhonnell aer	Hen Ty Cerbyd, Dyffryn Ardudwy. LL44 2RX	23/11/22	Mr Aled Lloyd
22.	NP5/61/T2H	Amrywio Amodau Rhif 3 & 4 ynghlwm i Rybudd Caniatad Cynllunio NP5/61/T2E dyddiedig 16/06/2008 i ymestyn y man eistedd y tu allan i'r cwrt cyfan a newid oriau agor y cwrt i 09:30 i 21:00	Llew Glas, Stryd Fawr, Harlech, LL46 2YA	13/12/22	Mr. Dafydd Thomas
23.	NP5/65/83A	Gosod 21 panel arae haul ar y ddaear o fewn cwrtil yr eiddo	Pandy Bach, Llanelltyd. LL40 2EY	08/12/22	Ms. Emma Watkins
24.	NP5/66/224A	Diwygiad ansylweddol i Ganiatad Materion a Gadwyd yn ol NP5/66/PIAW224 dyddiedig 21/03/2012 gosod pwmp ffynhonnell gwres aer, ehangu i un ffenestr to yn y cefn, ail-leoli ffenestr to arall.	Tir ger Tyddyn Llwyn, Llandanwg. LL46 2SD	25/11/22	Mr Aled Lloyd
25.	NP5/66/281A	Adeiladu storfa ysgubor newydd	Pen y Garth Isaf, Llanbedr. LL45 2HT	24/11/22	Mr. Dafydd Thomas

26.	NP5/66/285	Codi estyniadau i ffurfio portsa lolfa estynedig, teras to garej, a ffurfio to brîg dros garej to fflat presennol	Swyn y Grug 8 Pant Yr Onnen, Llanfair. LL46 2SE	24/11/22	Mr Aled Lloyd
27.	NP5/66/LB12H	Diwygio Amod Rhif 2 o Ganiatad Cynllunio NP5/66/LB2G ar gyfer newidiadau mewnol a adfer 3 ffenestr to ar yr edrychiad blaen	Ty'n Llan, Llanfair, Harlech, LL46 2SA	21/12/22	Ms Eleanor Carpenter
28.	NP5/68/L122A	Gosod drysau dwbl Ffrengig i fflat llawr gwaelod	Ramoth Isaf, Llanfrothen. LL48 6SW	23/11/22	Mr Aled Lloyd
29.	NP5/69/301G	Rhyddhau Amod Rhif 2 (cynllun planu coed) o Ganiatad Cynllunio NP5/69/301F dyddiedig 06/05/2022	Parc Carafanau Llwyn Du, Llwyngwrl, LL37 2JH	28/11/22	Ms. Sophie Berry
30.	NP5/69/413	Cais ol-weithredol i gadw sistem pwmp gwres o'r ddaear	Cae ger Fferm Hendre Hall, Llwyngwrl. LL37 2JF	23/11/22	Mrs. Alys Tatum
31.	NP5/78/478C	Diwygiad i Ganiatad Cynllunio NP5/78/478A sy'n cynnwys cynnydd yn uchder y to un goleddf i ganiatau defnyddio llechi fel deunyddiau ynghyd â chynnwys ffenestri to	Ty'n-y-Bryn, Trawsfynydd. LL41 4UU	28/11/22	Mrs. Alys Tatum

Ceisiadau wedi ei gwrthod

	Rhif y Cais	Bwriad	Lleoliad	Rheswm Gwrthod	Swyddog Achos
1.	NP4/23/46C	Codi adeilad amaethyddol pwrpas cyffredinol	Cae Haidd, Llanfairfechan. LL33 0EE	<p>23/11/22</p> <p>Oherwydd na ddarparwyd digon o fanylion o natur archeolegol y gellir gwneud penderfyniad gwybodus arnynt, mae'r cais hwn yn gwrthdaro â pholisïau CDLIE PS Ff a PD 6.</p> <p>Oherwydd na ddarparwyd digon o fanylion am natur ecolegol y gellir gwneud penderfyniad gwybodus yn ei gylch, mae'r cais hwn yn gwrthdaro â pholisïau CDLIE PS D a PD 6.</p>	Mr Richard Thomas

2.	NP4/26/329B	Dymchwel ystafell wydr bresennol, codi estyniad unllawr ar yr ochr a'r cefn, codi estyniad i'r ports blaen, codi estyniad ochr unllawr i'r garej, a chodi dormer mewnlenni to fflat	Nant Canol, Nebo, Llanrwst. LL26 0RD	14/12/22 Oherwydd bod y cais hwn yn cynnig yr estyniadau sy'n cael eu hystyried - ar y cyd ag estyniadau blaenorol, - o faint gormodol a fyddai'n effeithio'n andwyol ar gymeriad ac edrychiad y tŷ annedd traddodiadol gwreiddiol. Mae'r cais hwn felly'n gwrthdaro â pholisi 15 CDLIE. Oherwydd y cais hwn sy'n cynnig estyniadau yr ystyrir eu bod yn cyflwyno ffurf, dyluniad a defnydd o ddeunyddiau a fyddai'n niweidio cymeriad ac edrychiad tŷ annedd traddodiadol mae'r cais hwn yn groes i bolisi CDLIE 6, 7 a 15 a chanllawiau dylunio nodyn E11. Oherwydd nad oes digon o wybodaeth o natur ecolegol a bioamrywiaeth yn cael ei chyflwyno y gellir ei defnyddio i roi ystyriaeth lawn i'r cais hwn, mae'r cais hwn yn gwrthdaro â pholisi D o CDLIE.	Mr Richard Thomas
3.	NP4/29/177A	Adeiladu sied wartheg ar wahan a storfa tail/gwair cysylltiedig	Fferm Carrog, Cwm Penmachno. LL24 0RG	23/11/22 Oherwydd na ddarperir digon o fanylion o natur ecolegol, y gellir gwneud penderfyniad gwybodus yn ei gylch, mae'r cais hwn yn gwrthdaro â pholisïau CDLIE PS D a PD 6.	Mr Richard Thomas
4.	NP4/32/LU372A	Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon (Arfaethedig) ar gyfer amnewid y sied bren presennol	Pant y Carw Cottage, Llanrwst. LL26 0PW	16/12/22 Ystyrir bod lleoliad y sied arfaethedig, tua 20m o'r annedd, y tu hwnt i ffin y cwrtil domestig. O ystyried hyn nid yw'n cael ei gynnwys yn yr hawliau datblygu a ganiateir fel y'u hamlinellir yn y GDPO. Yn ogystal, byddai'r sied arfaethedig yn fwy na'r terfyn o 10 metr ciwbig fel y'i gosodwyd gan Ran 1 Dosbarth E(f) o'r GDPO.	Mr Richard Thomas

5.	NP5/53/LB75Q	Newid defnydd y lloriau uchaf yn 2 uned llety gwyliau hunan cynhaliol tymor byr	Banc Barclays, 68-70 Stryd Fawr, Y Bala. LL23 7AD	<p>24/11/22</p> <p>Nid yw'r defnydd arfaethedig o osodiadau gwyliau tymor byr yn dangos na fydd y ffosffadau o fewn y dŵr gwastraff sy'n gysylltiedig â'r defnydd yn cael unrhyw effaith andwyol ar ansawdd dŵr Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid, Y Bala. Mae'r ACA ddynodedig yn cael ei chydabod o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ar gyfer y rhywogaethau y mae'n eu cynnal, ac mae'n rhaid i ddatblygiadau newydd o fewn y dalgylch ddangos niwtraliaeth neu welliant ffosffad. Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi Strategol D Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Eryri (Chwefror 2019).</p> <p>Nid yw'r Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gan gynnwys Asesiad o'r Effaith ar Dreftadaeth (Ty Architecture, Medi 2022) yn ddigon manwl ac o ganlyniad nid yw'n asesu effaith y newidiadau arfaethedig ar yr Adeilad Rhestredig Gradd II yn briodol. Mae'r cynnig felly yn groes i baragraff 6.1.13 o 'Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11 (Chwefror 2021)', paragraff 1.15 o 'Nodyn Cyngor Technegol 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol (Mai 2017)' ac i 'Polisi Strategol Ff Amgylchedd Hanesyddol' a 'Polisi Datblygu 7 Adeiladau Rhestredig a Thraddodiadol o Gynllun Datblygu Lleol Eryri Mabwysiedig (Chwefror 2019).</p> <p>Nid oes digon o fanylion wedi'u cynnwys ar y lluniadau a gyflwynwyd ac o ganlyniad nid ydynt yn caniatáu asesu effaith yr holl newidiadau arfaethedig ar yr adeilad rhestredig Gradd II yn gywir. Mae'r cynnig felly yn groes i baragraff 6.1.10 o 'Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11 (Chwefror 2021)', paragraff 5.9 o 'Nodyn Cyngor Technegol 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol'</p>	Ms. Emma Watkins
----	--------------	---	---	--	------------------

				<p>(Mai 2017)' ac i 'Polisi Strategol Ff Amgylchedd Hanesyddol' a ' Polisi Datblygu 7 Adeiladau Rhestredig a Thraddodiadol' o Gynllun Datblygu Lleol Eryri Mabwysiedig (Chwefror 2019).</p> <p>Lle y'i diffinnir (inswleiddiad Kingspan ar y waliau allanol, y nenfydau crog, y defnydd o fyrddau 'chip' ar gyfer lloriau, y mesurau acwstig (nenfydau a waliau cydrannol)), byddai elfennau o'r gwaith arfaethedig yn rhinwedd eu heffaith andwyol a niwed i'r ffabrig hanesyddol a gedwir, deunyddiau a dulliau inswleiddio a gwrthsain anghydnaws yn effeithio'n andwyol ar gymeriad a diddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig yr adeilad rhestredig. Mae'r cynnig felly yn groes i baragraff 6.1.13 o 'Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11 (Chwefror 2021)', paragraff 5.13 o 'Nodyn Cyngor Technegol 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol (Mai 2017), 'Polisi Datblygu 1 Egwyddorion Datblygu Cyffredinol (maen prawf iv) ', 'Polisi Datblygu 6 Dyluniad a Deunyddiau Cynaliadwy' a 'Pholisi Datblygu 7 Adeiladau Rhestredig a Thraddodiadol' Cynllun Datblygu Lleol Eryri Mabwysiedig (Chwefror 2019).</p>	
6.	NP5/53/LB75R	Caniatad Adeilad Rhestredig am newidiadau mewnol mewn perthynas a newid defnydd i 2 uned llety gwyliau	Banc Barclays, 68-70 Stryd Fawr, Y Bala. LL23 7AD	<p>24/11/22</p> <p>Nid yw'r Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gan gynnwys Aseiad o'r Effaith ar Dreftadaeth (Ty Architecture, Medi 2022) yn ddigon manwl ac o ganlyniad nid yw'n asesu effaith y newidiadau arfaethedig ar yr Adeilad Rhestredig Gradd II yn briodol. Mae'r cynnig felly yn groes i baragraff 6.1.13 o 'Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11 (Chwefror 2021)', paragraff 1.15 o 'Nodyn Cyngor Technegol 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol (Mai 2017)' ac i 'Polisi Strategol Ff Amgylchedd Hanesyddol' a 'Polisi Datblygu 7 Adeiladau Rhestredig a Thraddodiadol o Gynllun Datblygu Lleol Eryri Mabwysiedig (Chwefror 2019).</p>	Ms. Emma Watkins

				<p>Nid oes digon o fanylion wedi'u cynnwys ar y lluniadau a gyflwynwyd ac o ganlyniad nid ydynt yn caniatáu asesu effaith yr holl newidiadau arfaethedig ar yr adeilad rhestredig Gradd II yn gywir. Mae'r cynnig felly yn groes i baragraff 6.1.10 o 'Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11 (Chwefror 2021)', paragraff 5.9 o 'Nodyn Cyngor Technegol 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol (Mai 2017)' ac i 'Polisi Strategol Ff Amgylchedd Hanesyddol' a 'Polisi Datblygu 7 Adeiladau Rhestredig a Thraddodiadol' o Gynllun Datblygu Lleol Eryri Mabwysiedig (Chwefror 2019).</p> <p>Lle y'i diffinnir (inswleiddiad Kingspan ar y waliau allanol, y nenfydau crog, y defnydd o fyrddau 'chip' ar gyfer lloriau, y mesurau acwstig (nenfydau a waliau cydrannol)), byddai elfennau o'r gwaith arfaethedig yn rhinwedd eu heffaith andwyol a niwed i'r ffabrig hanesyddol a gedwir, deunyddiau a dulliau inswleiddio a gwrthsain anghydnaws yn effeithio'n andwyol ar gymeriad a diddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig yr adeilad rhestredig. Mae'r cynnig felly yn groes i baragraff 6.1.13 o 'Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11 (Chwefror 2021)', paragraff 5.13 o 'Nodyn Cyngor Technegol 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol (Mai 2017)', 'Polisi Datblygu 1 Egwyddorion Datblygu Cyffredinol (maen prawf iv) ', 'Polisi Datblygu 6 Dyluniad a Deunyddiau Cynaliadwy' a 'Pholisi Datblygu 7 Adeiladau Rhestredig a Thraddodiadol' Cynllun Datblygu Lleol Eryri Mabwysiedig (Chwefror 2019).</p>	
--	--	--	--	---	--

7.	NP5/54/456A	Codi caban i'w ddefnyddio fel annedd menter wledig ynghyd a decin, parcio, trac a tanc septig cysylltiedig	Penarddwnion Fach, Pen y Main, Dolgellau. LL40 2DH	<p>21/12/22</p> <p>Mae diffyg eglurder yn y wybodaeth a gyflwynwyd ac nid yw'n ddigon cadarn ac nid yw'n dangos angen hanfodol am weithiwr preswyl er mwyn i'r fenter weithredu'n briodol, bod y fenter yn ariannol gynaliadwy neu a oes llety arall ar gael i'w feddiannu neu ei addasu. Yn unol â hynny, mae'r cais yn gwrthdaro â Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021), NCT6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a Pholisi Strategol C (xxi) o Gynllun Datblygu Lleol Eryri mabwysiedig.</p> <p>Byddai lleoliad arfaethedig yr annedd draw oddi wrth adeiladau presennol, byddai defnyddio cladin pren a chreu'r fynedfa a'r dreif arfaethedig yn arwain at fath o ddatblygiad a fyddai'n ymddangos yn anghydnaws o fewn y lleoliad gwledig agored ac yn amharu ar edrychiad a chymeriad yr hyn sydd o'i amgylch. Fel y cyfryw mae'n groes i Bolisi Strategol A a Pholisïau Datblygu 1, 2, 6 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri.</p> <p>Ni roddwyd digon o ystyriaeth i ecoleg y safle ac felly nid yw effaith y bwriad ar rywogaethau a chynefinoedd a warchodir a chadwraeth bioamrywiaeth wedi ei ystyried yn foddhaol. Fel y cyfryw, mae'r cynnig yn gwrthdaro â Pholisïau Strategol A a D a Pholisi Datblygu 1(v) o Gynllun Datblygu Lleol Eryri.</p>	Ms. Sophie Berry
8.	NP5/59/806	Codi estyniad cefn unllawr yn cynnwys teras tô	Hafan, Trem Hyfryd, Llan Ffestiniog. LL41 4NU	<p>29/11/22</p> <p>Mae'r bwriad yn groes i faen prawf iii Polisi Datblygu 1 (Egwyddorion Datblygu Cyffredinol) sy'n mynnu nad yw datblygiad yn rhy amlwg yn y tirwedd ac na fydd yn niweidio mwynder eiddo cyfagos.</p>	Mr Aled Lloyd

				Mae'r cynnig yn groes i Bolisi Datblygu 15 (Estyniadau) sy'n caniatáu estyniadau i anheddau presennol cyn belled nad ydynt yn amharu ar yr eiddo neu gymeriad yr ardal o'i amgylch.	
9.	NP5/61/548A	Dymchwel yr ystafell haul ac adeiladu estyniad unllawr gyda to gwastad ar yr ochr	Buckland (hefyd yn cael ei adnabod fel Ymyl y Niwl), Ffordd Uchaf, Harlech. LL46 2SS	23/11/22 Oherwydd bod y bwriad hwn yn cyflwyno estyniad to fflat helaeth o ddyluniad estron a gorffeniadau deunydd to, byddai'r datblygiad yn gwrthdaro â Pholisi Datblygu 1 - Egwyddorion Datblygu Cyffredinol, Cynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Eryri. Nod y polisi hwn yw gwarchod a gwella nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol, gan gynnwys cymeriad a ffurf yr anheddau presennol. Mae'r bwriad hefyd yn groes i Bolisi Datblygu 15 (Estyniadau) sy'n caniatáu estyniadau i dai presennol cyn belled nad ydynt yn amharu ar yr eiddo na chymeriad yr ardal o'i amgylch.	Mr Aled Lloyd
10.	NP5/66/224A	Diwygiad ansylweddol i Ganiatad Materion a Gadwyd yn ol NP5/66/PIAW224 dyddiedig 21/03/2012 i osod paneli ffotofoltäig ar y drychiad blaen, a newid uchder y crib	Tir ger Tyddyn Llwyn, Llandanwg. LL46 2SD	25/11/22 Diwygiadau 'sylweddol' eu natur gan y byddant yn arwain at a ffurf sylweddol o newid i'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Oherwydd ni ellir ystyried y newidiadau arfaethedig yn newid 'ansylweddol' a bydd angen caniatâd cynllunio newydd arnynt.	Mr Aled Lloyd
11.	NP5/71/485	Adeiladu garej newydd ynghlwm gyda llety gorlif ar gyfer y prif annedd ar y llawr cyntaf	Bryn Derw, Llanuwchllyn. LL23 7ST	25/11/22 Oherwydd ei gynigion dylunio (gan gynnwys ychwanegu to fflat a diffyg cysylltedd llawr cyntaf), ei ffurf a'i raddfa, byddai'r cynnig / bwriad yn cael effaith andwyol ar gymeriad a gosodiad Bryn Derw a Bythynnod Coed y Lon.	Mr. Dafydd Thomas

				<p>Mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi Datblygu 1, 14 a 15 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri a CCA 11 sy'n ceisio sicrhau na fydd unrhyw estyniad yn cael effaith andwyol ar fwynderau lleol, yn gydnaws â chymeriad y tŷ presennol a bod unrhyw lety anecs yn atodol i'r prif annedd o ran ei raddfa, defnydd a dyluniad.</p>	
12.	NP5/73/4P	Adeiladu pod gegin/ystafell ymolchi Wardeniaid ochr yn ochr a llain bresennol y Wardeiniaid	Caravan Club Site, Coed y Llwyn, Gellilydan. LL41 4EN	<p>23/11/22</p> <p>Oherwydd bod y cynnig hwn yn cyflwyno pod to fflat parhaol o ddyluniad estron, byddai'r datblygiad yn gwrthdaro â Pholisi Datblygu 1 (Egwyddorion Datblygu Cyffredinol) a Pholisi Datblygu 2 (Datblygu a'r Dirwedd) o Gynllun Datblygu Lleol Mabwysiedig Eryri, sy'n anelu at warchod a gwella rhinweddau arbennig y Parc Cenedlaethol a pharchu a gwarchod cymeriad y dirwedd.</p> <p>Byddai'r cynnig yn groes i Bolisi Datblygu 23 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri mabwysiedig, sy'n datgan y dylai unrhyw uwchraddiad fod yn briodol o fewn y dirwedd.</p>	Mr Aled Lloyd



Penderfyniad ar yr Apêl	Appeal Decision
Ymweliad â safle a wnaed ar 02/12/22	Site visit made on 02/12/22
gan R Duggan BSc (Anrh) DipTP MRTPI	by R Duggan BSc (Hons) DipTP MRTPI
Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru	an Inspector appointed by the Welsh Ministers
Dyddiad: 10.01.2023	Date: 10.01.2023

Cyf yr apêl: CAS - 02305

Cyfeiriad y safle: The Exchange, 4 Terrace Road, Aberdyfi LL35 0LP

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl hon i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Ms Lee Thomas yn erbyn y penderfyniad gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri.
- Disgrifir y datblygiad a gynigir fel *“Newidiadau i ardal patio blaen gan gynnwys gosod drysau dyblyg. Adeiladu balconïau newydd a gosod drysau dyblyg ar y drychiad blaen.”*

Penderfyniad

1. Gwrthodir yr apêl.

Prif Faterion

2. Ystyriaf mai'r prif faterion yw effaith y datblygiad ar gymeriad ac edrychiad yr annedd letyol, ar gymesuredd y pâr o dai, ac ar rinweddau arbennig y Parc Cenedlaethol; a ph'un a fyddai'n cadw neu'n gwella cymeriad neu edrychiad Ardal Gadwraeth Aberdyfi.

Materion Gweithdrefnol

3. Mae cynigion yr apêl yn ymwneud â nifer o newidiadau i ddrychiad blaen eiddo'r apêl, gan gyfnewid ffenestri gan gynnwys y ffenestr fae ar y llawr cyntaf a gosod drysau deublyg yn lle'r ffenestri ar y llawr gwaelod, y llawr cyntaf a'r ail lawr; gosod balconi â balwstrad gwydr o'i amgylch ar lefel y llawr cyntaf, a balconi Juliette gwydrog ar lefel yr ail lawr; a chreu teras caeedig ar y llawr gwaelod wrth ymestyn wal derfyn bresennol a rheiliau i amgáu'r cwrtil blaen. Mae'r Cyngor yn cydnabod nad oes unrhyw gyfyngiad ar hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer anheddau domestig yn yr ardal ac mai dim ond creu'r balconi ar y llawr cyntaf sydd angen caniatâd cynllunio. Boed hynny fel y bo, gwnaed cais llawn ac fe'i gwrthodwyd gan yr Awdurdod, ac mae apêl wedi'i chyflwyno. Felly, mae angen penderfynu ar yr apêl fel y'i cynigir.

Rhesymau

4. Mae safle'r apêl yn dŷ pâr pedwar llawr sy'n wynebu Terrace Road ac yn edrych dros Aber Afon Dyfi. Nid yw'r eiddo yn adeilad rhestredig ond mae wedi'i leoli o fewn Ardal Gadwraeth Aberdyfi. Mae'r pâr o dai yn arddangos unffurfiaeth amlwg o ran arddull bensaernïol ac maent yn nodwedd drawiadol iawn wrth agosáu ar hyd y ffordd fawr. Er y bu rhai mân newidiadau i ffenestri a ffasâd y ddau eiddo, ceir llawer o gysondeb yn nrychiadau blaen Rhifau 3 a 4. Yn fy marn i, mae dyluniad pensaernïol, cymesuredd a lleoliad amlwg y ddau eiddo yn gwneud cyfraniad cadarnhaol sylweddol i gymeriad ac edrychiad y strydlun a'r rhan hon o'r Ardal Gadwraeth.
5. Yn y cyd-destun hwn, rwyf o'r farn y byddai'r newidiadau arfaethedig i'r drychiad, yn enwedig creu'r balconi ar y llawr cyntaf a'r defnydd o ddeunyddiau modern megis y balwstrad gwydr, yn cyferbynnu'n anffafriol â drychiad blaen eiddo'r apêl a'i gymydog. Byddai'r cynnig yn methu ag ailadrodd ceinder ac uniondeb y gwaith coed wedi'i baentio â llaw sy'n hanfodol i ddiwylledd edrychiad traddodiadol yr adeilad a'i nodweddion pensaernïol. Byddai'r balconi, yn arbennig, yn tanseilio hunaniaeth a chyfansoddiad y pâr o anheddau oherwydd y byddai'n or-ddominyddol ac yn amharu'n annerbyniol ar gydbwysedd gweledol y pâr hwn o dai.
6. Rwy'n ymwybodol o'r canllawiau polisi cynllunio cenedlaethol a nodir ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC) a Nodyn Cyngor Technegol 12 'Dylunio' (TAN12) sy'n cynghori: *'Mae darparu ymateb dylunio ystyrlon a chynaliadwy yn dibynnu ar ddeall y safle a'i gyd-destun agos ac ehangach... Bydd cyfleoedd ar gyfer dylunio arloesol yn dibynnu ar gyd-destun presennol y datblygiad, ac i ba raddau y mae nodweddion hanesyddol, pensaernïol, cymdeithasol neu amgylcheddol yr ardal yn mynnu neu'n llesteirio ateb dylunio penodol.'*
7. Felly, o ystyried cyd-destun penodol eiddo'r apêl, rwyf o'r farn y byddai'r cynnig yn cael eu hystyried yn newidiadau anghydweddol i'r drychiad blaen gan achosi niwed gweledol i'r eiddo lletyol, ac i gymesuredd y pâr o dai, ac i nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol. Yn ogystal, o ystyried y ddyletswydd a osodir gan Adran 72(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990, ac o ystyried cymeriad cyffredinol yr ardal, rwyf o'r farn na fyddai'r cynnig yn cadw neu'n gwella cymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth. Am y rhesymau hyn, rwyf o'r farn y byddai'r cynllun yn mynd yn groes i Bolisi Datblygu 1 a Pholisi Strategol Ff Cynllun Datblygu Lleol Eryri (CDLI) sydd, ymhlith pethau eraill, â'r nod o gadw a gwella rhinweddau a dibenion arbennig y Parc Cenedlaethol a diogelu tirwedd hanesyddol, asedau treftadaeth a threftadaeth ddiwylliannol y Parc Cenedlaethol.
8. Mae'r apelydd wedi tynnu fy sylw at nifer o enghreifftiau eraill o falconïau a balwstradau gwydr ar dai yn Aberdyfi ac wedi darparu ffotograffau ohonynt. Fodd bynnag, er fy mod yn derbyn bod y rhain yn bodoli, ychydig o wybodaeth a roddwyd i mi am eu hanes cynllunio. Serch hynny, beth bynnag yw'r cefndir, nid yw eu bodolaeth yn gyfiawnhad priodol dros ganiatáu'r datblygiad a gynigir yma. Mae amgylchiadau safleoedd eraill yn debygol o fod yn wahanol ac mae'n egwyddor sefydledig ym maes cynllunio fod pob cynnig yn cael ei benderfynu yn ôl ei rinweddau ei hun, fel rwyf wedi'i wneud yn yr achos hwn.
9. Gwerthfawrogaf fod yr Apelydd yn bwriadu defnyddio'r eiddo fel annedd deuluol yn hytrach na llety gwyliau. Fodd bynnag, anaml y mae amgylchiadau personol yn gorbwyso materion cynllunio cyffredinol, oherwydd byddai effaith y datblygiad yn parhau ymhell ar ôl i'r amgylchiadau personol beidio â bod yn berthnasol. I'r perwyl hwnnw, yn sgil ystyried yr holl faterion perthnasol, rhoddaf ychydig iawn o bwys i'r amgylchiadau personol a nodwyd gan yr Apelydd, ac nid ydynt wedi bod yn ffactorau pennu yn fy mhenderfyniad.

Materion eraill

10. Mae'r ail reswm dros wrthod yn cyfeirio at y diffyg o ran gwella bioamrywiaeth fel rhan o'r datblygiad a gynigir. Mae Polisi 9 Cymru'r Dyfodol yn datgan, ymhlith pethau eraill: '*Ym mhob achos, dylai camau gweithredu tuag at gynnal a gwella bioamrywiaeth (er mwyn sicrhau mantais net), gwneud ecosystemau yn gadarn ac asedau seilwaith gwyrdd gael eu dangos fel rhan o gynigion datblygu drwy ddulliau arloesol yn seiliedig ar natur o gynllunio safleoedd a dylunio'r amgylchedd adeiledig.*'
11. Er nad yw'r Apelydd wedi cyflwyno unrhyw fesurau gwella bioamrywiaeth, gellid sicrhau'r rhain wrth osod amod wedi'i eirio'n addas pe bai'r apêl wedi llwyddo.

Casgliadau

12. Ar ôl rhoi sylw i'r uchod ac ystyried yr holl faterion eraill a godwyd, deuaif i'r casgliad y dylid gwrthod yr apêl.
13. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adran 3 ac adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Ystyriaif fod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad tuag at amcanion Llesiant Gweinidogion Cymru o greu economi gryfach a gwyrddach wrth i ni ddatgarboneiddio cymaint â phosibl, gan wneud ein dinasoedd, ein trefi a'n pentrefi yn lleoedd gwell fyth i fyw a gweithio ynddynt, ac ymgorffori ein hymateb i'r argyfwng hinsawdd a natur ym mhopeth a wnawn.

R. Duggan

AROLYGYDD



Penderfyniad ar yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 6/09/22

gan Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

Dyddiad: 16/12/2022

Appeal Decision

Site visit made on 6/09/22

by Iwan Lloyd BA BTP MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Date: 16/12/2022

Cyf yr apêl: CAS-01731-F6B4H6

Cyfeiriad y safle: Caffi Weary Walkers, High Street, Harlech LL46 2YB

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl hon i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Cyflwynir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Cyflwynir yr apêl gan Sylvester yn erbyn penderfyniad Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri.
- Y datblygiad a gynigir yw newid defnydd bwyty llawr gwaelod a llawr gwaelod isaf o fwyd a diod (A3) i dŷ annedd (C3). Tynnu ffenestr siop ymaith ac adfer y ffryntiad ar linell wreiddiol yr adeilad. Adeiladu balconi ar lefel y llawr gwaelod yn y cefn. Mwyhau ffenestr bresennol i ffurfio drws patio.

Penderfyniad

1. Gwrthodir yr apêl.

Y Prif Faterion

2. Y prif faterion yn yr achos hwn yw:
 - p'un a yw'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r cynllun datblygu, ac os na, p'un a oes ystyriaethau eraill perthnasol sy'n ddigonol i wrthbwysu unrhyw wrthdaro â'r cynllun datblygu, a
 - ph'un a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn gwarchod neu'n gwella cymeriad neu olwg Ardal Gadwraeth Harlech.

Rhesymau

Polisi'r cynllun datblygu ac ystyriaethau perthnasol yn ymwneud â hyfywedd

3. Mae'r cyn gaffi wedi'i leoli ar gornel y Stryd Fawr gyferbyn â chyffordd Bron y Graig a maes parcio. Nid yw'r caffin masnachu mwyach ond mae'r llety preswyl ar y lloriau uchaf yn cael ei feddiannu. Mae adeilad yr apêl wedi'i leoli o fewn ardal fanwerthu Harlech, a'r Ardal Gadwraeth fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol (CDLI) Eryri 2016-2031.
4. Mae'r Awdurdod wedi gwrthod caniatâd ar y sail nad yw'r safle wedi cael ei farchnata'n ddiweddar fel busnes i ddangos nad oes diddordeb masnachol/cyflogaeth mewn

hyfywedd economaidd parhau â sefydliad bwyd neu ddiod neu ryw fath arall o ddefnydd masnachol/cyflogaeth sy'n cynnig defnydd manwerthu/busnes ar y Stryd Fawr cyn newid defnydd yr adeilad i ddefnydd preswyl. Gwrthwynebiad yr Awdurdod yw nad oes tystiolaeth ddiweddar i ddangos nad yw'r defnydd presennol yn hyfyw mwyach ac ni ellir ei ddefnyddio at ddiben tebyg neu amgen.

5. Cyfeirir at faen prawf ix Polisi Strategol H y CDLI yn y rheswm dros wrthod. Mae Polisi H yn nodi, er mwyn creu a chynnal economi wledig gynaliadwy, y bydd yr Awdurdod Parc Cenedlaethol yn diogelu safleoedd cyflogaeth allweddol presennol yn y Bala, Dolgellau a Harlech. Mae'r polisi'n ceisio hyrwyddo ailddefnyddio tir neu adeiladau na wneir digon o ddefnydd ohonynt neu sy'n segur at ddibenion economaidd neu gyflogaeth, ymhlith pethau eraill. Mae'r polisi'n nodi y bydd cynigion ar gyfer ailddefnyddio tir neu adeiladau cyflogaeth presennol (heblaw am safleoedd cyflogaeth allweddol) at ddibenion eraill yn cael eu caniatáu dim ond lle nad yw cadw'r gyflogaeth neu'r busnes yn hyfyw mwyach, ac ni ellir ei ailddefnyddio at ddibenion cyflogaeth tebyg neu amgen ac mae'r potensial cyflogaeth wedi cael ei hysbysebu ar y farchnad am flwyddyn o leiaf.
6. Mae Polisi 24 y CDLI, y cyfeiriwyd ato yn adroddiad dirprwyedig y swyddog ar 11 Ionawr 2022, yn nodi y bydd newid defnydd safleoedd manwerthu llawr gwaelod (siopau A1) i ddefnyddiau preswyl neu lety gwyliau yn cael ei wrthwynebu yn yr ardaloedd manwerthu a amlygwyd yn Aberdyfi, y Bala, Betws-y-coed, Dolgellau a Harlech.
7. Prynodd yr apelydd yr eiddo yn 2012 ac roedd yr adeilad wedi bod ar y farchnad am 2 flynedd cyn iddo gael ei brynu. Mae'r apelydd yn cyfeirio at yr anawsterau sy'n wynebu prynwyr wrth gael morgais ar gyfer y safle sy'n rhannol fasnachol a rhannol breswyl. Mae Polisi 24 y CDLI yn cyfeirio at siopau Dosbarth A1 ac nid sefydliadau bwyd a diod Dosbarth A3 Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd). Mae'r apelydd yn dadlau nad yw'r polisi hwn yn berthnasol i'r cynnig apêl hwn. Cynhaliodd yr apelydd fusnes llwyddiannus tra oedd yn byw uwchben y safle busnes. Nid yw'r fflat uwchben yn cynnwys cegin ac nid oes tŷ bach yn ardal y caffi a dim ond un fynedfa a rennir sy'n gwasanaethu'r caffi a'r fflat. Mae'r apelydd yn nodi y byddai'n anymarferol gosod mynedfa ar wahân i wasanaethu'r fflat.
8. Rhoddodd yr apelydd y gorau i fasnachu yn 2016 a rhoddodd y safle ar y farchnad rhwng 2016 a 2017. Ni ddangoswyd unrhyw ddiddordeb a phenderfynodd yr apelydd brydlesu'r eiddo a'r fflat. Roedd y brydles am 5 mlynedd ond nid oedd gan y prydleswr ddiddordeb mewn prynu'r safle ar ôl y tymor oherwydd bod cwmnïau morgais yn gofyn am flaendal 25-30%. Mae'r apelydd yn honni y byddent yn annhebygol o ddod o hyd i brynwr petai'r safle'n cael ei farchnata am flwyddyn. Mae'r apelydd o'r farn nad yw'r busnes yn hyfyw mwyach ac y byddai'r pâr eisiau byw yno gan eu bod bellach wedi ymddeol. Ni fydd y safle'n ailagor fel busnes o dan y berchnogaeth bresennol.
9. Mae'r apelydd yn cyfeirio at dri achos o newid defnydd safle masnachol i ddefnydd preswyl a ganiatawyd yn ddiweddar yn Harlech, ac mae'n credu bod y gynsail wedi cael ei gosod. Mae'r datblygiad arfaethedig ar ben pellaf y Stryd Fawr i fwrdd oddi wrth y brif ardal siopa ac mae Harlech eisoes yn cael ei gwasanaethu'n dda gan fwytai a chaffis.
10. Mae'r ardal fanwerthu a ddiffinnir yn y CDLI yn llinellol o ran ei gosodiad, gan ddilyn ardal graidd y Stryd Fawr. Mae'r safle gyferbyn â maes parcio arhosiad byr cyhoeddus a gerllaw siop bwyd brys arall a siop anrhegion o fewn y bloc teras. Arsylwais fod yr ardal gyffredinol yn rhesymol brysur o ran nifer yr ymwelwyr o ganlyniad i leoliad y maes parcio yn agos i weddill yr ardal fanwerthu ac atyniad twristiaid Castell Harlech. Mae gan y safle ffryntiad llydan ac amlwg ar gornel y stryd ac mae wedi'i leoli yn union wrth ymyl troedffordd gul.

11. Mae pwysau economaidd diweddar wedi cael effaith sylweddol ar ardaloedd manwerthu yn gyffredinol. Fodd bynnag, mae'n ymddangos bod yr ardal fanwerthu yn Harlech yn rhesymol fywiog o'r hyn a welais yn ystod fy ymweliad. Nid oedd yn amlwg i mi fod sawl eiddo gwag yn yr ardal hon. Roedd ystod y defnyddiau'n eithaf amrywiol ac roedd nifer yr ymwelwyr yn gymharol uchel. Roedd y maes parcio bron yn llawn pan ymwelais, sy'n awgrymu bod ardal fanwerthu Harlech yn elwa o ymwelwyr o ganlyniad i atyniad y castell fel cyrchfan treftadaeth hanesyddol ac fel anheddiad manwerthu lleol sy'n gwasanaethu'r ardal wledig.
12. Mae'r CDLI wedi diffinio ardal fanwerthu i Harlech i ddiogelu ei swyddogaeth fanwerthu, gan gydnabod ei bod yn llai na'r Bala a Dolgellau, ond ei bod yn cyflawni swyddogaeth fanwerthu wedi'i seilio ar dwristiaid ac fe'i hystyrir yn lleoliad cynaliadwy ar gyfer datblygiad manwerthu. Er nad yw'r defnydd presennol, sef defnydd Dosbarth A3 bwyd a diod, yn ddefnydd manwerthu Dosbarth A1 fel y cyfeirir ato'n benodol ym Mholisi 24, mae Polisi H yn ceisio gwarchod rhag colli defnyddiau cyflogaeth neu fusnes. Ceir newid neu ailddefnyddio'r safleoedd hyn at ddibenion eraill dim ond pan nad yw'r busnes yn hyfyw mwyach. Efallai bod y safle wedi bod yn wag ers peth amser, ond nid yw hynny'n arwydd o ardal fanwerthu sy'n dirywio gan nad yw'r safle wedi cael ei farchnata ers 5 mlynedd a bwriedir byw yn yr eiddo yn hytrach nag agor busnes. Nid yw hyn yn dangos na fyddai busnes yn hyfyw gan nad yw'r farchnad wedi cael ei phrofi.
13. Gallai darpar brynwr ddarparu defnydd busnes amgen ar gyfer y safle yn yr adeilad cyfan neu drwy wahanu'r defnyddiau sydd wedi'u cyfuno ar hyn o bryd. Er y dywedir na fyddai hyn yn ymarferol, nid yw wedi cael ei brofi'n ddiweddar yn y farchnad mewn gwirionedd. Cydnabyddaf yr anhawster wrth gael morgais masnachol a blaendal, ond mae hynny'n ddibynnol ar sawl ffactor, sef y pris, ymgais marchnata cadarn a'r diddordeb yn y farchnad mewn dechrau defnydd busnes neu gyflogaeth yn y lleoliad hwn.
14. Nodaf y pwynt am geisiadau newid defnydd eraill a ganiatawyd, ond nid oes gennyf unrhyw dystiolaeth ynglŷn â'u hanes, p'un a oedd yr ystyriaethau polisi'n unfath neu b'un a oedd ystyriaethau perthnasol a oedd yn drech na'r holl ffactorau eraill er mwyn iddynt gael eu hystyried yn yr un cyd-destun â'r cynnig hwn. Rwyf wedi ystyried yr apêl hon ar sail ei rhinweddau unigol ac ar sail y dystiolaeth sydd ar gael a gyflwynwyd.
15. Ystyriaf na fyddai'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi Strategol H y CDLI (maen prawf ix).
16. Deuaf i'r casgliad nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r cynllun datblygu, ac nad yw ystyriaethau eraill perthnasol yn ddigonol i wrthbwysu'r gwrthdaro â'r cynllun datblygu.

Yr Ardal Gadwraeth

17. Mae'r Ardal Gadwraeth yn eithaf helaeth. Mae'n rychwantu Castell Harlech hanesyddol a'i amgylchoedd, rhannau isaf Coleg Harlech a sawl ardal unigryw a ddiffinnir gan dopograffeg, ardaloedd trwchus o goetir, gosodiad tai bach o amgylch ffyrdd serth a throellog, y craidd canolog o adeiladau o amgylch y Stryd Fawr a'r ardal goediog ddiaffordd o amgylch Eglwys Sant Tanwg. Nodweddir yr Ardal Gadwraeth gan y castell canoloesol, a'i dopograffeg a'i leoliad mewn tirwedd eithriadol, adeiladau cerrig a llechi traddodiadol hwyrach o'r 19^{eg} a'r 20^{fed} Ganrif, a gosodiad clòs o amgylch ardal craidd manwerthu ganolog y Stryd Fawr gyda ffyrdd gwledig troellog a serth mewn rhai mannau sy'n arwain i mewn ac allan o'r dref.
18. Mae'r ardal yn union gerllaw safle'r apêl yn cynnwys yr Ardal Gadwraeth a nodweddir gan y grŵp teras o adeiladau cerrig a tho llechi sydd â pherthynas glòs â'r Stryd Fawr. Mae gan y grŵp teras hwn ffryntiadau siop llydan ar lefel y stryd ac maen nhw gyferbyn â maes parcio cyhoeddus a theras arall o adeiladau preswyl cerrig. Mae wal gerrig ac ardal drwchus o goed i'r dwyrain a chyferbyn.

19. Mae'r datganiad treftadaeth yn nodi mai defnydd preswyl oedd i eiddo'r apêl cyn i'r ffryntiad siop gael ei osod. Honnir y byddai tynnu'r ffryntiad siop ymaith yn dychwelyd yr eiddo i'r hyn a oedd o'r blaen gyda manylion cerrig i gyfateb i'r llawr cyntaf a ffenestri a drws newydd ar lefel y llawr gwaelod i adlewyrchu manylion y ffenestri llawr cyntaf presennol. Mae balconi a thrawsnewid ffenestr yn ddrws yn rhan o'r cynnig hefyd, ac nid yw'r Awdurdod yn gwrthwynebu hyn. Honnir bod adeilad yr apêl ar ben deheuol Stryd Fawr Harlech gan wynebu tua'r de, ac felly na fyddai'r newidiadau'n cael unrhyw effaith ar berthynas yr adeilad â'i leoliad.
20. Fodd bynnag, mae'r maes parcio cyhoeddus o fewn yr Ardal Gadwraeth. Fel y mae CADW yn nodi, y prif newid allanol fyddai tynnu'r ffryntiad siop ymaith a gosod y ffasâd cerrig gwastad a ffenestri a drws domestig. Cytunaf y byddai'r prif newid gweledol i'r tu blaen, sy'n olygfan o'r maes parcio. Mewn llawer o achosion, y maes parcio fyddai'r man lle byddai ymwelwyr â'r Ardal Gadwraeth yn cyrraedd, ac mae adeilad yr apêl yn amlwg oherwydd yr agwedd hon.
21. Felly, anghytunaf fod safle'r apêl ar gyrion yr Ardal Gadwraeth. Mae ardaloedd a manau sydd o fewn yr Ardal Gadwraeth sy'n ffactorau sy'n cyfrannu at werthfawrogi arwyddocâd yr Ardal Gadwraeth. Mae'r olygfa o'r maes parcio yn un agwedd sy'n rhoi ymdeimlad o gyrraedd yr Ardal Gadwraeth, ac mae'r ffordd a'r palmant cul nesaf at y grŵp teras yn parhau â'r un olygfa.
22. Nid yw dychwelyd adeilad yr apêl i olwg ddomestig yn yr olygfa llawr gwaelod ar lefel y stryd yn annerbyniol. Mae'r ffenestri newydd arfaethedig yn gymesur â maint y ffenestri llawr uchaf o ran dimensiwn, ac yn fwy llydan mewn un olygfa, sy'n rhoi cymhareb briodol a chydbwysedd gweledol i'r adeilad. Mae'r dystiolaeth yn dangos mai defnydd preswyl oedd iddo, yn ôl pob tebyg, cyn i'r ffryntiad siop gael ei osod ac mae CADW yn cytuno y byddai'r newid arfaethedig yn dychwelyd yr adeilad i sefyllfa debyg cyn iddo fod yn siop ac yna'n fwyty.
23. Fodd bynnag, mae arwyddocâd yr Ardal Gadwraeth yn deillio o'r ffurfiau a'r deunyddiau adeiladu traddodiadol. Mae gosodiad adeiladau preswyl a masnachol yn dilyn cyfuchliniau'r tir a rhai ffyrdd cul a serth. Mae'r Ardal Gadwraeth yn nodedig am y castell canoloesol, golygfeydd dramatig o'r dirwedd ehangach, ardaloedd o goetir trwchus ac enghreifftiau o adeiladau Georgaidd, Fictoraidd ac Edwardaidd a adeiladwyd gan ddefnyddio deunyddiau traddodiadol, y mae rhai ohonynt yn amrywio o ran graddfa a gorffeniad. Mae ffurf glôs yn bennaf yr adeiladau o amgylch y Stryd Fawr wedi'u lleoli'n agos i'r ffordd ond wedi'u gwahanu gan y lle o'u hamgylch. Gyda'i gilydd, mae'r adeiladau hyn a adeiladwyd gan ddefnyddio deunyddiau traddodiadol, y lle maen nhw'n ei feddiannu a'u perthynas â'i gilydd, yn gwneud cyfraniad cadarnhaol at gymeriad a golwg yr Ardal Gadwraeth, ac yn cyfrannu at ei harwyddocâd fel ased treftadaeth.
24. Cynigir cyfateb manylion a deunyddiau'r ffenestri llawr cyntaf. Nodais fod ffenestri PVCu wedi cael eu gosod ar lefel y llawr cyntaf yn y grŵp teras hwn drwyddo draw. Nid yw'r cynnig yn darparu'r manylion a fyddai'n angenrheidiol i bennu'r effaith ar yr Ardal Gadwraeth er mwyn rhoi ystyriaeth briodol i'r sylw arbennig sy'n ofynnol i sicrhau bod y cynnig yn gwarchod neu'n gwella cymeriad neu olwg yr Ardal Gadwraeth.
25. Nid yw PVCu yn ddeunydd traddodiadol a byddai'n niweidio golwg yr Ardal Gadwraeth a'i harwyddocâd fel ased treftadaeth. Y rheswm am hyn yw oherwydd bod fframiau PVCu yn fwy trwchus yn gyffredinol, mae angen rhimyn plastig a hollt awyru arnynt, ac mae'r gwydriad fel arfer yn fodern a thra adlewyrchol ac nid oes ganddynt gywreinrwydd ffenestri dalennog neu gasment pren yn gyffredinol. O ystyried amlygrwydd adeilad yr apêl, ei ffryntiad stryd llydan ac ehangder yr agoriadau, y diffyg manylion a'r diffyg datganiad o ddull i drin y gwaith carreg mewnlenwi, nid wyf yn fodlon y byddai'r cynnig yn

gwarchod golwg yr Ardal Gadwraeth. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd ac oherwydd absenoldeb y manylion sy'n angenrheidiol i roi ystyriaeth i brawf statudol Ardaloedd Cadwraeth, nid wyf wedi'm darbwyllo y gellir rheoli'r materion hyn trwy amodau cynllunio.

26. Ystyriaeth y byddai'r cynnig yn gwrthdaro â Pholisi Strategol Ff y CDLI. Ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn gwarchod golwg Ardal Gadwraeth Harlech.

Materion Eraill

27. Nid yw CADW wedi gwrthwynebu effaith y datblygiad arfaethedig ar heneb gofrestredig a safle treftadaeth y byd y castell a'i werth cyffredinol eithriadol, a chytunaf â'r safbwynt hwnnw.

Casgliad

28. Wrth ddod i'm penderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ('y Ddeddf'). Rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion lles Gweinidogion Cymru.

29. Rwyf wedi dod i'r casgliad nad yw'r cynnig yn cyd-fynd â'r cynllun datblygu ac nad yw ystyriaethau eraill perthnasol yn ddigonol i wrthbwysu'r gwrthdaro â'r cynllun datblygu. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn gwarchod golwg yr Ardal Gadwraeth.

30. Am y rhesymau a roddwyd uchod, deuf i'r casgliad y dylid gwrthod yr apêl.

Iwan Lloyd

AROLYGYDD