

RHYBUDD O GYFARFOD



Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Jonathan Cawley

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 Mehefin 2025

Amser: 10.00 y.b.

Man Cyfarfod: Swyddfa'r Parc Cenedlaethol,
Penrhyndeudraeth 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

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Delyth Lloyd Griffiths,

Annwen Hughes, Louise Hughes, Edgar Wyn Owen,

Elfed Powell Roberts, John Pughe Roberts,

Meryl Roberts, Einir Wyn Williams;

Aelodau wedi'u penodi gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Y Cynghorwyr Ifor Glyn Lloyd, Jo Nuttall, Nia Owen;

Aelodau wedi'u penodi gan Lywodraeth Cymru

Mr. Brian Angell, Mr. Rhys Evans, Mr. Tim Jones,

Ms. Delyth Lloyd, Ms. Naomi Luhde-Thompson,

Mr. Wyn Thomas.

R H A G L E N

Rhifau Tudalen

- 1* **Cadeirydd**
I ethol Cadeirydd i'r Pwyllgor ar gyfer y flwyddyn sy'n dod.
- 2.* **Is-Gadeirydd**
I ethol Is-Gadeirydd i'r Pwyllgor ar gyfer y flwyddyn sy'n dod.
3. **Ymddiheuriadau am absenoldeb a Datganiadau'r Cadeirydd**
Derbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb a datganiadau'r Cadeirydd.
4. **Datgan Diddordeb**
Derbyn unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb gan aelodau neu swyddogion mewn perthynas ag unrhyw eitem fusnes.
5. **Cofnodion** 4 - 8
Bydd y Cadeirydd yn cynnig bod cofnodion cyfarfod y Pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 21 Mai 2025 yn cael eu harwyddo fel cofnod cywir (Copi yma) a derbyn y materion sy'n codi, er gwybodaeth.
6. **Canllawiau Cynllunio Atodol: Rheoli'r defnydd o anheddau fel Cartrefi Gwyliau (ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr)** 9- 76
Cyflwyno adroddiad gan y Swyddog Polisi Cynllunio. (Copi yma)
7. **Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir** 77 - 160
Cyflwyno adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir am y ceisiadau a ddaeth i law. (Copïau yma)
8. **Adroddiad Perfformiad Rheolaeth Datblygu – CH3 A CH4 2024/2025** 161 - 167
Cyflwyno adroddiad gan y Pennaeth Rheolaeth Datblygu a Chydymffurfiaeth. (Copi yma)
9. **Diweddariad ar Gydymffurfiaeth** 168 - 173
Cyflwyno adroddiad gan y Prif Swyddog Cynllunio. (Cydymffurfiaeth) (Copi yma)
10. **Adroddiadau Diweddarau** 174 - 179
Cyflwyno adroddiadau diweddarau, er gwybodaeth. (Copïau yma)

11.	Penderfyniadau a Ddirprwywyd	180 - 185
	Cyflwyno rhestr o geisiadau sydd wedi cael eu penderfynu yn unol ag awdurdod a ddirprwywyd, er gwybodaeth. (Copi yma)	
12.	Penderfyniadau Apêl	186 - 194
(1) (a)	Cyflwyno adroddiad llafar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir ar benderfyniad yr Arolygydd i ganiatau apêl gan Gwmni Rheilffordd Ffestiniog yn erbyn Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri am wrthod rhoi caniatâd cynllunio am "Adeiladu adeilad gorsaf rheilffordd newydd ar y slab concrit sy'n bodoli", Adeilad Gorsaf Rheilffordd Beddgelert, Beddgelert LL49 0NF. (Amgaeir copi o benderfyniad yr Arolygydd – Copi yma)	195 - 197
(b)	Cyflwyno adroddiad llafar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir ar Penderfyniad yr Arolygydd i ganiatau apêl gan Gwmni Rheilffordd Ffestiniog yn erbyn Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri (APCE) am ddyfarniad costau llawn, Adeilad Gorsaf Rheilffordd Beddgelert, Beddgelert LL49 0NF. (Amgaeir copi o benderfyniad yr Arolygydd – Copi yma)	198 - 206
(2) (a)	Cyflwyno adroddiad llafar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir ar benderfyniad yr Arolygydd i ganiatau apêl gan Charles Mador o Tremlett Mews Limited yn erbyn Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri am wrthod rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygu tir heb gydymffurfio ag amodau y rhoddwyd caniatâd cynllunio blaenorol yn ddarostynedig iddynt, Taltreuddyn Fawr, Dyffryn Ardudwy LL44 2RQ. (Amgaeir copi o benderfyniad yr Arolygydd – Copi yma)	207 - 208
(b)	Cyflwyno adroddiad llafar gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheoli Tir ar Penderfyniad yr Arolygydd i wrthod apêl gan Charles Mador o Tremlett Mews Ltd yn erbyn Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri (APCE) am ddyfarniad costau llawn, Taltreuddyn Fawr, Dyffryn Ardudwy LL44 2RQ. (Amgaeir copi o benderfyniad yr Arolygydd – Copi yma)	

* Tynnir eich sylw at orchymyn sefydlog 5.8 sy'n nodi "Na fydd unrhyw Aelod yn gwasanaethu fel Cadeirydd nac Is-Gadeirydd mwy nac un Pwyllgor".*



COFNODION
PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
PARC CENEDLAETHOL ERYRI
 Dydd Mercher 21 Mai 2025

PRESENNOL:

Aelodau wedi eu penodi gan Gyngor Gwynedd

Cynghorwyr Elwyn Edwards (Cadeirydd), Delyth Lloyd Griffiths, Annwen Hughes, Edgar Wyn Owen, Elfed Powell Roberts, John Pughe Roberts, Meryl Roberts;

Aelodau wedi eu penodi gan Gyngor Bwrdeistref Sirol Conwy

Cynghorwyr Jo Nuttall, Nia Owen;

Aelodau a benodwyd gan Lywodraeth Cymru

Brian Angell, Rhys Evans, Tim Jones, Delyth Lloyd, Naomi Luhde-Thompson.

Swyddogion

G. Iwan Jones, Iona Roberts, Aled Lloyd, Sophie Berry, Edward Jones (Rhan 2 yn unig), Naomi Jones (Rhan 2 yn unig), Eifion Jones.

Cynghorodd y Dirprwy Brif Weithredwr Dros Dro fod y cyfarfod yn cael ei we-ddarlledu ac y byddai hefyd ar gael ar-lein yn ddiweddarach.

1. **Ymddiheuriadau am absenoldeb a Datganiadau'r Cadeirydd**

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Louise Hughes, Einir Wyn Williams ac Ifor Glyn Lloyd, Mr Wyn Thomas, a Mr Jonathan Cawley.

2. **Datgan Diddordeb**

Ni chafwyd datganiad o ddiddordeb.

3. **Cofnodion**

Mabwysiadwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad a gynhaliwyd ar 9 Ebrill 2025, ac arwyddodd y Cadeirydd hwy fel rhai cywir.

Materion yn codi o'r cofnodion

Adroddodd yr Uwch Swyddog Cynllunio ei fod wedi nodi sylwadau Cyngor Cymuned Llanelltyd yn ymateb i'r cais i ddymchwel Gwesty Bontddu yn ystod ei gyflwyniad ar y cais, ond nad oedd hyn wedi ei gofnodi yn y cofnodion, ac y byddai'n ail-adrodd ei sylwadau yn ystod ei gyflwyniad ar y Panel Ymweld.

4. **Adroddiad Panel Ymweld**

Cyflwynwyd:

NP5/65/256B – Dymchwel rhan o'r cyn-westy a chodi 5 tŷ marchnad agored newydd (1 tŷ ar wahân a 4 tŷ tref), darparu 4 tŷ fforddiadwy gyda 3 yn cael eu lletya gyda theras wedi'i adeiladu o'r newydd ac 1 o fewn yr hen lety staff ar lawr gwaelod isaf y neuadd, Neuadd Bontddu, Bontddu. (Cais diwygiedig).

Adroddwyd:

- bod Cyngor Cymuned Llanelltyd, Taicynhaeaf a Bontddu wedi gwneud sylwadau mewn ymateb i'r cais:
 - ei bod "o blaid datblygu'r safle ond i dai y mae pobl leol yn medru ei fforddio";
 - bod angen diogelu'r safle gan ei bod bellach yn beryglus i'r cyhoedd;
- bod y cais yma wedi ei drafod yng nghyfarfod Pwyllgor Cynllunio 9 Ebrill 2025, a bod yr Aelodau wedi penderfynu bod Panel Ymweld y De yn ymweld â'r safle i archwilio'r cais ymhellach;
- bod y Panel wedi ymweld â'r safle ar 16 Ebrill 2025;
- bod y Panel wedi nodi'r angen am erddi ar y tai fforddiadwy, a bod y cynlluniau am y gerddi bellach wedi eu derbyn;
- bod manylion i loches i ystlumod wedi'u derbyn;
- bod yr asiant wedi cadarnhau y byddai cerrig yr hen westy yn cael eu hail-ddefnyddio yn y tai newydd marchnad agored.

Trafodwyd y cais gan yr Aelodau a nodwyd y canlynol:

- bod Cytundeb 106 yn sicrhau y byddai'r tai fforddiadwy:
 - yn cael eu cyfyngu i bobl leol eu rhentu, a bod y pris wedi clymu i mewn i brisiau lleol;
 - yn cael eu cynnig i bobl blwyf Bontddu'n gyntaf, ac yna i bobl o blwyf cyfagos;
 - yn parhau i fod yn fforddiadwy;
 - yn cael eu hadeiladu cyn y tai marchnad agored;
- nad oedd y tai newydd yn uwch na'r gwesty presennol;
- bod asesiad wedi ei wneud parthed ffenestri'r tai a'u hadlewyrchu golau; barnwyd na fyddent yn adlewyrchu'n ormodol ac roedd y Swyddog Awyr Dywyll yn hapus gyda'r amodau;
- byddai'n rhaid i'r datblygwyr gyflwyno cynllun draenio i'r Awdurdod cyn dechrau ar y gwaith ar y safle.

Argymhellwyd – derbyn y cais.

Penderfynwyd: — derbyn yr Argymhelliad.

5. **Adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir**

Cyflwynwyd adroddiadau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir am y ceisiadau a ddaeth i law. Gweler yr Atodlen o Benderfyniadau Cynllunio sydd ynghlwm.

6. **Adroddiadau Diweddarau**

- 6.1 *Cyflwynwyd* adroddiadau diweddarau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir ar geisiadau cynllunio a Chytundebau Adran 106.
- 6.2 *Cyflwynwyd* adroddiadau diweddarau gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir ar geisiadau na phenderfynwyd arnynt ers 13 wythnos a mwy.

7. **Penderfyniadau a Ddirprwywyd**

Cyflwynwyd rhestr o geisiadau y penderfynwyd arnynt yn unol ag awdurdod a ddirprwywyd.

8. **Plas Tan y Bwlch – Eiddo Prydles**

Cyflwynodd y Dirprwy Brif Weithredwr Dros Dro argymhelliad i ofyn i'r Awdurdod gymeradwyo eithrio'r adroddiad, "Plas Tan y Bwlch – Eiddo Prydles" o dan Atodlen 12A o Ddeddf Llywodraeth Leol 1972.

Adroddodd mai'r eithriad perthnasol i'r adroddiad oedd ei fod yn cynnwys gwybodaeth a oedd yn:

14. ymwneud â materion ariannol neu fusnes rhywun penodol (gan gynnwys yr awdurdod a oedd dal y wybodaeth honno)

Nododd nad oedd ffactorau o blaid datgelu.

Argymhellwyd: – bod yr Awdurdod yn eithrio'r adroddiad, "Plas Tan y Bwlch – Eiddo Prydles".

Penderfynwyd: — **derbyn** yr Argymhelliad.

RHAN 2

9. Plas Tan y Bwlch – Eiddo Prydles

Cyflwynwyd adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth Eiddo

Adroddwyd:

- bod caban ar Brydles 900+ mlynedd wedi dod ar werth o fewn tir Plas Tan y Bwlch;
- bod y caban wedi ei leoli'n agos iawn at y ffordd fynedfa orllewinol, sef y brif fynedfa i loriau, bysiau a gwasanaethau brys (eglwyrwyd bod tro'r bont ar fynedfa ochr Maentwrog yn rhy dynn i gerbydau mawr neu hir);
- mai'r bwriad oedd prynu'r caban, dymchwel y strwythur presennol a gwella'r ffordd fynedfa;
- bod hwn yn gyfle euraidd i geisio gwella'r fynedfa honno – a hynny petai'r cais Loteri'n llwyddiannus neu beidio gan y byddai'n helpu gwerthiant;
- bod angen sêl bendith yr Aelodau ar benderfyniad o'r math yma.

Trafodwyd y cais gan yr Aelodau a *nodwyd* y canlynol:

- na fyddai'r pryniant yn rhan o'r cais Loteri, ond fe fyddai'r gwaith dilynol;
- bod y Parc eisoes yn berchen ar un caban a bod opsiwn ganddo i'w werthu petai'n rhaid;
- dylid ei weld fel buddsoddiad ac nid fel gwariant.

Argymhellwyd: –

- (i) bod yr Aelodau'n ystyried y wybodaeth a gafwyd yn yr adroddiad ac yn rhoi sêl bendith i'r Awdurdod brynu prydles hirdymor y caban i alluogi gwella mynedfa Plas Tan y Bwlch.

Penderfynwyd: — **derbyn** yr Argymhelliad.

Daeth y cyfarfod i ben am 11:35



ATODLEN O BENDERFYNIADAU CYNLLUNIO – 21 MAI 2025

5. Adroddiad gan y Cyfarwyddwr Cynllunio a Rheolaeth Tir

Cyflwynwyd:

- (1) NP2/16/442 - Creu llwybr troed drwy goetir gan gynnwys rhodfa bren ddyrchafedig, pontydd, arwyddion sy'n dangos pa ffordd i fynd (arwyddbyst/cyfeirbwyntiau), meinciau, paneli dehongli, lloches a 'Phortalŵ'. Coed Hendre Ddu, Cwm Pennant, Garndolbenmaen LL51 9AX

Adroddwyd:

- bod Cyngor Cymuned Dolbenmaen wedi gwrthwynebu'r cais am nifer o resymau, gan gynnwys:
 - diffyg parcio
 - risg tân
 - gor-ddatblygiad yng nghefn gwlad
 - yr effaith negyddol y gallai gael ar bobl leol, diwylliant ac iaith yr ardal;
- byddai hawliau datblygu a ganiateid yn caniatáu i'r strwythurau gael eu codi am gyfnod o 28 diwrnod y flwyddyn. Roedd y cynnig yn ceisio caniatâd i'w cadw am ddim ond 2 ddiwrnod arall yn ychwanegol i hyn.

Trafodwyd y cais gan yr Aelodau a nodwyd y canlynol:

- nad cais newid defnydd ydoedd, a byddai angen trwydded ar gyfer cynnal gwyliau (*festivals*), er enghraifft;
- nad oedd gwrthwynebiad i'r cais mewn egwyddor;
- nad oedd yn eglur ai menter busnes ydoedd ai peidio;
- nad oedd yn eglur pam fod y cais yn gofyn am ganiatâd i gadw'r strwythurau am 30 diwrnod y flwyddyn, sef am ddim ond 2 ddiwrnod yn ychwanegol i'r hyn a ganiateid heb unrhyw ganiatâd ychwanegol;
- nad oedd yn eglur a oedd holl ardal y fenter yn hygyrch i gadeiriau olwyn;
- dylid gofyn am ragor o wybodaeth cyn penderfynu'n derfynol;

Cynigiwyd: – gohirio'r penderfyniad i gael fwy o fanylion ynglŷn â'r cais.

Penderfynwyd: — **derbyn** y cynnig.

CYFARFOD	Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
DYDDIAD	25 Mehefin 2025
TEITL	CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL: RHEOLI'R DEFNYDD O ANHEDDAU FEL CARTREFI GWYLIAU (AIL GARTREFI A LLETY GWYLIAU TYMOR BYR)
ADRODDIAD GAN	Swyddog Polisi Cynllunio
PWRPAS	Cymeradwyo'r Canllawiau Cynllunio Atodol drafft: Rheoli'r defnydd o anheddau fel cartrefi gwyliau (ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr)

1. CEFNDIR

Yng nghyfarfod pwyllgor Cynllunio a Mynediad yr Awdurdod ar Ionawr 22ain 2025, cadarnhaodd yr aelodau gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri i ddileu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y defnyddiau canlynol:

- (a) Newid defnydd o C3 (prif gartref) i C5 (ail gartref) neu C6 (llety gwyliau tymor byr) a rhai defnyddiau cymysg;
- (b) Newid defnydd o C5 (ail gartref) i C6 (llety gwyliau tymor byr) a rhai defnyddiau cymysg;
- (c) Newid defnydd o C6 (llety gwyliau tymor byr) i C5 (ail gartref) a rhai defnyddiau cymysg.

Cyflwynwyd hysbysiad ynghylch Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar 12 Ebrill, 2024 tan 24 Mai, 2024, ac yn ystod y cyfnod hwnnw cynhaliwyd cyfnod ymgynghori cyhoeddus. Ar Ionawr 22ain 2025, ystyriodd y pwyllgor Cynllunio a Mynediad y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgysylltu a chadarnhawyd Cyfarwyddyd Erthygl 4. Daeth y Cyfarwyddyd Erthygl 4 i rym ar Mehefin 1af 2025.

Elfen bwysig i sicrhau bod amcan ehangach gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei gyflawni yw paratoi Canllaw Cynllunio Atodol. Mae swyddogion wedi paratoi Canllaw Cynllunio Atodol drafft i roi canllawiau pellach ar sut i gymhwyso polisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri wrth ystyried ceisiadau cynllunio ar gyfer Newid Defnydd Prif Gartref, Ail Gartref a Llety Gwyliau Tymor Byr. Cyflwynwyd y drafft i'r pwyllgor Cynllunio a Mynediad ar Ionawr 22 2025, a'i gymeradwyo ar gyfer ymgysylltu â'r cyhoedd.

2. PWRPAS

Diben y Canllawiau Cynllunio Atodol yw;

- darparu canllawiau i gynorthwyo unigolion sy'n cyflwyno ceisiadau cynllunio, a swyddogion cynllunio ac aelodau Awdurdod y Parc wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio sy'n ymwneud â Newid defnydd prif gartrefi, ail gartrefi a lletai gwyliau tymor byr.

3. RHEOLI AIL GARTREFI A CHARTREFI GWYLIAU

Diben Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw rheoli stoc tai Eryri yn well, atal unrhyw ostyngiad pellach yn y tai sydd ar gael i gymunedau lleol, sicrhau bod amwynderau'r trigolion yn cael eu diogelu ac amddiffyn cymunedau sy'n cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio ynddynt. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cefnogi defnyddio cap neu nenfwd ar niferoedd lle mae tystiolaeth o faterion lleol fel nifer yr ail gartrefi a rhenti tymor byr.

Mewn ardaloedd sydd â chanran uchel o ail gartrefi a llety rhent tymor byr, y nod yw atal cynnydd pellach a sefydlogi'r niferoedd trwy beidio â chaniatáu newidiadau pellach i ddefnydd o brif breswylfeydd. Wrth baratoi'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn, cynhaliwyd ymchwil gynhwysfawr i nodi dulliau ac ymagweddau tebyg sydd ar waith ar hyn o bryd ledled y DU. Felly, mae'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn yn ceisio mabwysiadu'r dull gweithredu ar ffurf yr arfer gorau mwyaf priodol o nodi trothwy o ail gartrefi a llety rhent tymor byr. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol yn ceisio rhoi trothwy ar waith, y tu hwnt i ba un yr ystyrir bod crynodiad ail gartrefi a llety rhent tymor byr yn cael effaith annerbyniol ar y gymuned y maent yn eistedd ynddi. Fel y trafodwyd yn y Gweithgor ym mis Rhagfyr, mae swyddogion yn ystyried canran o 15% fel trothwy priodol lle ystyrir bod rheoli niferoedd yn briodol ar hyn o bryd. Bydd y ffigur trothwy hwn yn cael ei ailystyried eto yn ystod y broses o baratoi Cynllun Datblygu Lleol Eryri newydd.

4. Y SEFYLLFA BRESENNOL

Bydd y nodyn canllaw yn un o gyfres o ddogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sy'n darparu gwybodaeth fanylach bellach ar sut y bydd polisïau sydd wedi'u cynnwys yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri (CDLI) (2016-2031) sy'n cael eu cymhwyso'n ymarferol gan Awdurdod y Parc Cenedlaethol. Bydd y CCA yn ystyriaeth gynllunio berthnasol pan wneir penderfyniadau ar geisiadau cynllunio sy'n ymwneud â newid defnydd Prif Gartref, Cartref Eilaidd a llety i'w osod yn y tymor byr .

Mae Adroddiad Ymgynghori sy'n cynnwys manylion yr ymgynghoriad cyhoeddus, ynghyd â chrynodeb o'r sylwadau a dderbyniwyd ynghyd ag ymateb swyddog gan gynnwys unrhyw newidiadau arfaethedig i'r Canllawiau Cynllunio Atodol, wedi'i amgáu fel Atodiad A i'r adroddiad hwn.

Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol diwygiedig wedi'i amgáu fel Atodiad B. Fe wneir nifer o newidiadau gan swyddogion i roi mwy o eglurder ar y safbwynt polisi a chanllawiau pellach ar weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mae atodiad ychwanegol wedi'i gynnwys i ddarparu tablau i gael mwy o eglurder ar y newidiadau a ganiateir, a'r newidiadau cyfyngedig, rhwng y dosbarthiadau defnydd perthnasol.

Cyhoeddir canran yr ail gartrefi a'r lletai rhent tymor byr o gyfanswm y stoc tai o fewn pob ardal cyngor cymuned yn Atodiad B i'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Bydd y ffigurau canrannol yn cael eu diweddarau yn flynyddol.

Mae'n ofynnol i'r Awdurdod, o dan ofynion Safonau'r Iaith Gymraeg (Adran 44 o Fesur y Gymraeg (Cymru) 2011) ystyried yr effaith y bydd newid mewn unrhyw bolisi neu weithdrefn (neu greu polisi neu weithdrefn newydd) yn ei chael ar gyfleoedd i bobl ddefnyddio'r iaith Gymraeg a sicrhau nad yw'r Gymraeg yn cael ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg.

Mae'r Awdurdod wedi cynnal asesiad sy'n canolbwyntio'n benodol ar yr Effaith ar yr Iaith Gymraeg. Roedd yr adroddiad hwn hefyd ar gael er mwyn rhoi sylwadau ochr yn ochr â'r ymgynghoriad ar gyfer y Canllawiau Cynllunio Atodol, gan gynnwys cwestiwn penodol ar y ffurflen ymateb. Ystyriwyd y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgysylltu, ac mae'r asesiad wedi'i ddiwygio er mwyn darparu ymateb. Ni nodwyd unrhyw effeithiau andwyol o'r ymgynghoriad a fyddai'n gofyn am newidiadau i'r Canllawiau Cynllunio Atodol.

Mae'r asesiad effaith ar yr iaith Gymraeg yn dod i'r casgliad y dylai cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 wneud cymunedau lleol yn Eryri yn fwy cadarn a chynaliadwy. Bydd hyn yn ei dro yn cynorthwyo i ddiogelu'r iaith Gymraeg yn Eryri, un o'i rhinweddau arbennig.

Atodiadau

Atodiad A: Adroddiad Ymgynghori

Atodiad B: Canllawiau Cynllunio Atodol

Atodiad C: Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg

5. ARGYMHELLIAD

Mabwysiadu'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn ffurfiol: Rheoli'r defnydd o anheddau fel cartrefi gwyliau (ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr) fel ystyriaeth gynllunio berthnasol.

Dirprwyo'r hawl i Gyfarwyddwr Cynllunio a Phartneriaethau'r Awdurdod i wneud unrhyw addasiadau fformatio a chywiriadau bach angenrheidiol cyn cyhoeddi.

I'r Aelodau gytuno y bydd y Canllawiau Cynllunio Atodol yn cael eu diweddarau'n flynyddol, gyda chanrannau wedi'u diweddarau o ail gartrefi a llety rhent tymor byr o gyfanswm y stoc tai o fewn pob ardal cyngor cymuned yn Atodiad B.

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI



ADRODDIAD YMGYNGHORI: CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL:

**RHEOLI DEFNYDD ANHEDDAU FEL CARTREFI GWYLIAU
(AIL GARTREFI A LLETY GWYLIAU TYMOR BYR)**

Cynnwys

1	CEFNDIR.....	3
	Cyd-destun y Polisi.....	3
	Yr angen am Ganllaw Cynllunio Atodol	3
2	YMGYNGHORIAD CYHOEDDUS	4

ATODIAD 1: Crynodeb o'r sylwadau a dderbyniwyd a'r ymatebion

ATODIAD 2: Ymateb swyddogion ar ddefnyddio trothwy o 15%

1 CEFNDIR

Cyd-destun y Polisi

- 1.1 Mabwysiadodd yr Awdurdod Gynllun Datblygu Lleol Eryri (CDLI) 2016-2031 ar 6 Chwefror 2019. Mae CDLI 2016-2031 yn cynnwys Polisiâu Strategol a Pholisiâu Datblygu fel sail ar gyfer penderfynu ar geisiadau cynllunio. Mae dogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yn darparu rhagor o wybodaeth fanwl, i gefnogi polisiâu'r CDLI.
- 1.2 Bydd Canllawiau Cynllunio Atodol yn ystyriaeth gynllunio berthnasol yn ystod y broses o asesu a phenderfynu ar geisiadau cynllunio. Bydd Llywodraeth Cymru a'r Arolygiaeth Gynllunio yn rhoi pwyslais sylweddol ar ganllawiau cynllunio atodol sy'n deillio o'r CDLI ac sy'n gyson â'r CDLI. Dylai Canllawiau Cynllunio Atodol ehangu a dehongli polisiâu cynllunio ac nid ynddynt eu hunain, ffurfio meysydd polisi newydd.

Yr angen am Ganllaw Cynllunio Atodol

- 1.3 Ers mabwysiadu'r Ddeddf Datblygu Cyffredinol a Ganiateir yn 2019, bu newidiadau i ddeddfwriaeth a pholisi cynllunio cenedlaethol. Yn 2022 cyflwynwyd Dosbarthiadau Defnydd newydd (C3, C5 a C6) a Hawliau Datblygu Cyffredinol a Ganiateir i symud rhwng y dosbarthiadau defnydd. Darparodd newidiadau i bolisi cynllunio cenedlaethol (Argraffiad 12 o'r Polisi Cynllunio) ganllawiau ar gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 i ddileu'r hawliau datblygu a ganiateir hyn.
- 1.4 Mae'r Awdurdod wedi gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 i ddileu rhai o'r hawliau datblygu a ganiateir i symud rhwng y dosbarthiadau defnydd. Daeth hyn i rym ar 1 Mehefin 2025, yn dilyn cyfnod Hysbysu o 12 mis ac ymgynghoriad cyhoeddus.
- 1.5 Mae'r CDLI yn rhagddyddio'r newidiadau hyn. Gyda chyflwyniad y dosbarthiadau defnydd newydd a Chyfarwyddyd Erthygl 4, mae angen Canllaw Cynllunio Atodol i ddarparu canllawiau pellach ar sut i gymhwyso polisiâu Cynllun Datblygu Lleol Eryri wrth ystyried ceisiadau cynllunio ar gyfer Newid defnydd Prif gartref, Ail gartref a llety gwyliau Tymor Byr. Bydd hyn yn cynorthwyo'r rhai sy'n penderfynu ar geisiadau, Asiantau ac Aelodau'r Cyhoedd ar ddatblygiadau Llety Ymwelwyr o fewn Parc Cenedlaethol Eryri.
- 1.6 Bydd y nodyn canllaw yn un o gyfres o ddogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) sy'n darparu gwybodaeth fanylach bellach ar sut y bydd polisiâu sydd wedi'u cynnwys yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri (CDLI) (2016-2031) yn cael eu cymhwyso'n ymarferol gan Awdurdod y Parc Cenedlaethol. Bydd y CCA yn ystyriaeth gynllunio berthnasol pan wneir penderfyniadau ar geisiadau cynllunio sy'n ymwneud â newid defnydd Prif Gartref, Cartref Eilaidd a llety i'w osod yn y tymor byr.
- 1.7 Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn cynnwys 10 adran. Mae Adrannau 1-3 yn cwmpasu canllawiau sy'n ymwneud â chyd-destun y Cyfarwyddyd Erthygl 4, megis y canlynol;
 - Deddfwriaeth gynllunio genedlaethol;
 - Polisiâu a strategaethau cynllunio cenedlaethol a lleol;
 - Cwmpas y Cyfarwyddyd Erthygl 4;
 - Diffinio'r dosbarthiadau defnydd a newidiadau defnydd perthnasol.

- 1.8 Mae adrannau 4-10 yn rhoi canllawiau penodol ynghylch ceisiadau cynllunio ar gyfer newidiadau defnydd rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd. Mae'n manylu ar sut y bydd amcanion polisiâu'r CDLI yn cael eu cymhwyso i sicrhau datblygiadau priodol yng nghyd-destun Parc Cenedlaethol. Mae hefyd yn darparu canllawiau ar amodau cynllunio ar gyfer tai newydd eu hadeiladu a throsiadau, cadw cofnodion o'r defnydd a chydymffurfiaeth. Mae hefyd yn nodi sut y bydd data ail gartrefi a rhenti tymor byr yn cael ei gasglu a'i gyhoeddi.

2 YMGYNGHORIAD CYHOEDDUS

- 2.1 Cymeradwywyd fersiwn ddrafft o'r CCA hwn ar gyfer ymgynghoriad cyhoeddus gan Bwyllgor Cynllunio a Mynediad yr Awdurdod ar 22 Ionawr 2025.
- 2.2 Roedd drafft cymeradwy'r CCA hwn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus 6 wythnos rhwng 3 Mawrth a 14 Ebrill 2025.
- 2.3 Paratowyd a chyhoeddwyd Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg hefyd fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus, gyda chwestiwn am yr effeithiau ar yr iaith Gymraeg wedi'i gynnwys ar y ffurflen ymgynghori.
- 2.4 Roedd manylion yr ymgynghoriad cyhoeddus ar gael ar wefan yr Awdurdod, ac anfonwyd negeseuon e-bost at bob Cynghorydd, Cyngor Cymuned, a'r rhai ar Gronfa Ddata Cyswllt yr Awdurdod. Roedd copïau caled o'r Canllawiau Cynllunio Atodol hefyd ar gael i'w gweld:
- yn Swyddfa'r Parc Cenedlaethol ym Mhenrhyndeudraeth,
 - mewn llyfrgelloedd cyhoeddus a Chanolfannau Croeso yr Awdurdod.
- 2.5 Hysbyswyd partïon â diddordeb i ymateb i'r ymgynghoriad drwy gyflwyno sylwadau gan ddefnyddio ffurflen ar-lein, neu drwy anfon e-bost at polisi.cynllunio@eryri.llyw.cymru
- 2.5 Derbyniwyd cyfanswm o 24 o gynrychioliadau, gan arwain at 38 o sylwadau. Roedd sawl sylw o blaid neu'n gwrthwynebu effeithiau ac egwyddor Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei hun. Ystyriwyd sylwadau ar fabwysiadu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ystod y cyfnod ymgynghori ar gyfer Cyfarwyddyd Erthygl 4, a gynhaliwyd rhwng Ebrill a Mai 2024. Ymatebodd yr Awdurdod i gynrychioliadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori hwn yn yr Adroddiad Ymgynghori, a gyflwynwyd i Bwyllgor Cynllunio a Mynediad yr Awdurdod ar Ionawr 22ain 2025.
- 2.6 Nid oedd yr holl sylwadau a dderbyniwyd ar gynnwys y Canllawiau Cynllunio Atodol. Roedd y sylwadau hyn yn cefnogi neu'n gwrthwynebu egwyddor Cyfarwyddyd Erthygl 4 ei hun, sydd wedi bod yn destun ymgynghoriad blaenorol, ac sydd wedi'i gadarnhau'n ffurfiol gan yr Awdurdod. Fodd bynnag, mae ymateb wedi'i ddarparu i bob mater a godwyd. Gwneir nifer o newidiadau gan swyddogion i roi mwy o eglurder ar y safbwynt polisi a chanllawiau pellach ar weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4..
- 2.7 Atodiad 1 i'r adroddiad hwn yn crynhoi'r sylwadau a dderbyniwyd, ymateb yr Awdurdod i'r sylwadau a, lle bo'n briodol, yn argymhell unrhyw newidiadau sydd eu hangen i'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn lle'r sylw.
- 2.8 Atodiad 2 i'r adroddiad hwn yw ymateb y swyddog i'r sylwadau sy'n ymwneud â defnyddio trothwy o 15% o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Atodiadau

ATODIAD 1: Crynodeb o'r sylwadau a dderbyniwyd a'r ymatebion

ATODIAD 2: Ymateb swyddogion ar ddefnyddio trothwy o 15%

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
001	001	Elaine Weston			Rydw i'n meddwl bod hon yn ffordd deg o ddelio â'r broblem.	Cytuno â'r CCA	Nodwyd	Ni chynigir newidiadau
002	001	Dafydd Williams			Fel perchennog busnes lletygarwch (tŷ gwestai), rwy'n croesawu bwriad yr Awdurdod i gyfyngu ar ymlediad pellach lletai gwyliau yn yr ardal. Fodd bynnag, nid yw hyn yn mynd i'r afael â'r drwg sydd wedi'i achosi, ac sy'n parhau i gael ei achosi, gan letai gwyliau presennol. Fel preswlydd, gweithredwr busnes a siaradwr Cymraeg, rwy'n bryderus iawn ynghylch y difrod sy'n cael ei wneud i'n cymunedau lleol gan letai gwyliau. Fy marn ystyriol, yn seiliedig ar fy mhrofiad yn Aberdyfi, yw mai lletai gwyliau yn hytrach nag ail gartrefi sy'n peri'r byggythiad mwyaf i gynaliadwyedd ein cymunedau a goroesiad parhaus y Gymraeg fel iaith fyw a ddefnyddir yn ddyddiol. Mae'r drefn lletai gwyliau a'i thriniaeth dreth ffafriol anghyfiawn wedi arwain at ymlediad enfawr o ail gartrefi yn ein cymunedau. Mewn gwirionedd, credaf mai prif bwrpas y mwyafrif helaeth o letai gwyliau yw bod yn ail gartref i'r perchennog; mae defnyddio'r eiddo fel "llety gwyliau" yn bennaf yn fodd i'r perchennog ariannu'r eiddo (fel arfer trwy forgeisi prynu i'w osod fel llety gwyliau) ac osgoi talu treth y cyngor. Mae gosod tai gwyliau wedi ymestyn hyfywedd a fforddiadwyedd ail gartref i grŵp llawer mwy o berchnogion. Ar ben hynny, mae'r gofyniad diweddar o 182 noson y flwyddyn wedi arwain at ymddygiadau gwyrddoedig gan berchnogion llety gwyliau sy'n gostwng eu cyfraddau'n aruthrol (yn aml i lefelau sy'n gwneud colled) er mwyn cynyddu cyfaint: mae hyn yn effeithio'n negyddol ar ddarparwyr lletai lleol, dilys na allant gystadlu â'r cyfraddau isel hyn, mae hefyd yn arwain at newid sylweddol yn nemograffeg twristiaid (yn enwedig yn ystod cyfnodau tawel) gan arwain at lif o ymwelwyr amharchus sydd ddim ond yn chwilio am seibiant rhad. Rwy'n annog yr Awdurdod yn gryf i ystyried rheolaethau sy'n ei gwneud yn ofynnol i bob perchennog eiddo preswyl wneud cais am ganiatâd cynllunio i weithredu fel llety gwyliau. Dylai hyn fod yn berthnasol i letai gwyliau presennol a dylai ei gwneud yn ofynnol i'r perchnogion ddangos budd clir i'r gymuned o'u busnes. Er y bydd y rheolaethau newydd yn gwrthsefyll lletai gwyliau newydd, ni fydd yn gwneud dim i fynd i'r afael â'r difrod sydd eisoes wedi'i achosi nac i atal gwaethygu'r difrod hwnnw wrth i berchnogion lletai gwyliau orlifo'r farchnad â lletai rhad mewn ymdrech i barhau i osgoi talu treth y cyngor. Os na wneir dim i fynd i'r afael â'r sefyllfa hon, ni fydd llawer o ddarparwyr lletai lleol yn goroesi a byddwn yn gweld mwy o ddifrod o ganlyniad i lif o ymwelwyr amharchus sy'n chwilio am wyliau rhad.	Mae lletai gwyliau yn niweidiol i gymunedau, yn fwy felly nac ail dai ail. Defnyddir lletai gwyliau i ariannu defnydd fel ail gartref gan y perchennog ac i osgoi premiwm treth y cyngor. Mae ymgyrch gweithredwyr i osod am y 182 diwrnod gofynnol ar gyfer rhyddhad ardrethi busnes gyda chyfraddau gostyngol yn niweidiol i ddarparwyr llety eraill. Yn annog yr Awdurdod i gymhwyso rheolaethau i bob annedd bresennol a ddefnyddir fel llety gwyliau, a rhaid iddynt ddangos budd amlwg i'r gymuned.	Nod gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw amddiffyn cymunedau Eryri a sicrhau bod cyfleoedd yn bodoli i bobl allu byw yn eu cymunedau. Bydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn helpu i amddiffyn y stoc tai bresennol rhag dirywiad pellach trwy reoli eu defnydd, ynghyd ag ymyriadau eraill. Nodir yr effaith ar gymunedau a lletai â wasanaethir presennol. Gall gor-ddarpariaeth o letai gwyliau fod yn niweidiol i'r sector twristiaeth, a gallai olygu bod busnesau sydd wedi dilyn trefniadau sefydlu penodol, er enghraifft cael caniatâd cynllunio a chofrestru gyda Chroeso Cymru, yn methu oherwydd y ddarpariaeth ormodol. Mae'r ddarpariaeth ormodol hon yn cael ei gwaethygu gan letai preifat sy'n cael ei osod ar sail ar hap heb unrhyw reolaeth trwy lwyfannau marchnata. Mae'r data'n dangos y gall gor-ddarpariaeth o lety heb wasanaeth arwain at archebion is i rai darparwyr ac incwm is (gweler Adroddiad Ymgynghori Cyfarwyddyd Erthygl 4 am fwy o fanylion). Mae diffyg rheolaeth gyfredol dros y defnydd yn golygu nad yw'n bosibl rheoli'r defnydd, sy'n golygu bod busnesau dilys yn methu. Mewn cyferbyniad, byddai'r Cyfarwyddyd yn caniatáu arfer rheolaeth er mwyn rheoli'r cyflenwad o ail gartrefi/llety tymor byr er mwyn cydbwysu'r cyflenwad a'r galw/angen yn well. Defnyddio Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw'r unig ddull a all sbarduno'r angen am ganiatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd sylweddol o brif breswylfa i ail gartref neu lety gwyliau. Gwneir hyn drwy ddileu hawliau datblygu a ganiateir presennol i symud rhwng y Dosbarthiadau Defnydd. Roedd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ei gwneud yn ofynnol rhoi rhybudd ymlaen llaw a rhaid iddo ddilyn y gweithdrefnau a nodir mewn deddfwriaeth. Nid yw'n bosibl yn gyfreithiol gymhwyso'r angen am ganiatâd cynllunio yn ôl-weithredol ar gyfer lletai gwyliau tymor byr presennol.	Ni chynigir newidiadau.
003	001	Owen Thomas		4	Yr ydwyf yn meddwl fod trethi uchel yn ddigon a does dim angen paragraff 4.	Mae trethi uchel yn fesur digonol.	Mae'r Awdurdod yn cydnabod bod angen amrywiaeth o fesurau ac atebion i sicrhau bod gan drigolion Eryri fynediad at gartrefi fforddiadwy addas. Mae Llywodraeth Cymru wedi darparu nifer o fesurau i Awdurdodau Lleol i fynd i'r afael â'r argyfwng ail gartrefi a llety gwyliau. Ar 6 Gorffennaf 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddull tair rhan	Ni chynigir newidiadau

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
							i fynd i'r afael ag effaith ail gartrefi ar gymunedau yng Nghymru, er mwyn sicrhau bod gan bobl Cymru fynediad at dai fforddiadwy. Mae'r dull tair rhan yn canolbwyntio ar: • Cefnogi ac ymateb i fforddiadwyedd ac argaeledd tai • Fframwaith a system reoleiddio - mewn perthynas â'r Ddeddf Gynllunio a chyflwyno cynllun cofrestru statudol ar gyfer llety gwyliau tymor byr, a • Cyfraniad tecach - defnyddio systemau trethiant cenedlaethol a lleol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol i'n cymunedau. Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn newid rheoleiddiol sydd â'r pwrpas o reoli ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Mae darparu cartrefi fforddiadwy newydd yn swyddogaeth i APC Eryri, Cyngor Gwynedd a Chyngor Conwy a Chymdeithasau Tai. Mae newidiadau i'r system dreth yn cael eu gweithredu gan y ddau awdurdod lleol. Ystyrir bod angen Cyfarwyddyd Erthygl 4 fel rhan o ystod o fesurau i fynd i'r afael â gofynion tai Eryri. Bydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn helpu i amddiffyn y stoc tai bresennol rhag dirywiad pellach trwy reoli eu defnydd, ynghyd ag ymyriadau eraill. Nod yr Awdurdod yw annog twristiaeth gynaliadwy ac ecodwristiaeth, gan wneud y mwyaf o fanteision economaidd a chyflogaeth wrth ddiogelu'r amgylchedd yn ogystal â buddiannau'r cymunedau lleol. Mae tai gwyliau yn chwarae rhan bwysig wrth gefnogi'r diwydiant twristiaeth lleol. Mae'r canllaw hwn yn ceisio taro cydbwysedd rhwng manteision twristiaeth ac anghenion tai cymunedau.	
004	001	Gareth Owen			Y peth gorau erioed i leihau nifer yr ail gartrefi, mae'n rhoi cyfle i bobl leol brynu ac ychwanegu at y gymuned.	Cytunir â Chyfarwyddyd Erthygl 4, sy'n fuddiol i bobl ifanc sy'n dymuno prynu tai ac aros yn eu cymunedau.	Nodwyd. Nod gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw amddiffyn cymunedau Eryri a sicrhau bod cyfleoedd yn bodoli i bobl allu byw yn eu cymunedau. Bydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn helpu i amddiffyn y stoc tai bresennol rhag dirywiad pellach trwy reoli eu defnydd, ynghyd ag ymyriadau eraill.	Ni chynigir newidiadau.
005	001	Ian Parri			Mae natur a chymeriad y Parc yn dibynnu ar ei bobl, ac yn cael ei ddinistrio'n raddol wrth i'r boblogaeth methu cael cartrefi yn eu cymunedau. Mae'r Canllaw hwn yn gam cyntaf pwysig at newid hynny, ac i'w gymeradwyo.	Yn cefnogi'r CCA.	Nodwyd cefnogaeth i'r CCA.	Ni chynigir newidiadau.
006	001	Jeremy Davies			Er fy mod i'n credu bod angen rheoli twristiaeth, rwy'n ofni y bydd erthygl 4 ddim ond yn denu nifer fwy o bobl i ardal lle nad oes cyflogaeth arall a lle mae gwasanaethau cyhoeddus eisoes ar fin chwalu.	Bydd erthygl 4 ddim ond yn denu nifer fwy o bobl i ardal lle nad oes cyflogaeth arall a lle mae gwasanaethau cyhoeddus eisoes ar fin chwalu.	Pwrpas Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw sicrhau gwell rheolaeth ar stoc tai Ardal Cynllunio Lleol Eryri, atal unrhyw ostyngiad pellach yn y tai sydd ar gael i gymunedau lleol a sicrhau bod amwynderau'r trigolion yn cael eu diogelu, er mwyn diogelu a chynnal cymunedau sy'n cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio ynddynt. O ran yr effaith ar wasanaethau cyhoeddus,	Ni chynigir newidiadau.

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
							ystyriwyd yr effaith yn Adroddiad Ymgynghori Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mae Cynrychiolaeth 022 001 gan y GIG i'r ymgynghoriad hwn hefyd yn nodi bod lfeilau uchel o gartrefi a ddefnyddir fel llety dros dro, fel llety gwyliau, wedi cynyddu'r pwysau ar wasanaethau iechyd lleol. O ran cyflogaeth, mae'r sector twristiaeth yn amrywiol, yn cynnwys sawl math o lety ac ymwelwyr. Mae cynnydd mewn swyddi sy'n gysylltiedig â lletai di-wasanaeth hefyd wedi gweld gostyngiad mewn swyddi sy'n gysylltiedig â lletai â gwasanaeth (gweler Adroddiad Ymgynghori Cyfarwyddyd Erthygl 4 am fanylion pellach). Mae'r data'n awgrymu nad yw'r cyflenwad cynyddol parhaus o lety heb wasanaeth yn arwain at gynnydd cyfatebol mewn swyddi twristiaeth cyflogaeth llawn amser. Mae'r data'n dangos bod nifer y gwelyau sydd ar gael mewn llety â gwasanaeth wedi lleihau dros y cyfnod hwn. Ymddengys bod twristiaid yn gynyddol ffafrio llety heb wasanaeth ar gyfer eu harhosiadau yn Eryri, sydd â effaith andwyol ar lety â gwasanaeth fel gwestai, sydd yn draddodiadol yn cynnal mwy o swyddi. Nid yw'r cynrychiolaeth yn gwneud sylwadau ar gynnwys y Canllawiau Cynllunio Atodol.	
007	001	Ruth Foulkes			Dydw i ddim yn cytuno â'r newidiadau. Dydw i ddim yn cytuno ag erthygl 4 na'r cynnydd yn y dreth gyngor ar dai gwyliau. Mae'r ALI wedi methu yn ei ddyletswydd i ddarparu tai cymdeithasol a fforddiadwy i ddinasyddion Gwynedd. Mae'r ALI yn defnyddio mesurau syml i geisio cywiro eu diffyg cynllunio. Rydw i'n Gymraes. Rwy'n byw yn fy mhrif breswylfa ac mae fy nhŷ wedi cael ei ddibrisio gan y newidiadau A4 a CT oherwydd ei fod wedi digalonni pobl rhag prynu tai yng Ngwynedd. Mae'n frawychus y gall yr ALI wneud newidiadau fel hyn i'm hased mwyaf. Mae hefyd yn ddiflas na fydd yn datrys y broblem maen nhw ei heisiau. Nid dyma'r ateb i bobl leol yn prynu tai. Os yw'r ALI eisiau i bobl leol gael tai, dylent brynu eiddo eu hunain am bris gweddus ac yna eu rhentu neu eu gwerthu i bobl leol. Gyda llaw, rwyf bellach yn lleol. Hefyd, dydw i ddim yn gwerthfawrogi parc cenedlaethol Eryri yn cydweithio ag ALI Gwynedd yn y fenter hon.	Ni chytunir â Chyfarwyddyd Erthygl 4. Methwyd â darparu tai cymdeithasol a fforddiadwy. Dylai'r Awdurdod Lleol brynu tai a'u rhentu i bobl leol. Mae prisiau tai wedi gostwng.	Mae'r Awdurdod yn cydnabod bod angen amrywiaeth o fesurau ac atebion i sicrhau bod gan drigolion Eryri fynediad at dai fforddiadwy addas. Mae Llywodraeth Cymru wedi darparu nifer o fesurau i Awdurdodau Lleol i fynd i'r afael â'r argyfwng ail gartrefi a llety gwyliau. Ar 6 Gorffennaf 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru dull tair rhan i fynd i'r afael ag effaith ail gartrefi ar gymunedau yng Nghymru, er mwyn sicrhau bod gan bobl Cymru fynediad at dai fforddiadwy. Mae'r dull tair rhan yn canolbwyntio ar: • Gefnogi ac ymateb i fforddiadwyedd ac argaeledd tai • Fframwaith a system reoleiddio - mewn perthynas â'r Ddeddf Gynllunio a chyflwyno cynllun cofrestru statudol ar gyfer llety gwyliau tymor byr, a • Cyfraniad tecach - defnyddio systemau trethiant cenedlaethol a lleol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol i'n cymunedau. Y dull cyntaf yw ymateb i fforddiadwyedd ac argaeledd tai. Mae Asesiadau Marchnad Tai Lleol Gwynedd a Chonwy yn dod i'r casgliad	Ni chynigir newidiadau.

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
							bod angen mwy o dai fforddiadwy yn y ddwy sir ac nad yw'r cyflenwad presennol yn gallu diwallu'r galw cynyddol. Mae darparu mwy o dai fforddiadwy drwy ddatblygu tai newydd yn un ffordd o ddiwallu'r angen hwn gan ei bod hi'n bosibl defnyddio rhwymedigaethau cynllunio i sicrhau bod cynnig yn mynd i'r afael ag angen fforddiadwy lleol. Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wedi ymrwymo i ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol ac mae Cynllun Datblygu Lleol Eryri yn cynnwys polisiau i alluogi darparu tai fforddiadwy lleol newydd. Fodd bynnag, mae'r dull o adeiladu mwy o dai fel yr unig ateb i ymateb i'r argyfwng tai a diwallu anghenion lleol yn afrealistig o safbwynt darparu ac yn anghynaliadwy o safbwynt cymdeithasol ac amgylcheddol. Mae safleoedd sy'n dderbyniol yn amgylcheddol yn gyfyngedig yn Eryri oherwydd dynodiadau amgylcheddol, y risg o lifogydd ac oherwydd materion topograffig, felly rhaid cydnabod mai dim ond un o'r mecanweithiau y gellir eu defnyddio i ddarparu tai fforddiadwy lleol yw cynllunio defnydd tir. Nod gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw amddiffyn cymunedau Eryri a sicrhau bod cyfleoedd yn bodoli i bobl allu byw yn eu cymunedau. Bydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn helpu i amddiffyn y stoc dai bresennol rhag dirywiad pellach drwy reoli eu defnydd, ynghyd ag ymyriadau eraill. Mae cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd wedi rhoi blaenoriaeth uchel i ddarparu tai fforddiadwy ac mae tai i'w hadeiladu o dan gynllun Tai Gwynedd. Mae'r Cyngor yn prynu anheddau i ddarparu cartrefi ar gyfer rhent canolradd (mae Parc Cenedlaethol Eryri yn cyfrannu'n ariannol at y cynllun hwn gan ddefnyddio cyfraniadau ariannol tai fforddiadwy). Mae Cymdeithasau Tai yn parhau i adeiladu tai cymdeithasol a chanolradd newydd. O ran yr effaith ar brisiau tai, mae'r ymateb i'r mater hwn yn yr Adroddiad Ymgynghori ar gyfer y Cyfarwyddyd Erthygl 4, yn dod i'r casgliad bod effaith y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar brisiau tai yn anodd ei mesur, gan fod llawer o ffactorau a fydd yn dylanwadu ar werth prisiau tai. Os yw prisiau tai yn codi neu'n gostwng, mae'n aml oherwydd sawl ffactor, ac mae'n anodd priodoli faint mae un ffactor wedi cyfrannu at newid. Mae ymchwil yn dangos nad yw defnyddio amod preswyllo sylfaenol gan awdurdodau lleol eraill a pharciau cenedlaethol wedi arwain at unrhyw ostyngiad sylweddol ym mhrisiau tai.	

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
							Nid yw'r cynrychiolaeth yn gwneud sylwadau ar gynnwys y Canllawiau Cynllunio Atodol.	
008	001	Peter Mooney			Gwastraff llwyr o amser ac arian. Safbwyntiau eithafol nad ydynt yn gwneud dim i helpu'r ardal.	Gwrthwynebu i'r Cyfarwyddyd	Mae'r Awdurdod yn cydnabod bod angen amrywiaeth o fesurau ac atebion i sicrhau bod gan drigolion Eryri fynediad at dai fforddiadwy addas. Mae Llywodraeth Cymru wedi darparu nifer o fesurau i Awdurdodau Lleol i fynd i'r afael â'r argyfwng ail gartrefi a llety gwyliau. Ar 6 Gorffennaf 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddull tair-plyg i fynd i'r afael ag effaith ail gartrefi ar gymunedau yng Nghymru, er mwyn sicrhau bod gan bobl Cymru fynediad at dai fforddiadwy. Mae'r dull tair-plyg yn canolbwyntio ar: • Gefnogi ac ymateb i fforddiadwyedd ac argaeledd tai • Fframwaith a system reoleiddio - mewn perthynas â'r Ddeddf Gynllunio a chyflwyno cynllun cofrestru statudol ar gyfer llety gwyliau tymor byr, a • Cyfraniad tecach - defnyddio systemau trethiant cenedlaethol a lleol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol i'n cymunedau. Mae'r Awdurdod wedi penderfynu gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn seiliedig ar y dystiolaeth a gyflwynir yn yr Adroddiad Cyfiawnhau, ac yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus. Ynghyd â mesurau eraill sy'n cael eu cymryd, mae angen Cyfarwyddyd Erthygl 4 i sicrhau gwell rheolaeth o stoc tai Ardal Cynllunio Lleol Eryri, atal unrhyw ostyngiad pellach yn y tai sydd ar gael i gymunedau lleol. Nid yw'r cynrychiolaeth yn gwneud sylwadau ar gynnwys y Canllawiau Cynllunio Atodol.	Ni chynigir newidiadau.
009	001	Si Har			Gwastraff amser. Ni fydd yn cyflawni'r amcanion penodedig.	Gwrthwynebu i'r Cyfarwyddyd	Mae'r Awdurdod yn cydnabod bod angen amrywiaeth o fesurau ac atebion i sicrhau bod gan drigolion Eryri fynediad at dai fforddiadwy addas. Mae Llywodraeth Cymru wedi darparu nifer o fesurau i Awdurdodau Lleol i fynd i'r afael â'r argyfwng ail gartrefi a llety gwyliau. Ar 6 Gorffennaf 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddull tair rhan i fynd i'r afael ag effaith ail gartrefi ar gymunedau yng Nghymru, er mwyn sicrhau bod gan bobl Cymru fynediad at dai fforddiadwy. Mae'r dull tair rhan yn canolbwyntio ar: • Gefnogi ac ymateb i fforddiadwyedd ac argaeledd tai • Fframwaith a system reoleiddio - mewn perthynas â'r Ddeddf Gynllunio a chyflwyno cynllun cofrestru statudol ar gyfer llety gwyliau tymor byr, a • Cyfraniad tecach - defnyddio systemau trethiant cenedlaethol a lleol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol i'n	Ni chynigir newidiadau.

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
							cymunedau. Mae'r Awdurdod wedi penderfynu gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn seiliedig ar y dystiolaeth a gyflwynir yn yr Adroddiad Cyfiawnhau, ac yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus. Ynghyd â mesurau eraill sy'n cael eu cymryd, mae angen Cyfarwyddyd Erthygl 4 i sicrhau gwell rheolaeth o stoc tai Ardal Cynllunio Lleol Eryri, atal unrhyw ostyngiad pellach yn y tai sydd ar gael i gymunedau lleol. O ran cyflawni amcanion, bydd effaith y Cyfarwyddyd yn cael ei monitro'n agos. Gall polisi ymateb i effeithiau annisgwyl. Bydd adolygiad y Cynllun Datblygu Lleol hefyd yn cynnwys llunio polisiau newydd i gwmpasu'r dosbarthiadau defnydd newydd a'r Cyfarwyddyd Erthygl 4, y bydd canlyniadau'r monitro yn cael eu bwydo iddo. Nid yw'r cynrychiolaeth yn gwneud sylwadau ar gynnwys y Canllawiau Cynllunio Atodol.	
010	001	Rhys Llywelyn			Angen cyflwyno cyn gynted a phosib a rhoi yr hawl i gymdogaion roi sylw ar geisiadau.	Yn cefnogi hawl cymdogaion i roi sylwadau ar geisiadau cynllunio.	Bydd y Canllawiau Cynllunio Atodol yn darparu canllawiau i aelodau'r gymuned sydd am wneud sylwadau ar geisiadau cynllunio ar gyfer y newidiadau defnydd sy'n ofynnol gan y Cyfarwyddyd.	Ni chynigir newidiadau.
011	001	Osian Mann			Mae'n gwbl hurt bod ardal sy'n dibynnu'n fawr ar dwristiaeth i oroesi a ffynnu yn penderfynu ei bod hi'n syniad da i waredu'r ffynhonnell sydd mewn gwirionedd yn darparu swyddi a phrif ffynhonnell incwm i Eryri. Mae hyn MOR anghywir am lawer o ffactorau ac, fel siaradwr Cymraeg fy hun, rwy'n ei chael hi'n sarhaus eich bod chi'n defnyddio FY iaith i fel esgus i gyflwyno'r dyfarniad gwallgof hwn - mae Plaid wedi colli fy mhleidlais i ers dros 50 mlynedd.	Gwrthwynebu'r Cyfarwyddyd - mae'r ardal yn dibynnu ar dwristiaeth.	Mae'n bwysig pwysleisio na fyddai Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ôl-weithredol, sy'n golygu y gallai uned llety tymor byr bresennol barhau i gael ei defnyddio, sy'n golygu y bydd gwaith cysylltiedig i arddwyr, glanhawyr ac adeiladwyr yn parhau. Mewn ardaloedd lle mae nifer sylweddol o lety gwyliau tymor byr, byddant yn parhau i gyfrannu at ffyniant lleol. Mae'n anodd rhagweld faint o unedau tymor byr a fydd yn trosglwyddo i breswylfeydd parhaol yn y dyfodol. Byddai angen cydbwysio hyn yn erbyn unrhyw lety gwyliau tymor byr a roddir caniatâd, yn dibynnu ar bolisi cynllunio a rhinweddau unigol y ceisiadau. Mae'r sector twristiaeth yn amrywiol, yn cynnwys sawl math o lety ac ymwelwyr, ac nid yw'n dibynnu'n llwyr ar lety heb wasanaeth. Mae cynnydd mewn swyddi sy'n gysylltiedig â llety heb wasanaeth wedi gweld gostyngiad mewn swyddi sy'n gysylltiedig â llety â gwasanaeth (gweler Adroddiad Ymgynghori ar y Cyfarwyddyd Erthygl 4 am fwy o fanylion). Mae'r data'n awgrymu nad yw'r cyflenwad cynyddol parhaus o lety heb wasanaeth yn arwain at gynnydd cyfatebol mewn swyddi twristiaeth llawn amser. Mae'r data'n dangos bod nifer y gwelyau sydd ar gael mewn llety â gwasanaeth wedi lleihau dros y cyfnod hwn.	Ni chynigir newidiadau.

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
							Ymddengys bod twristiaid yn gynyddol ffafrio llety heb wasanaeth ar gyfer eu harhosiadau yn Eryri, sydd â effaith andwyol ar lety â gwasanaeth fel gwestai, sydd yn draddodiadol yn cynnal mwy o swyddi . Nid yw'r cynrychiolaeth yn gwneud sylwadau ar gynnwys y Canllawiau Cynllunio Atodol.	
012	001	Medi Jones			Chwerthinlyd a bydd yn dinistrio ffordd o fyw Cymru	Gwrthwynebu'r Cyfarwyddyd	Mae creu cymunedau cynaliadwy lle mae'r iaith Gymraeg wedi'i throchi'n llwyr o fewn cymunedau a darparu'r cyd-destun cymdeithasol sy'n angenrheidiol i ddefnyddio'r iaith Gymraeg fel rhan o ddefnydd arferol cymdeithas yn hanfodol er mwyn amddiffyn ac annog twf yr iaith Gymraeg. Dros y blynyddoedd rydym wedi gweld gostyngiad yn y stoc tai sydd ar gael i'r boblogaeth leol. Gall diffyg yn y cyflenwad o dai sydd ar gael arwain at brisiau tai uwch, gan arwain at y boblogaeth leol yn cael ei phrisio allan o'r farchnad dai. Gobeithir y bydd gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn amddiffyn y stoc tai rhag dirywiad pellach ac yn sicrhau bod tai yn Eryri yn cael eu defnyddio fel prif breswylfa i'r boblogaeth leol. Ystyirir ei bod yn bwysig ar gyfer ffyniant yr iaith Gymraeg fod poblogaeth sefydlog o fewn ein cymunedau, i ddefnyddio'r gwasanaethau, y cyfleusterau a chadw'r ysgolion ar agor. Nid yw'r cynrychiolaeth yn gwneud sylwadau ar gynnwys y Canllawiau Cynllunio Atodol.	Ni chynigir newidiadau.
013	001	Ceri Owen			A allech chi roi unrhyw esboniad pam eich bod chi'n credu bod gennych chi'r hawl i bennu beth alla i ei wneud gyda thŷ rwy'n berchen arno ac wedi byw ynddo ers bron i 30 mlynedd? Pan fyddaf yn gadael y tŷ hwn i'm plant, maen nhw'n dechnegol yn dod yn berchnogion ail gartref? Pam y dyldid eu gorfodi i werthu eiddo rydw i a fy ngŵr wedi gweithio'n galed ar hyd ein hoes? Ydych chi wedi rhoi unrhyw ystyriaeth o gwbl i'r effaith y bydd y polisi hurt hwn yn ei chael ar economi Cymru? Rwy'n amau hynny. Rwy'n anobeithio am y wlad hon o dan y llywodraeth bresennol.	Gwrthwynebu'r Cyfarwyddyd; pryderon ynghylch etifeddiaeth ac effaith ar yr economi.	Os bydd unigolyn yn etifeddu tŷ preswyl a ddefnyddiwyd fel prif breswylfa, bydd y defnydd o'r eiddo at y diben hwn yn parhau yn dilyn gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 heb yr angen i gael caniatâd cynllunio. Er enghraifft, gallai'r person sydd wedi etifeddu'r eiddo benderfynu meddiannu'r eiddo fel ei brif gartref, ei rentu allan yn y tymor hir i aelwyd ei ddefnyddio fel ei brif gartref, neu ei werthu at y diben hwnnw. Yn yr un modd, os mai llety gwyliau neu ail gartref oedd y defnydd diweddaraf o'r eiddo a etifeddwyd, yna gall y defnyddiau hynny barhau yn dilyn gweithredu'r darpar Gyfarwyddyd Erthygl 4. Mae'r Awdurdod yn cytuno ar bwysigrwydd twf economaidd a'r angen i greu swyddi. Trydydd pwrpas statudol y Parc Cenedlaethol yw bod gan yr Awdurdod ddyletswydd i feithrin lles economaidd a chymdeithasol cymunedau lleol o fewn y Parc Cenedlaethol. Mae amcanion Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 (CDLIE) yn cynnwys annog twf economaidd cynaliadwy trwy gefnogi economi wledig sy'n darparu cyfleoedd cyflogaeth ac yn cynnal cymunedau ffyniannus, a chefnogi twristiaeth a hamdden awyr agored sy'n gwneud y mwyaf o	Ni chynigir newidiadau.

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
							fuddion economaidd lleol, yn lleihau'r effaith amgylcheddol ac sy'n gydymdeimladol â 'Nodweddion Arbennig' y Parc Cenedlaethol. Mae'n bwysig pwysleisio na fyddai Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ôl-weithredol, sy'n golygu y gallai uned llety tymor byr bresennol barhau i gael ei defnyddio, sy'n golygu y bydd gwaith cysylltiedig i arddwyr, glanhawyr ac adeiladwyr yn parhau. Mewn ardaloedd lle mae nifer sylweddol o letyau gwyliau tymor byr, byddant yn parhau i gyfrannu at ffyniant lleol. Mae'n anodd rhagweld faint o unedau tymor byr fydd yn trosglwyddo i breswylfeydd parhaol yn y dyfodol. Byddai angen cydbwysu hyn yn erbyn unrhyw letyau gwyliau tymor byr a roddir caniatâd iddynt, yn dibynnu ar bolisi cynllunio a rhinweddau unigol y ceisiadau. Mae natur dymhorol lletai tymor byr yn arwain at lai o gefnogaeth i fusnesau a gwasanaethau lleol y tu allan i'r tymor. Mae llai o argaeledd a fforddiadwyedd tai hefyd yn ei gwneud hi'n anoddach i'r rhai sy'n gweithio yn y sector ddod o hyd i lety addas. Mae'r sefyllfa hon yn cael ei heffeithio ymhellach gan dymhoroldeb twristiaeth, hyd yn oed yn fwy difrifol mewn mannau lle efallai mai dim ond economi'r gwanwyn a'r haf y bydd y prif dymor twristiaeth yn cwmpasu. O ran cyflogaeth, mae'r sector twristiaeth yn amrywiol, sy'n cynnwys sawl math o lety ac ymwelwyr. Mae cynnydd mewn swyddi sy'n gysylltiedig â llety heb wasanaeth hefyd wedi gweld gostyngiad mewn swyddi sy'n gysylltiedig â llety â gwasanaeth (gweler Adroddiad Ymgynghori Cyfarwyddyd Erthygl 4 am fwy o fanylion). Mae'r data'n awgrymu nad yw'r cyflenwad cynyddol parhaus o lety heb wasanaeth yn arwain at gynnydd cyfatebol mewn swyddi twristiaeth CLIA. Mae'r data'n dangos bod nifer y gwelyau sydd ar gael mewn llety â gwasanaeth wedi lleihau dros y cyfnod hwn. Ymddengys bod twristiaid yn ffafrio llety heb wasanaeth fwyfwy ar gyfer eu harhosiadau yn Eryri, sydd â effaith andwyol ar lety â gwasanaeth fel gwestai, sy'n draddodiadol yn cynnal mwy o swyddi. Ystyriwyd sylwadau yn ymwneud ag egwyddor Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ar gyfer y Cyfarwyddyd, a gynhaliwyd rhwng Ebrill a Mai 2024, a cheir ymateb yn yr Adroddiad Ymgynghori. Penderfynodd yr Awdurdod gadarnhau gweithrediad Cyfarwyddyd Erthygl 4, ar ôl ystyried y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y broses ymgynghori.	

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
014	001	Carol Richardson			Wrth ddarllen y ddogfen, mae'n nodi bod canran gyffredinol yr ail gartrefi a'r tai gwyliau yn 17%, ac yn yr ardal hon, byddwn i'n barnu ei fod yn ymarferol. Wrth adolygu'r ardaloedd unigol, dim ond ychydig fyddai'n ymddangos yn uchel ac yn broblemus. Fodd bynnag, mae ardaloedd gyda thua 20% hefyd yn brin o dai cymdeithasol ac ni fydd defnyddio morthwyl i dorri cneuen yn datrys y broblem. Wrth adolygu'r eiddo sydd ar y farchnad ar hyn o bryd, mae'r mwyafrif am brisiau llawer uwch na'r hyn y bydd pobl leol ar yr isafswm cyflog byth yn ei fforddio. Hynny yw, pe bai'r cyfan yn gostwng i £100k! Wrth ei adolygu, mae'n ymddangos bod eiddo yn cael ei werthu yn y dyffrynnoedd uwch i bobl o Loegr sy'n symud allan o gytundebau mewnfudo uchel o bosibl ac ati. Mae'n ymddangos y gallai'r strategaeth hon gael yr effaith o gentrifeiddio'r ardal tra bod eiddo bach yn diflannu heb ei werthu. Bydd y strategaeth hon yn effeithio'n fawr ar drigolion a'u cyfleoedd cyflogaeth gan fod ail gartrefi a thai gwyliau ar hyn o bryd yn darparu llawer o gyflogaeth a ble mae unrhyw ffynhonnell gyflogaeth arall? Bydd y newid hwn yn cael effaith ar lawer o fusnesau a chrefftswyr wrth iddynt wasanaethu ail gartrefi a thai gwyliau. Mae llawer o bobl Cymru hefyd yn berchen ar eiddo o'r fath a byddant yn cael eu heffeithio. O bosibl symud i ffordd ochr yn ochr â'r gweithlu di-waith a thrwy hynny golli siaradwyr Cymraeg ac effeithio'n negyddol ar yr iaith Gymraeg.	Mae canran yr ail gartrefi a'r tai gwyliau o 17% yn rheoladwy. Mae ardaloedd uwchlaw 20% yn brin o dai cymdeithasol. Mae tai ar y farchnad yn uwch na'r hyn y gall pobl leol ar yr isafswm cyflog ei fforddio. Pobl o Loegr yn prynu tai. Effaith negyddol ar gyflogaeth a'r economi. Bydd siaradwyr Cymraeg yn cael eu heffeithio ac yn symud i ffordd, gan effeithio'n negyddol ar yr iaith.	Mae Atodiad B i'r Adroddiad Ymgynghori yn nodi'r rhesymau dros ddefnyddio trothwy o 15%. Mae'r Awdurdod yn cydnabod bod angen amrywiaeth o fesurau ac atebion i sicrhau bod gan drigolion Eryri fynediad at dai fforddiadwy addas. Mae Llywodraeth Cymru wedi darparu nifer o fesurau i Awdurdodau Lleol i fynd i'r afael â'r argyfwng ail gartrefi a llety gwyliau. Ar 6 Gorffennaf 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru dull tair rhan i fynd i'r afael ag effaith ail gartrefi ar gymunedau yng Nghymru, er mwyn sicrhau bod gan bobl Cymru fynediad at dai fforddiadwy. Mae'r dull tair rhan yn canolbwyntio ar: • Gefnogi ac ymateb i fforddiadwyedd ac argaeledd tai • Framwaith a system reoleiddio - mewn perthynas â'r Ddeddf Gynllunio a chyflwyno cynllun cofrestru statudol ar gyfer llety gwyliau tymor byr, a • Cyfraniad tecach - defnyddio systemau trethiant cenedlaethol a lleol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol i'n cymunedau. Y dull cyntaf yw ymateb i fforddiadwyedd ac argaeledd tai. Mae Asesiadau Marchnad Dai Leol Gwynedd a Chonwy yn dod i'r casgliad bod angen mwy o dai fforddiadwy yn y ddwy sir ac nad yw'r cyflenwad presennol yn gallu diwallu'r galw cynyddol. Mae darparu mwy o dai fforddiadwy drwy ddatblygu tai newydd yn un ffordd o ddiwallu'r angen hwn gan ei bod hi'n bosibl defnyddio rhwymedigaethau cynllunio i sicrhau bod cynnig yn mynd i'r afael ag angen fforddiadwy lleol. Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wedi ymrwymo i ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol ac mae Cynllun Datblygu Lleol Eryri yn cynnwys polisiau i alluogi darparu tai fforddiadwy lleol newydd. Fodd bynnag, mae'r dull o adeiladu mwy o dai fel yr unig ateb i ymateb i'r argyfwng tai a diwallu anghenion lleol yn afrealistig o safbwynt darparu ac yn anghynaliadwy o safbwynt cymdeithasol ac amgylcheddol. Mae safleoedd sy'n dderbyniol yn amgylcheddol yn gyfyngedig yn Eryri oherwydd dynodiadau amgylcheddol, y risg o lifogydd ac oherwydd materion topograffig, felly rhaid cydnabod mai dim ond un o'r mecanweithiau y gellir eu defnyddio i ddarparu tai fforddiadwy lleol yw cynllunio defnydd tir. Nod gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw amddiffyn cymunedau Eryri a sicrhau bod cyfleoedd yn bodoli i bobl allu byw yn eu cymunedau. Bydd	Ni chynigir newidiadau.

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
							Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn helpu i amddiffyn y stoc dai bresennol rhag dirywiad pellach drwy reoli eu defnydd, ynghyd ag ymyriadau eraill. Mae cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd wedi rhoi blaenoriaeth uchel i ddarparu tai fforddiadwy ac mae tai i'w hadeiladu o dan gynllun Tai Gwynedd. Mae'r Cyngor yn prynu anheddau i ddarparu cartrefi ar gyfer rhent canolradd (mae Parc Cenedlaethol Eryri yn cyfrannu'n ariannol at y cynllun hwn gan ddefnyddio cyfraniadau ariannol tai fforddiadwy). Mae Cymdeithasau Tai yn parhau i adeiladu tai cymdeithasol a chanolradd newydd. O ran yr effaith ar brisiau tai, mae'r ymateb i'r mater hwn yn yr Adroddiad Ymgynghori ar gyfer y Cyfarwyddyd Erthygl 4, yn dod i'r casgliad ei bod hi'n anodd mesur effaith y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar brisiau tai, gan fod llawer o ffactorau a fydd yn dylanwadu ar werth prisiau tai. Os yw prisiau tai yn codi neu'n gostwng, mae'n aml oherwydd sawl ffactor, ac mae'n anodd priodoli faint mae un ffactor wedi cyfrannu at newid. Mae ymchwiliad yn dangos nad yw'r defnydd o amod preswyllo sylfaenol gan awdurdodau lleol eraill a pharciau cenedlaethol wedi arwain at unrhyw ostyngiad sylweddol ym mhrisiau tai. Effeithiau ar brisiau tai. O ran cyflogaeth, mae'r sector twristiaeth yn amrywiol, yn cynnwys sawl math o lety ac ymweliwyr. Mae cynnydd mewn swyddi sy'n gysylltiedig â llety heb wasanaeth hefyd wedi gweld gostyngiad mewn swyddi sy'n gysylltiedig â llety â gwasanaeth (gweler Adroddiad Ymgynghori'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 am fwy o fanylion). Mae'r data'n awgrymu nad yw'r cyflenwad cynyddol parhaus o lety heb wasanaeth yn arwain at gynnydd cyfatebol mewn swyddi twristiaeth CLIA. Mae'r data'n dangos bod nifer y gwelyau sydd ar gael mewn llety â gwasanaeth wedi lleihau dros y cyfnod hwn. Ymddengys bod twristiaid yn ffafrio llety heb wasanaeth fwyfwy ar gyfer eu harhosiadau yn Eryri, sydd â effaith andwyol ar lety â gwasanaeth fel gwestai, sydd yn draddodiadol yn cynnal mwy o swyddi. Mae natur dymhorol llety tymor byr yn arwain at lai o gefnogaeth i fusnesau a gwasanaethau lleol y tu allan i'r tymor. Mae llai o argaeledd a fforddiadwyedd tai hefyd yn ei gwneud hi'n anoddach i'r rhai sy'n gweithio yn y sector ddod o hyd i lety addas. Mae'r sefyllfa hon yn cael ei heffeithio ymhellach gan dymhoroldeb twristiaeth, hyd yn oed yn fwy difrifol mewn mannau lle efallai mai dim ond economi'r gwanwyn a'r haf y bydd y	

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
							prif dymor twristiaeth yn ymestyn iddynt. O ran Datblygu Economaidd, mae'r Awdurdod yn gweithio'n agos gydag Adrannau Economaidd y ddau Awdurdod Lleol. Cynhyrchodd APC Eryri a Chyngor Gwynedd Gynllun Economi Ymwelwyr Cynaliadwy Gwynedd ac Eryri 2035, sy'n strategaeth newydd arloesol sy'n cyflwyno dull hollol wahanol o fesur effaith twristiaeth yng Ngwynedd ac Eryri. Mae creu cymunedau cynaliadwy lle mae'r iaith Gymraeg wedi'i throchi'n llwyr o fewn cymunedau a darparu'r cyd-destun cymdeithasol sy'n angenrheidiol i ddefnyddio'r iaith Gymraeg fel rhan o ddefnydd arferol cymdeithas yn hanfodol er mwyn amddiffyn ac annog twf yr iaith Gymraeg. Dros y blynyddoedd rydym wedi gweld gostyngiad yn y stoc tai sydd ar gael i'r boblogaeth leol. Gall diffyg yn y cyflenwad o dai sydd ar gael arwain at brisiau tai uwch, gan arwain at y boblogaeth leol yn cael ei phrisio allan o'r farchnad dai. Gobeithir y bydd gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn amddiffyn y stoc tai rhag dirywiad pellach ac yn sicrhau bod tai yn Eryri yn cael eu defnyddio fel prif breswylfa i'r boblogaeth leol. Ystyrir ei bod yn bwysig ar gyfer ffyniant yr iaith Gymraeg fod poblogaeth sefydlog o fewn ein cymunedau, i ddefnyddio'r gwasanaethau, y cyfleusterau a chadw'r ysgolion ar agor. Mae pwysigrwydd gwarchod Rhinweddau Arbennig y Parc Cenedlaethol hefyd yn ffocws pwysig i waith Awdurdod y Parc Cenedlaethol. Cynllun Eryri a Chynllun Datblygu Lleol Eryri. Bydd cyflwyno Erthygl 4 i reoli nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau yn cyfrannu at warchod a gwella "yr ymdeimlad cadarn o gydlyniant cymunedol, perthyn a bywiogrwydd sy'n cyfuno i roi 'ymdeimlad cryf o le' yn ogystal â "bywiogrwydd parhaus yr iaith Gymraeg fel y brif iaith mewn amgylcheddau cymdeithasol a phroffesiynol".	
015	001	Lynn Mitchell			Byddai peidio â chaniatáu i'r ardal newid yn organig yn niweidiol i economi Cymru a ffyniant ei dinasyddion. Byddai cwtâu fesul anheddiad yn ddull symlach a llai cymhleth o ddelio â gormod o dai gwyliau, ond yn y bôn dylai'r ardal groesawu ymwelwyr, eu gwneud yn groesawgar a chael budd o'u gwariant. Ni fyddai llawer o'r tai sy'n cael eu hadnewyddu a'u huwchraddio gyda buddsoddiad sylweddol mewn treftadaeth Gymreig yn addas nac yn hyfwr i'r rhai rydych chi'n awgrymu sy'n cael eu gwrthio allan o gymunedau a rhaid inni ystyried ei bod hi'n debygol iawn bod teulu lleol wedi penderfynu gwerthu eu heiddo ar ryw adeg, a'i fod wedyn wedi'i brynu a'i	Gwrthwynebu i'r Cyfarwyddyd oherwydd ei fod yn niweidiol i'r economi a ffyniant ei ddinasyddion; dylai ardaloedd groesawu ymwelwyr. Nid yw tai sydd wedi'u hadnewyddu a'u diweddarau yn addas ar gyfer y rhai sy'n cael eu gwrthio allan o gymunedau.	Cytunir y dylai'r Canllawiau Cynllunio Atodol gydnabod cyfraniad yr economi ymwelwyr, ac ail gartrefi a lletai gwyliau tymor byr i'r economi. Fel Parc Cenedlaethol, rhaid sicrhau hefyd bod yr ardal a'i rhinweddau arbennig yn cael eu gwarchod a'u diogelu. Nod yr Awdurdod yw annog twristiaeth gynaliadwy ac ecodwristiaeth, gan wneud y mwyaf o fanteision economaidd a chyflogaeth wrth ddiogelu'r amgylchedd yn ogystal â buddiannau'r cymunedau lleol. Nid yw'r gallu i brynu cartref a'i adnewyddu	Paragraff wedi'i ychwanegu at adran 2: Nod yr Awdurdod yw annog twristiaeth gynaliadwy ac ecodwristiaeth, gan wneud y mwyaf o fanteision economaidd a chyflogaeth, a

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
					fuddsoddi'n helaeth mewn gwella estheteg yr ardal. Mae'r dull rhy fiwrocataidd a gwrth-dwristiaeth/datblygwr/buddsoddwr yn un ffordd o atal yr economi leol a photensial ennill i'r union bobl rydych chi'n awgrymu eich bod chi'n ceisio eu hachub. Mae gan Gymru'r cyfle i wella rhagolygon swyddi ac economaidd ei dinasyddion gan gyrraedd y rhai sy'n dewis buddsoddi yn y wlad hardd hon.		wedi'i gyfyngu'n llwyr i'r rhai sy'n dymuno defnyddio annedd fel ail gartref neu lety gwyliau. Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn targedu pob cartref, oherwydd effaith gronns nifer y cartrefi nad ydynt yn cael eu defnyddio fel anheddau parhaol ac sy'n cael eu gadael yn wag am rannau sylweddol o'r flwyddyn. Mae polisïau'r CDLI yn ceisio diogelu lles cymdeithasol cymunedau lleol, gan fod y trigolion hynny sy'n byw'n barhaol yn yr ardal yn fwy tebygol o ddefnyddio a chefnogi ystod ehangach o wasanaethau lleol.	diogelu'r amgylchedd a buddiannau'r cymunedau lleol fel ei gilydd. Mae cartrefi gwyliau yn rhan bwysig o'r diwydiant twristiaeth yn lleol. Mae'r canllawiau hyn yn ceisio taro cydbwysedd rhwng manteision twristiaeth ac anghenion tai'r cymunedau.
016	001	Dylan Bryn Roberts	Dyfodol i'r Iaith		Rydym yn croesawu'r ffaith fod APCE yn dymuno mabwysiadu CCA Erthygl 4 o fis Mehefin 2025 ymlaen ac wedi gosod trothwy o 15% o ail dai, tai gwyliau yn ei chymunedau.	Yn cefnogi mabwysiadu Canllawiau Cynllunio Atodol a throthwy o 15%, a fydd yn arwain at well rheolaeth ar lety gwyliau mewn cymunedau.	Nodwyd	Ni chynigir newidiadau.
017	001	Robin Ward			Mae'r terfyn arfaethedig o 15% yn fympwyol. Dylid ystyried unrhyw gais newydd ar ei rinweddau ei hun waeth beth fo'r defnyddiau hanesyddol yn y gymdogaeth gan fod hyn yn gwneud y polisi yn annheg iawn ac yn wahaniaethol .	Mae trothwy 15% yn fympwyol, a dylid ystyried ceisiadau yn ôl eu rhinweddau unigol.	Mae Atodiad B i'r Adroddiad Ymgynghori yn cynnwys ymateb y swyddogion i sylwadau ar ddefnyddio trothwy o 15%. Mae hyn yn cyfeirio at ymchwil ar drothwyon a ddefnyddir gan awdurdodau ac adroddiadau eraill. Mae effaith ail gartref neu lety gwyliau tymor byr yn gronns, a gall gael amrywiaeth o effeithiau, o argaeledd tai, cydlyniant cymunedol, gwasanaethau a seilwaith. Ni fyddai penderfynu ar gais cynllunio yn seiliedig ar rinweddau unigol yn unig yn ystyried y ffactorau hyn, sy'n ystyriaethau materol perthnasol a gofynion polisi.	Ni chynigir newidiadau.
017	002	Robin Ward		4	Nid oes angen caniatâd cynllunio ar ddefnyddwyr presennol C5 a C6 i gadw eu defnydd, sydd unwaith eto'n annheg ac yn wahaniaethol, yn enwedig yn erbyn unrhyw un (yn enwedig yr henoed) sy'n dymuno lleihau maint eu cartref yn ddiweddarach yn eu bywydau. Mae trigolion o'r fath yn fwy tebygol o gael eiddo mwy i'w gwerthu nad ydynt wedi'u targedu at brynwyr tro cyntaf lleol. Dylai canllawiau ar roi caniatâd i newid defnydd adlewyrchu gwerth yr eiddo, fforddiadwyedd lleol ac amodau'r farchnad. Er enghraifft, gellid dadlau, os nad yw eiddo mwy (neu unrhyw eiddo yn wir) wedi'i werthu am brisiau'r farchnad o fewn 12 mis, yna byddai'r amod adran 4 yn cael ei ystyried fel un wedi'i hepgor.	Annheg i'r rhai sy'n dymuno gwerthu eu C3 ond yn methu â gwneud hynny fel C5/C6. Dylai canllawiau ar roi caniatâd i newid defnydd adlewyrchu gwerth yr eiddo, fforddiadwyedd lleol ac amodau'r farchnad. Er enghraifft, gellid dadlau, os nad yw eiddo mwy (neu unrhyw eiddo yn wir) wedi'i werthu am brisiau'r farchnad o fewn 12 mis, yna byddai'r amod adran 4 yn cael ei ystyried fel hepgoriad.	Os bydd unigolyn yn etifeddu tŷ preswyl a ddefnyddiwyd fel prif breswylfa, bydd y defnydd o'r eiddo at y diben hwn yn parhau yn dilyn gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 heb yr angen i gael caniatâd cynllunio. Er enghraifft, gallai'r person sydd wedi etifeddu'r eiddo benderfynu meddiannu'r eiddo fel ei brif gartref, ei rentu allan yn y tymor hir i aelwyd ei ddefnyddio fel ei phrif gartref, neu ei werthu at y diben hwnnw. Yn yr un modd, os mai llety gwyliau neu ail gartref oedd y defnydd diweddaraf o'r eiddo a etifeddwyd, yna gall y defnyddiau hynny barhau yn dilyn gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 darpar. Gall anawsterau wrth werthu eiddo fod oherwydd llawer o resymau, megis lleoliad, cyflwr yr adeilad, problemau strwythurol, seilwaith, cyflwr y farchnad dai a morgeisi ac ati. Yn aml, mae tai ar werth am gyfnodau hir, ac ni fyddai'r diffyg gwerthiant dros 12 mis o reidrydd oherwydd Cyfarwyddyd Erthygl 4 a byddai'n anodd ei briodoli i'r rheswm hwn yn unig. Bydd angen caniatâd cynllunio ar dai mawr	Ni chynigir newidiadau.

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
							sydd â defnydd C3 i newid i C5/C6. Gall y defnydd fel prif breswylfa C3 barhau gan unrhyw brynwr newydd, ni fydd yn cael ei dargedu at brynwr tro cyntaf lleol, nid oes cyfyngiad ar bwy all brynu neu fyw mewn prif gartref. O ran yr effaith ar brisiau tai, mae'r ymateb i'r mater hwn yn yr Adroddiad Ymgynghori ar gyfer y Cyfarwyddyd Erthygl 4, yn dod i'r casgliad ei bod yn anodd mesur effaith y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar brisiau tai, gan fod llawer o ffactorau a fydd yn dylanwadu ar werth prisiau tai. Os yw prisiau tai yn codi neu'n gostwng, mae'n aml oherwydd sawl ffactor, ac mae'n anodd priodoli faint mae un ffactor wedi cyfrannu at newid. Mae ymchwil yn dangos nad yw defnyddio amod preswyllo sylfaenol gan awdurdodau lleol eraill a pharciau cenedlaethol wedi arwain at unrhyw ostyngiad sylweddol ym mhrisiau tai.	
018	001	James Harlan	Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy		Mae CBSC yn cefnogi egwyddor Parc Cenedlaethol Eryri yn gweithredu Cyfarwyddyd erthygl 4, gan gynnwys y Canllawiau Cynllunio Atodol cysylltiedig hyn a'r dull polisi a gynigir. Gallai'r dull gyfrannu'n gadarnhaol at ganlyniad Cynllun Corfforaethol Conwy ar gyfer tai. O ran y trothwyon arfaethedig, mae swyddogion CBSC yn cytuno â'r 15% a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.	Yn cefnogi dull gweithredu polisi y Canllaw Cynllunio Atodol. Pryderon ynghylch dadleoli posibl i gymunedau y tu allan i ardal y Parc Cenedlaethol. Angen monitro'r ardaloedd hyn am effaith bosibl. Cytunir â'r trothwy 15%. Bydd angen parhau i gydweithio'n agos rhwng Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol CBSC a thîm polisi cynllunio Eryri i sicrhau bod dull cyson ar gyfer yr aneddiadau 'a rennir' trwy CDLI Newydd Conwy sy'n dod i'r amlwg.	Nodwyd a chytunwyd. Bydd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn parhau i weithio'n agos gyda CBSC i sicrhau dull gweithredu a dull monitro cyson.	Ni chynigir newidiadau.
018	002	James Harlan	Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy		Mae gan CBSC bryderon ynghylch y posibilrwydd o symud pobl i gymunedau eraill CBSC, nad ydynt yn rhan o'r Parc Cenedlaethol. Byddwn yn monitro'r ardaloedd hyn am effaith bosibl. Bydd angen parhau i gydweithio'n agos rhwng Gwasanaeth Polisi Cynllunio Strategol CBSC a thîm polisi cynllunio Eryri i sicrhau bod dull cyson ar gyfer yr aneddiadau 'a rennir' drwy CDLI Newydd Conwy sy'n dod i'r amlwg.	Pryderon ynghylch dadleoli i ardaloedd y tu allan i ardal y Parc Cenedlaethol. Angen gweithio'n agos gydag APC Eryri.	Nid yw ffin y Parc Cenedlaethol yn dilyn ffiniau pob cyngor cymuned, sy'n golygu mai dim ond yn rhannol y mae rhai ohonynt o fewn y Parc. Wrth ystyried cais cynllunio, ystyrir canran yr ail gartrefi a'r llety gwyliau tymor byr ar gyfer ardal gyfan y cyngor cymuned, gan gynnwys y rhai sydd ond yn rhannol o fewn y ffin. Mae hyn yn caniatáu ystyried yr ardal gymunedol ehangach ac yn caniatáu ystyriaeth drawsffiniol. Cytunir y bydd angen monitro agos. Mae	Ni chynigir newidiadau.

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
							swyddogion Eryri wedi bod yn gweithio'n agos gydag adran bolisi CBSC a byddant yn parhau i wneud hynny o ran monitro a ffurfio polisiâu perthnasol ar gyfer adolygiad y CDLI.	
018	003	James Harlan	Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy		Byddai Tîm Trethiant Lleol CBSC yn gwerthfawrogi ymgysylltiad cynnar ynghylch gofynion data i gefnogi'r broses ymgeisio am ganiatâd cynllunio. Gall fod yn cymryd llawer o amser i ddarparu'r data hwn a bydd angen adnoddau o'r staff a'r capasiti presennol.	Ni chynigir newidiadau.	Cytunwyd. Bydd swyddogion yn parhau i drafod gofynion data gydag adran Cyfraddau CBSC.	Ni chynigir newidiadau.
019	001	Richard Proctor		2.24	2.24 Newid defnydd o lety gwyliau (C6) i ail gartref (C5) Mae'r cynnig yn nodi y bydd angen caniatâd cynllunio i newid o lety gwyliau (C6) i ail gartref (C5). Ni ddylai hyn fod yn wir, gan nad yw'r effaith ar gyflenwad stoc tai prif gartref (C3) (ac o ganlyniad cyfrannedd stoc tai) yn cael ei heffeithio gan y newid hwn ac mae'r effaith ar seilwaith yn is na llety gwyliau. Nid oes unrhyw reswm dros y newid hwn fod angen caniatâd cynllunio. Adnewyddodd / adeiladodd fy ewythr ein tŷ 35 mlynedd yn ôl a'i adael i mi a fy chwaer pan fu farw. Cymry ydym ni ac wedi bod yn ymweld â'r ardal am y 30 mlynedd diwethaf ac eisiau parhau i wneud hynny gyda'n teuluoedd ein hunain. Rydym wedi gwario swm sylweddol o arian i'w atgyweirio a'i gynnal. Rydym yn ei weithredu fel llety gwyliau i helpu i ariannu'r gwaith cynnal a chadw a thalu'r dreth gyngor. Rydym yn cyflogi cwmnïau lleol i ymgymryd â'r glanhau a'r cynnal a chadw a chyflenwi nwyddau. Os byddwn mewn sefyllfa lle na allwn weithredu'r llety gwyliau mwyach, oherwydd hyfywedd masnachol, argaeledd amser, straen neu oherwydd na allwn ddod o hyd i unrhyw un i'w lánhau a'i gynnal, ni ddylem orfod cael caniatâd cynllunio i'w ddychwelyd i ail gartref. Os gwrthodir caniatâd i'w ddychwelyd i ail gartref, byddwn yn wynebu penderfyniad a ddylem barhau i weithredu llety gwyliau, rhywbeth a allai fod yn amhosib, neu werthu'r tŷ a adeiladodd fy ewythr ac yr ydym wedi buddsoddi'n sylweddol ynddo. Nid yw hyn yn iawn. Gofynnaf am ddileu'r gofyniad i newid defnydd o lety gwyliau (C6) i ail gartref (C5).	Yn anghytuno â'r angen am newid defnydd rhwng C5 a C6.	Mae'r gofyniad am ganiatâd cynllunio i newid o C6 i C5 wedi'i gynnwys yng Nghyfarwyddyd Erthygl 4. Nid yw'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn darparu meini prawf ar gyfer cynnig o'r natur hon, gan nodi y bydd yn cael ei ystyried fesul achos, yn erbyn polisiâu perthnasol y cynllun datblygu lleol a phob ystyriaeth berthnasol arall. Bydd yn ei gwneud hi'n bosibl llunio polisiâu manwl ar gyfer Cynlluniau Datblygu Lleol yn y dyfodol, sy'n ystyried dosbarthiadau defnydd, o ran natur eu defnydd, a'r niferoedd a geir o fewn cymunedau.	Ni chynigir newidiadau.
020	001	John Reynolds		2.6	Gwall sillafu adran 2.6 Dylai "Chanes" fod yn "Changes"	Gwall sillafu	Nodwyd	Gwall sillafu wedi'i gywiro
020	002	John Reynolds			Mae'r ddogfen yn disgrifio sut y bydd y Categoriâu Defnydd yn cael eu cymhwyso ond nid oes cyfeiriad at sut y bydd PCE a CG yn cynyddu stoc y tai fforddiadwy a'r hyn sy'n cael ei wneud i greu cyfleoedd gyrfa i alluogi pobl i ennill digon i fod yn gymwys ar gyfer morgeisi. Rwy'n sylweddoli nad dyna rôl y ddogfen hon ond a yw'r materion hyn yn cael eu trafod mewn mannau eraill?	Dim cyfeiriad at sut y bydd Eryri a Chyngor Gwynedd yn cynyddu stoc y tai fforddiadwy a'r hyn sy'n cael ei wneud i greu cyfleoedd gyrfa i alluogi pobl i ennill digon i fod yn gymwys ar gyfer morgeisi.	Mae'r Awdurdod yn cydnabod bod angen amrywiaeth o fesurau ac atebion i sicrhau bod gan drigolion Eryri fynediad at dai fforddiadwy addas. Mae Llywodraeth Cymru wedi darparu nifer o fesurau i Awdurdodau Lleol i fynd i'r afael â'r argyfwng ail gartrefi a llety gwyliau. Ar 6 Gorffennaf 2021, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru dull tair rhan i fynd i'r afael ag effaith ail gartrefi ar gymunedau yng Nghymru, er mwyn sicrhau bod gan bobl Cymru fynediad at dai fforddiadwy. Mae'r dull tair rhan yn canolbwyntio ar: • Gefnogi ac ymateb i fforddiadwyedd ac argaeledd tai • Framwaith a system reoleiddio – mewn perthynas â'r Ddeddf Gynllunio a chyflwyno cynllun cofrestru statudol ar gyfer	Ni chynigir newidiadau.

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
							llety gwyliau tymor byr, a • Cyfraniad tecach - defnyddio systemau trethiant cenedlaethol a lleol i sicrhau bod perchnogion ail gartrefi yn gwneud cyfraniad teg ac effeithiol i'n cymunedau. Y dull cyntaf yw ymateb i fforddiadwyedd ac argaeledd tai. Mae Asesiadau Marchnad Tai Lleol Gwynedd a Chonwy yn dod i'r casgliad bod angen mwy o dai fforddiadwy yn y ddwy sir ac nad yw'r cyflenwad presennol yn gallu diwallu'r galw cynyddol. Mae darparu mwy o dai fforddiadwy drwy ddatblygu tai newydd yn un ffordd o ddiwallu'r angen hwn gan ei bod hi'n bosibl defnyddio rhwymedigaethau cynllunio i sicrhau bod cynnig yn mynd i'r afael ag angen lleol fforddiadwy. Mae Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri wedi ymrwymo i ddarparu tai fforddiadwy i ddiwallu anghenion lleol ac mae Cynllun Datblygu Lleol Eryri yn cynnwys polisiau i alluogi darparu tai fforddiadwy lleol newydd. Fodd bynnag, mae'r dull o adeiladu mwy o dai fel yr unig ateb i ymateb i'r argyfwng tai a diwallu anghenion lleol yn afrealistig o safbwynt darparu ac yn anghynaliadwy o safbwynt cymdeithasol ac amgylcheddol. Mae safleoedd sy'n dderbyniol yn amgylcheddol yn gyfyngedig yn Eryri oherwydd dynodiadau amgylcheddol, y risg o lifogydd ac oherwydd materion topograffig, felly rhaid cydnabod mai cynllunio defnydd tir yw un o'r mecanweithiau yn unig y gellir eu defnyddio i ddarparu tai fforddiadwy lleol. Mae cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd wedi rhoi blaenoriaeth uchel i ddarparu tai fforddiadwy a bydd tai yn cael eu hadeiladu o dan gynllun Tai Gwynedd. Mae'r Cyngor yn prynu anheddau i ddarparu cartrefi ar gyfer rhent canolradd (mae Parc Cenedlaethol Eryri yn cyfrannu'n ariannol at y cynllun hwn gan ddefnyddio cyfraniadau ariannol tai fforddiadwy). Mae Cymdeithasau Tai yn parhau i adeiladu tai cymdeithasol a chanolradd newydd. Nid yw'r Awdurdod yn darparu anheddau fforddiadwy yn uniongyrchol, fodd bynnag, mae'n gweithio'n agos gyda'r Awdurdodau Tai Lleol a Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig. Mae'r Awdurdod yn bartner i'r gwasanaeth Galluogi Tai Gwledig, sy'n ymgysylltu â chymunedau i nodi'r angen am dai, a Tai Teg, y gofrestr tai ganolradd ar gyfer Gogledd Cymru. O ran Datblygu Economaidd, mae'r Awdurdod yn gweithio'n agos gydag Adran Economaidd y ddau Awdurdod Lleol. Cynhyrchodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri a Chyngor Gwynedd Gynllun Economi Ymwelwyr Cynaliadwy	

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
							Gwynedd ac Eryri 2035, sy'n strategaeth newydd arloesol sy'n cyflwyno dull hollol wahanol o fesur effaith twristiaeth yng Ngwynedd ac Eryri. Pwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol yw gweithredu fel canllawiau ar gyfer ceisiadau cynllunio ar gyfer newidiadau defnydd rhwng Dosbarthiadau Defnydd preswyl, ac nid yw'n darparu canllawiau polisi ar faterion eraill sydd wedi'u cynnwys yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri. Mae Canllawiau Cynllunio Atodol presennol ar dai fforddiadwy.	
020	003	John Reynolds			Mae rhestr Ardaloedd Cyngor Cymuned yn cynnwys yr un cyntaf fel ABER. Ble mae hwn? Rydw i wedi chwilio ac ni allaf ddod o hyd i un o'r enw hwnnw.	Gofynnir am eglurhad ynghylch enw'r cyngor cymuned, Aber.	Aber yw enw cyngor cymuned ardal Abergwyngregyn.	Ni chynigir newidiadau.
021	001	Rhys Jones	NRW		Rydym wedi adolygu'r CCA, ac rydym o'r farn nad yw yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, Gwasanaeth Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018): https://naturalresources.wales/guidance-and-advice/business-sectors/planning-and-development/our-role-in-planning-and-development/our-role-in-planning-and-development/?lang=cy . Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y CCA	Dim effaith ar faterion amgylcheddol.	Nodwyd	Ni chynigir newidiadau.
022	001	Chris Jones	GIG Cymru; Tîm Gofal Iechyd Integredig (IHC) Gorllewin BIPBC	2.3	Gweler isod sylw a dderbyniwyd gan dîm Gofal Iechyd Integredig (GII) Gorllewin BIPBC ynghylch yr ymgynghoriad gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ynghylch y Canllawiau Cynllunio Atodol Drafft ar Reoli'r defnydd o Anheddau fel Cartrefi Gwyliau (Ail Gartrefi a Llety Gwyliau Tymor Byr). Daw'r sylw gan Ofal Sylfaenol.. Mae Adran 2.3 o'r Canllawiau yn nodi.... "Mae gan Eryri lefelau uchel o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr, gyda 17% o stoc tai yn cael ei ddefnyddio at y dibenion hyn, sy'n uchel o'i gymharu â'r rhan fwyaf o ardaloedd eraill yn genedlaethol".... O safbwynt Meddygaeth Deuluol, mae hyn yn cael goblygiadau gan fod eu cyllid yn seiliedig ar nifer y cleifion cofrestredig. Nid yw preswylwyr dros dro (ymwelwyr) yn denu cyllid ychwanegol gan fod hyn wedi'i gynnwys yn y swm byd-eang tua 20 mlynedd yn ôl. Mae'r cynnydd mewn cartrefi sy'n cael eu trosi'n anheddau gwyliau yn golygu gostyngiad yn nifer y cleifion cofrestredig ynghyd â chynnydd yn nifer y bobl sy'n ceisio triniaeth fel "Preswylwyr Dros Dro". Mae hyn yn rhoi pwysau ar gyllidebau sydd eisoes dan straen.	At ddibenion meddygon teulu, mae cyllid yn seiliedig ar nifer y cleifion cofrestredig. Nid yw ymwelwyr dros dro yn denu arian ychwanegol. Mae cynnydd mewn lletai gwyliau yn golygu gostyngiad yn nifer y cleifion cofrestredig, a chynnydd yn y rhai sy'n ceisio triniaeth fel preswylwyr dros dro. Mae hyn yn rhoi pwysau ar gyllidebau sydd eisoes dan straen.	Nodwyd. Mae polisiâu'r CDLI yn ceisio diogelu lles cymdeithasol cymunedau lleol, gan fod y trigolion hynny sy'n byw'n barhaol yn yr ardal yn fwy tebygol o ddefnyddio a chefnogi ystod ehangach o wasanaethau lleol.	Ni chynigir newidiadau.
023	001	Abbie Connelly	Lichfields		Twristiaeth ac Effaith Economaidd: Er mwyn cynnal economi wledig gynaliadwy o fewn y Parc Cenedlaethol, gan gefnogi twristiaeth sy'n fuddiol i'r economi leol, yr amgylchedd a 'Nodweddion Arbennig' y Parc Cenedlaethol (gan gyfeirio at Bolisiau Strategol H ac I CDLI Eryri wedi'i ddiwygio (2016 - 2031), dylid pwysleisio sut y gall ail gartrefi gefnogi'r diwydiant twristiaeth lleol, gan ddod â manteision economaidd i'r ardal, e.e., gwariant mewn busnesau lleol gan berchnogion ail gartrefi ac ymwelwyr, gan gryfhau'r economi leol.	Dylai'r Canllawiau Cynllunio Atodol ddatgan pwysigrwydd twristiaeth i'r economi a chyfraniad ail gartrefi a lletai gwyliau.	Cytunir y dylai'r Canllawiau Cynllunio Atodol gydnabod cyfraniad yr economi ymwelwyr, ac ail gartrefi a lletai gwyliau tymor byr i'r economi. Fel Parc Cenedlaethol, rhaid sicrhau hefyd bod yr ardal a'i rhinweddau arbennig yn cael eu gwarchod a'u diogelu. Nod yr Awdurdod yw annog twristiaeth gynaliadwy ac ecodwristiaeth, gan wneud y mwyaf o fanteision economaidd a chyflogaeth wrth ddiogelu'r amgylchedd yn ogystal â buddiannau'r cymunedau lleol.	Paragraff wedi'i ychwanegu at adran 2: Nod yr Awdurdod yw annog twristiaeth gynaliadwy ac ecodwristiaeth, gan wneud y mwyaf o fanteision economaidd a chyflogaeth, a

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
								diogelu'r amgylchedd a buddiannau'r cymunedau lleol fel ei gilydd. Mae cartrefi gwyliau yn rhan bwysig o'r diwydiant twristiaeth yn lleol. Mae'r canllawiau hyn yn ceisio taro cydbwysedd rhwng manteision twristiaeth ac anghenion tai'r cymunedau.
023	002	Abbie Connelly	Lichfields		Marchnad Gyfyngedig: Dylid cydnabod bod gan eiddo unigryw, ynysig ac o bosibl oddi ar y grid (heb brif wasanaethau) farchnad gyfyngedig ar gyfer perchnogion-fedddianwyr ond bod ganddynt y potensial i gefnogi'r economi dwristiaeth bwysig. Ni fyddai gan newid defnydd eiddo o'r fath i C5/C6 y potensial i achosi effeithiau andwyol ar fwynderau unigol na chronnol a allai fod yn gysylltiedig â newidiadau defnydd i C5/C6 o fewn aneddiadau preswyl, gan ystyried yr effeithiau ar fwynderau y cyfeirir atynt yn Adran 5 (Ystyriaethau Eraill) o'r Canllawiau Cynllunio Atodol drafft.	Anheddau gwledig, ynysig heb brif wasanaethau, sydd â marchnad gyfyngedig ar gyfer perchnogion-fedddianwyr ond mae ganddynt y potensial i gefnogi'r economi dwristiaeth bwysig, ni fyddant yn achosi llawer o effeithiau andwyol ar amwynderau oherwydd newidiadau i C5/C6.	O ran amwynder, derbynnir bod gan ail gartrefi lai o botensial i gael effeithiau niweidiol ar amwynderau na lletai gwyliau tymor byr. Fodd bynnag, mae mwy o ystyriaethau na dim ond amwynder ar gyfer ail gartrefi a lletai gwyliau mewn ardaloedd gwledig neu ynysig. Mae'r effaith ar gydlyniant cymunedol, ar wasanaethau a chyfleusterau lleol, gydag eiddo'n wag am gyfnodau hir o'r flwyddyn. Mae hyn yn cael effaith gronnus ar gymuned, gan gynnwys ardaloedd gwledig llai poblog. Mae pwysigrwydd gwarchod Rhinweddau Arbennig y Parc Cenedlaethol hefyd yn ffocws pwysig i waith Awdurdod y Parc Cenedlaethol, Cynllun Eryri a Chynllun Datblygu Lleol Eryri. Bydd cyflwyno Erthygl 4 i reoli nifer yr ail gartrefi a'r llety gwyliau yn cyfrannu at warchod a gwella "yr ymdeimlad cadarn o gydlyniant cymunedol, perthyn a bywiogrwydd sy'n cyfuno i roi "ymdeimlad cryf o le" yn ogystal â "bywiogrwydd parhaus yr iaith Gymraeg fel y brif iaith mewn amgylcheddau cymdeithasol a phroffesiynol".	Ni chynigir newidiadau.
023	003	Abbie Connelly	Lichfields	4 a 5	Eithriadau Gwledig: Er ei bod yn cael ei hystyried yn bwysig nad yw ail gartrefi a thai gosod tymor byr yn dominyddu'r stoc tai bresennol ar draws ardal Awdurdod y Parc Cenedlaethol, rydym yn awgrymu y dylid defnyddio hyblygrwydd i'r profion allweddol y cyfeirir atynt yn Adran 4 (Rheoli Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau) a 5 (Ystyriaethau Eraill) o'r Canllawiau Cynllunio Atodol drafft. Er enghraifft, os yw eiddo wedi'i leoli mewn lleoliad gwledig ynysig, oddi ar y grid, ni ddylai orfod dangos hefyd ei fod mewn ardal sy'n bodloni'r prawf trothwy 15%. O ystyried natur unigryw ac anghysbell eiddo o'r fath, mae galw'r farchnad yn fwy cyfyngedig, felly mae effaith Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn fwy beichus. Mae hyn yn caniatáu dull mwy cytbwys o reoli stoc tai Eryri, gan ystyried amgylchiadau penodol pob eiddo ac ardal, yn unol â pharagraff 5.6 o'r Canllawiau Cynllunio Atodol drafft sy'n nodi, <i>"bydd pob achos yn cael ei asesu ar ei rinweddau unigol ei hun, ochr yn ochr â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol a phob ystyriaeth berthnasol arall"</i> . Mae'n bwysig nodi na fyddai eithriadau penodol yn tanseilio amcanion Cyfarwyddyd Erthygl 4 ond yn hytrach yn sicrhau y gall eiddo o'r fath	Dylai'r Canllawiau Cynllunio Atodol gynnwys 'eithriadau gwledig', e.e. ni ddylai eiddo ynysig, oddi ar y grid, orfod bodloni'r trothwy o 15%, gan fod y galw'n fwy cyfyngedig, felly mae'r A4 yn fwy beichus.	Gall anawsterau wrth werthu eiddo fod oherwydd llawer o resymau, megis lleoliad, cyflwr yr adeilad, problemau strwythurol, seilwaith, cyflwr y farchnad dai a morgeisi ac ati. Yn aml, mae tai ar werth am gyfnodau hir, ac ni fyddai'r diffyg gwerthiant dros 12 mis o reidrwydd oherwydd Cyfarwyddyd Erthygl 4, a byddai'n anodd ei briodoli i'r rheswm hwn yn unig. O ran amwynder, derbynnir bod gan ail gartrefi lai o botensial i gael effeithiau niweidiol ar amwynder na llety gwyliau tymor byr. Fodd bynnag, mae mwy o ystyriaethau na dim amwynder ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau mewn ardaloedd gwledig neu ynysig. Mae'r effaith ar gydlyniant cymunedol, ar wasanaethau a chyfleusterau lleol, gydag eiddo'n wag am gyfnodau hir o'r flwyddyn. Mae hyn yn cael effaith gronnus ar gymuned, gan gynnwys ardaloedd gwledig llai poblog. Mae pwysigrwydd gwarchod Rhinweddau Arbennig	Ni chynigir newidiadau.

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
					barhau i fodoli a chefnogi amcanion economaidd ehangach.		y Parc Cenedlaethol hefyd yn ffocws pwysig i waith Awdurdod y Parc Cenedlaethol, Cynllun Eryri a Chynllun Datblygu Lleol Eryri. Bydd cyflwyno Erthygl 4 i reoli nifer yr ail gartrefi a llety gwyliau yn cyfrannu at warchod a gwella "yr ymdeimlad cadarn o gydlyniant cymunedol, perthyn a bywiogrwydd sy'n cyfuno i roi 'ymdeimlad cryf o le'" yn ogystal â "bywiogrwydd parhaus yr iaith Gymraeg fel y brif iaith mewn amgylcheddau cymdeithasol a phroffesiynol". Ni chytunir â'r dull eithriad gwledig a awgrymir. Mae effaith gronrus ail gartrefi yn fwy nag un o amwynder yn unig. O ran bod yn feichus o ran yr effaith ar brisiau tai, mae'r ymateb i'r mater hwn yn yr Adroddiad Ymgynghori ar gyfer y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dod i'r casgliad ei bod yn anodd mesur effaith y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar brisiau tai, gan fod llawer o ffactorau a fydd yn dylanwadu ar werth prisiau tai. Os yw prisiau tai yn codi neu'n gostwng, mae'n aml oherwydd sawl ffactor, ac mae'n anodd priodoli faint mae un ffactor wedi cyfrannu at newid. Mae ymchwil yn dangos nad yw defnyddio amod preswyllo cynradd gan awdurdodau lleol eraill a pharciau cenedlaethol wedi arwain at unrhyw ostyngiad sylweddol ym mhrisiau tai.	
023	004	Abbie Connelly	Lichfields	6 a 7	Pa fathau o ddatblygiadau e.e., datblygiad adeiladau newydd, newid defnydd ac ati y cyfeirir atynt yn Adran 6 (Perthnasedd Cynllun Datblygu Lleol Eryri arall i Gyfarwyddyd Erthygl 4 a Dosbarthiadau Defnydd C3, C5 a C6) a 7 (Amodau Cynllunio ar gyfer tai newydd eu hadeilladu a throsiadau) o'r CCA drafft, gan nad yw hyn yn glir.	Ceisio eglurhad ar fathau perthnasol o ddatblygiadau	Mae'r adran berthnasol o'r Canllawiau Cynllunio Atodol wedi'i hailysgrifennu i roi mwy o eglurder ar y berthnasedd i wahanol fathau o ddatblygiad.	Ailysgrifennwyd adrannau 6 a 7 i roi mwy o eglurder. Gweler y newidiadau manwl yn y Canllawiau Cynllunio Atodol sydd ynghlwm i'r Adroddiad Pwyllgor - Canllawiau Cynllunio Atodol am y manylion.
023	005	Abbie Connelly	Lichfields	4	Pa dystiolaeth y mae'r ffigur trothwy 15%, y cyfeirir ato yn Adran 4 (Rheoli Ail Gartrefi a Chartrefi Gwyliau) o'r Canllawiau Cynllunio Atodol drafft, yn seiliedig arni gan nad yw hyn wedi'i egluro yn y Canllawiau Cynllunio Atodol drafft chwaith.	Pa dystiolaeth sydd y tu ôl i ddefnyddio trothwy o 15%	Mae Atodiad B i'r Adroddiad Ymgynghori yn cynnwys ymateb y swyddogion i sylwadau ar ddefnyddio trothwy o 15%.	Ni chynigir newidiadau.
024	001	Simon Melhuish		4, 2 a 10.3	Y canllaw arfaethedig yw gwahardd newid defnydd C3 i C5/C6 uwchlaw 15% o'r defnydd C5/C6 presennol (wedi'i fesur gan breimiwm treth gyngor neu drethi annomestig) ar lefel gymunedol. Y cyfiawnhad polisi yw cynyddu'r cyflenwad C3 i ddiwallu'r galw. Fodd bynnag, pa dystiolaeth sydd o alw yn fwy na'r cyflenwad yn enwedig yn y cymunedau >15% hyn? Onid yw'r galw mewn gwirionedd yn uwch mewn mannau eraill, h.y. gwrth-gydbertynas rhwng y gyfran C5+C6 a'r galw C3? Yn amlwg, mae'r galw C5+C6 yn uwch yn y cymunedau sydd eisoes â chyfrannau uchel ac mae dewis y cymunedau hyn i wahardd defnydd C5+C6 yn ymyrraeth beryglus heb	Bydd defnyddio trothwy o 15% yn arwain at gynydd yn C5/C6 yn yr ardaloedd islaw hynny, a gostyngiad yn yr ardaloedd uwchlaw. Nid oes tystiolaeth o alw am C3 mewn ardaloedd uwchlaw 15%, ac mae'r galw yn yr ardal islaw. Dylid defnyddio gwerth gwastad ar draws y parc cyfan, neu bydd C5/C6	Mae Atodiad B i'r Adroddiad Ymgynghori yn cynnwys ymateb y swyddogion i sylwadau ar ddefnyddio trothwy o 15%. Mae hyn yn cyfeirio at ymchwil ar drothwyon a ddefnyddir gan awdurdodau ac adroddiadau eraill. Bydd ardaloedd o dan 15% yn destun mesurau o dan y gyfundrefn dreth, sydd wedi dadgymhelli perchnogaeth ail gartrefi a rhentu tai gwyliau, felly efallai na fydd cynnydd sylweddol yn y niferoedd yn digwydd. Bydd y niferoedd yn cael eu monitro , a gall polisi	

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
					o reidrwydd wella'r sefyllfa i bobl sydd angen preswylfa C3 yn y cymunedau lle maent am fyw. Awgrymaf y dylid defnyddio gwerth gwastad ar draws y parc cenedlaethol yn lle. Fel arall, y grym gyrru yw lefelu C5+C6 ar draws y parc cyfan, gan anwybyddu'r ddewis amlwg iawn ar gyfer C5/C6 mewn ardaloedd penodol, a fyddai'n afrealistig.	yn lefelu ar draws y parc cyfan.	ymateb i unrhyw dueddiadau arwyddocaol neu annisgwyl. Bydd adolygiad y Cynllun Datblygu Lleol hefyd yn caniatáu ystyried data monitro ac adolygiad o effaith y trothwy.	
024	002	Simon Melhuish		5.2	Mae hwn yn rhestru effeithiau rhentu tymor byr (C6) yn unig. Fodd bynnag, mae hyn yn cael ei ddefnyddio i gyfiawnhau cyfyngiadau ar ddefnydd ail gartref (C5) hefyd. Rwy'n honni nad oes gan ddefnydd C5 unrhyw effaith i fawr ddim ar amwynder preswyl a dylid dileu "ail gartrefi" o adran 5.2. Dyma reswm arall i beidio ag asesu caniatâd C5 ar sail ystadegau C5+C6 cyfun. Dylid eu mesur a'u hasesu ar wahân o leiaf.	Bydd C5 yn arwain at ychydig iawn o'r effeithiau ar amwynderau preswyl a nodwyd yn 5.2 ac ni ddylid eu cynnwys yn yr adran hon. Ni ddylid asesu C5 yn seiliedig ar y data C5/C6 cyfun ond dylid ei fesur a'i asesu ar wahân.	Mae rhai gofynion eang y dylai pob datblygiad eu bodloni os yw am fod yn dderbyniol o fewn y Parc Cenedlaethol. Rhestrir y gofynion hyn o dan Bolisi Datblygu 1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol. Ystyrir bod amwynder yn ystyriaeth berthnasol wrth ystyried newidiadau defnydd anheddau. Mae gan niferoedd cyfunol yr ail gartrefi a'r tai a osodir am gyfnodau byr effaith debyg ar leihau nifer y cartrefi sydd ar gael yn barhaol. Bydd y ddau ddefnydd yn arwain at anheddau'n wag am gyfnodau sylweddol o'r flwyddyn, sy'n effeithio ar gydlyniant a gwasanaethau cymunedol. Ystyrir ei bod yn rhesymol asesu niferoedd yr ail gartrefi a'r tai a osodir am gyfnodau byr fel canran gyfunol.	Ni chynigir newidiadau.
024	003	Simon Melhuish		8	Mae'n afrealistig disgwyl i ddefnyddwyr ail gartrefi ddarparu cofnodion o'r fath ddefnydd. Er bod premiwm treth y cyngor yn darparu procsi perthnasol ar gyfer hyn, nid dyma'r stori iawn ac nid yw'n adlewyrchu defnydd hanesyddol. Dylid ystyried tystiolaeth "anecdotaidd" (e.e. gan berchennog y tŷ) a'i derbyn yn absenoldeb tystiolaeth i'r gwrthwyneb.	Ni ddylai fod yn rhaid i ymgeiswyr am CLEUD gyflwyno cofnodion fel treth ac ati gan nad yw'n rhoi darlun cyflawn a hanesyddol. Dylid derbyn tystiolaeth anecdotaidd.	Caiff TDCau hasesu gan ddefnyddio profion cyfreithiol, ar sail tebygolrwydd. Ystyrir bod y cyngor i gadw cofnodion fel cofnodion treth neu anfonebau yn ganllaw defnyddiol. Mae'r baich prawf ar yr ymgeiswyr; byddant yn rhydd i gyflwyno unrhyw dystiolaeth sydd ganddynt ar y defnydd a wneir o'r anedd. Gall tystiolaeth fod ar ffurf cofnodion neu ddatganiadau a wneir gan y perchnogion. Ni ystyrir ei bod yn angenrheidiol darparu canllawiau manwl. Bydd pob achos yn wahanol a bydd gwahanol fathau o dystiolaeth yn cael eu cyflwyno.	Ni chynigir newidiadau.
024	004	Simon Melhuish		10.1	"ac mae ymchwil yn awgrymu ei fod yn tanamcangyfrif y niferoedd gwirioneddol" Ni ddarperir unrhyw ddyfyniad ar gyfer yr ymchwil honedig. Yn hytrach, byddwn yn awgrymu y gallai cofnodion premiwm treth gyngor fod yn oramcangyfrif, oherwydd bydd rhai pobl yn talu i ddiogelu eu defnydd o'u heiddo yn y dyfodol. Er y gallent fod yn defnyddio'r eiddo fel eu prif breswylfa ar hyn o bryd, gan ragweld cymhwyso'r polisi hwn efallai y byddant yn talu'r premiwm yn hytrach na mentro peidio â chael defnydd cyfreithiol o gwbl yn y dyfodol, rhag ofn y bydd amgylchiadau brys yn eu hatal rhag parhau i'w ddefnyddio fel C3.	Nid oes tystiolaeth bod nifer yr ail gartrefi a'r tai gwyliau yn danamcangyfrif. Mae premiymau Treth y Cyngor yn fwy tebygol o fod yn oramcangyfrif. Efallai bod rhai'n talu'r premiwm i amddiffyn eu heiddo fel ail gartref, tra'n ei ddefnyddio fel prif breswylfa.	Mae cyfeiriad at y mater hwn yn y Papur Cyfiawnhau. Mae tystiolaeth o ffynonellau eraill, fel Tryloywder drwy Lywodraeth Cymru, yn dangos bod y ffigurau treth yn danamcangyfrif o faint y llety gwyliau. Mae'r Awdurdod yn anghytuno â'r senario a ddefnyddiwyd yn y gynrychiolaeth. Nid yw talu premiwm ail gartref yn unig yn ddigon i sefydlu defnydd C5. Rhaid i'r defnydd ddechrau'n gorfforol er mwyn i newid defnydd sylweddol i C5 ddigwydd. Os yw'r premiwm yn cael ei dalu, ond bod y defnydd yn parhau i fod yn brif breswylfa, bydd angen caniatâd cynllunio o hyd i newid i ddefnydd C5.	Ni chynigir newidiadau.
024	005	Simon Melhuish			Mae'r maen prawf 15% yn fras iawn. Dylid gweithredu'r polisi hwn yn llawer mwy hyblyg, e.e. drwy ystyried defnydd hanesyddol; os, er bod yr eiddo ar hyn o bryd yn C3 ond yn y gorffennol wedi cael ei ddefnyddio'n helaeth fel ail gartref neu gartref tymor byr, gadewch i'r rhagdybiaeth fod i ganiatáu'r newid defnydd yn ôl.	Dylid ystyried defnydd hanesyddol. Dylid caniatáu i eiddo â defnyddiau hanesyddol fel C5 neu C6 newid yn ôl i C3.	Mae defnydd hanesyddol fel llety gwyliau tymor byr neu ail gartref, pan fu newid defnydd sylweddol wedi hynny i brif gartref, yn golygu bod y defnydd cyfreithlon wedi newid, a byddai angen caniatâd cynllunio i ddychwelyd i brif gartref. Ni ystyrir bod y ffaith y gallai cartref fod wedi'i ddefnyddio o'r blaen fel ail gartref neu lety gwyliau tymor byr yn ffactor a ddylai arwain at gymeradwyaeth. Gwneir yr asesiad yn seiliedig ar y lefel bresennol o ail gartrefi a llety	Ni chynigir newidiadau.

ID Ymateb	ID Cynrychiolydd	Enw	Sefydliad	Para Rhif.	Cynrychiolaeth	Crynodeb swyddogion	Ymateb y swyddog	Newidiadau arfaethedig
							gwyliau tymor byr, a'r effeithiau canlyniadol. Mewn ardaloedd â chrynodebiadau uchel o ail gartrefi a llety tymor byr, mae'n bosibl iawn fod llawer o eiddo a ddefnyddiwyd o'r blaen ar gyfer y defnyddiau hyn, a allai arwain at gynnydd pellach yn y niferoedd, a gwrthweithio amcanion Cyfarwyddyd Erthygl 4 a Pholisïau'r CDLI.	
024	006	Simon Melhuish			Un nam mawr sy'n deillio o gymhwyso'r maen prawf crai hwn yn llym yw ei fod yn lleihau'r cymhelliant i newid defnydd o C5/C6 i C3 fel rhent tymor hwy. Byddai unrhyw un sy'n well ganddo gadw ei eiddo ar gyfer defnydd C5 neu C6, er gwaethaf bod dan bwysau ariannol, yn sicr o ystyried ei wneud ar gael fel C3 dim ond pan fydd amgylchiadau'n mynd yn wirioneddol anobeithiol. Os yw eiddo â hawliau defnydd C5/C6 yn ennill gwerth marchnad o'i gymharu ag eiddo C3, fel sy'n debygol iawn, bydd hyn hefyd yn pwysu yn erbyn eu rhentu allan. Felly, dylech ddarparu llwybr hawdd i ddychwelyd eiddo i C5/C6 ar ôl cyfnod fel C3, a fyddai'n sicr o gynyddu'r cyflenwad rhent C3 gan berchnogion o'r fath.	Bydd yn arwain at lai yn newid eu C5/C6 i rent C3, gan effallai na fyddant yn gallu cael caniatâd i newid yn ôl i C5/C6. Dylai fod llwybr i newid i C3 am gyfnod ac yn ôl i C5/C6 yn ddiweddarach.	Gallai'r senario a amlygwyd ddigwydd mewn nifer isel o achosion. Derbynnir y gallai hyn fod yn effaith anffodus o A4D. Bydd y newid defnydd i C3 o C5 neu C6 yn ddatblygiad a ganiateir, ond byddai angen caniatâd cynllunio i newid y defnydd yn ôl. Rheoli Cartrefi Gwyliau mewn ardaloedd â chanran uchel yw prif flaenoriaeth y Cyfarwyddyd Erthygl 4. Byddai'n anodd gwahaniaethu rhwng achosion lle bu defnydd dros dro fel C3.	Ni chynigir newidiadau.

Atodiad 2: Ymateb swyddogion ar ddefnyddio trothwy o 15%

- 1.1 Mae cyfeiriad at ddefnyddio nenfwd neu drothwy i reoli nifer yr ail gartrefi neu'r tai a osodir am gyfnod byr mewn canllawiau polisi cenedlaethol (Paragraff 4.2.5 Polisi Cynllunio Cymru 12 Rhifyn 12, 2024). O ran pa lefel y dylai'r trothwy fod, ni ddarperir unrhyw ganllawiau, a rôl yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw ystyried hyn, yn seiliedig ar dystiolaeth.
- 1.2 Mae'r Awdurdod wedi cynnal ymchwil i ddulliau tebyg gan awdurdodau cynllunio eraill yn y DU ynghylch pa drothwy neu sbardun 'niwed' neu bwynt tyngedfennol sy'n nodweddiadol ar gyfer gwneud cymunedau'n anhyfyw yn gymdeithasol. Mae'r rhain yn amrywio rhwng 10 a 20%, gyda 10% yn cael ei ddefnyddio gan awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru pan fydd ardal wedi cyrraedd y pwynt lle byddai Tai Amlfeddiannaeth pellach yn achosi niwed i ardal leol¹, 15% yn cael ei ddefnyddio gan Gyngor Gwynedd², a 20% yn cael ei ddefnyddio gan Gyngor Northumberland³ ar gyfer amod preswyllo sylfaenol. Mae cyngor Northumberland, ac awdurdodau cynllunio lleol eraill yn Lloegr, yn defnyddio neu'n cyfeirio at drothwy o 20%, yn seiliedig ar ddata cyfrifiad. Mae data cyfrifiad hefyd yn cynnwys eiddo gwag, felly bydd y ganran yn uwch nag y byddai pe bai wedi'i deillio o ddata treth ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn unig.
- 1.3 Roedd canran gyffredinol y stoc tai gyfan ar gyfer ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ar gyfer Parc Cenedlaethol Eryri yn gyfan yn 2024. Fel y manylir yn Adroddiad Cyfiawnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4, dim ond eiddo sydd wedi'u cofrestru at ddibenion treth y mae hyn yn cyfrif amdano, ac mae bron yn sicr yn danamcangyfrif o'r niferoedd gwirioneddol.
- 1.4 Ystyrir bod defnyddio trothwy o 15% yn lefel sy'n adlewyrchu'r fframweithiau polisi presennol a ddefnyddir gan awdurdodau eraill. Gan ddefnyddio data 2024, mae nifer yr ardaloedd cyngor cymuned o fewn neu'n rhannol o fewn ffin y parc cenedlaethol uwchlaw'r trothwy 15% yn 20, a'r nifer isod yw 28. Felly mae mwyafrif yr ardaloedd islaw'r trothwy, sy'n golygu na fydd rhagdybiaeth yn erbyn rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer C5 neu C6. Mae'r trothwy yn golygu bod y rhagdybiaeth yn erbyn unedau C5/C6 newydd wedi'i chanolbwyntio ar yr ardaloedd lle mae pwysau uwch o'r defnyddiau hyn. Mae'r dull hwn yn cydbwysu'r angen am reolaeth mewn ardaloedd â chrynnodiad uchel i gadw cymeriad hanfodol y cymunedau hynny a chaniatáu manteision economaidd C5/C6 mewn ardaloedd â chrynnodiad isel. Mae gan ardaloedd uwchlaw'r trothwy stoc bresennol o ail gartrefi a llety gwyliau a fydd yn parhau i gyfrannu at yr economi dwristiaeth leol.
- 1.5 Nid yw'n fwrriad i Gyfarwyddyd Erthygl 4 atal pob ail gartref newydd a lletai gwyliau. Mae'n ceisio rheoli cynnydd yn eu niferoedd mewn ardaloedd lle mae crynnodiad uchel yn cael effaith negyddol ar y gymuned. Archwilir yr effeithiau negyddol ymhellach ym Mhapur Cyfiawnhad Erthygl 4.

¹Argymhellir y ffigur o 10% yn adroddiad Tai Amlfeddiannaeth: Adolygiad a Chasglu Tystiolaeth Llywodraeth Cymru 2015.

²Canllawiau Cynllunio Atodol – Cyfleusterau a Llety Twristiaeth, Cyngor Gwynedd

³Cynllun Lleol Northumberland 2016-2036, Cyngor Sir Northumberland

- 1.6 Mae adolygiad Cynllun Datblygu Lleol Eryri yn cynnig cyfle i adolygu'r data monitro, y trothwy a pholisiau perthnasol.

Awdurdod / Ffynhonnell	Dogfen / Polisi	Trothwy
Cyngor Sir Northumberland	Polisi HOU 10 Gyda Phlwyfi wedi'u nodi yn y Cyfrifiad diweddaraf fel un sydd â 20% neu fwy o ofodau aelwydydd heb breswylwyr arferol (h.y. parhaol), dim ond lle mae meddiannaeth gyntaf a meddiannaeth yn y dyfodol wedi'i chyfyngu am byth y cefnogir anheddau marchnad newydd er mwyn sicrhau mai dim ond fel 'prif breswylfa' y caiff pob annedd newydd ei meddiannu. Bydd y cyfyngiad hwn yn cael ei sicrhau trwy amod cynllunio neu gytundeb Adran 106.	20 % yn seiliedig ar ddata cyfrifiad sy'n cynnwys eiddo gwag
Cyngor Gwynedd	CCA Cyfleusterau a Llety Twristiaeth Mae Polisi TWR 2 y CDLI (maen prawf 5) yn nodi'n glir na ddylai unrhyw ddarpariaeth llety gwyliau arwain at 'ormodedd' o letai gwyliau mewn ardal benodol. Ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau am letai gwyliau hunanwasanaeth pan fo'r cyfuniad presennol o letai gwyliau ac ail gartrefi o fewn ardal y Cyngor Cymuned/Tref/Dinas yn uwch na 15%. Dylid defnyddio gwybodaeth am y Dreth Gyngor fel y ffynhonnell wybodaeth er mwyn dod o hyd i'r wybodaeth hon.	15% yn seiliedig ar ddata treth
Ymddiriedolaeth Tai Gwledig Cumbria 2003	<i>'Tai: Ffordd Effeithiol o Gynnal ein Cymunedau Gwledig'</i> – Pan fydd ail gartrefi yn ffurfio 20% neu fwy o'r farchnad, mae'n ymddangos bod hyn yn effeithio ar gynaliadwyedd y pentref	20% yn seiliedig ar ddata cyfrifiad sy'n cynnwys eiddo gwag
'Strategaeth Tai Cumbria 2006/2011'	Gwneir yr argymhelliad canlynol: Ni ddylai canran yr ail gartrefi fod yn fwy na 20% neu	20% yn seiliedig ar ddata cyfrifiad sy'n cynnwys eiddo gwag

[Teipiwch yma]

	fwy gan ei bod yn ymddangos bod hyn yn effeithio ar gynaliadwyedd unrhyw bentref.	
Strategaeth Tai a Chynllun Buddsoddi Cumbria 2011-1	Sefydlir mecanweithiau i sicrhau nad yw ail gartrefi/tai gwyliau yn ffurfio mwy nag 20% o'r farchnad dai leol	20% yn seiliedig ar ddata cyfrifiad sy'n cynnwys eiddo gwag
Cyngor Dinas Brighton a Hove Albion	Adroddiad y Pwyllgor Twristiaeth, Cydraddoldeb, Cymunedau a Diwylliant, 16 Mehefin 2022	Mae dadansoddiad o bolisiâu cynllunio a fabwysiadwyd yn llwyddiannus yn dangos bod trothwy neu sbardun 'niwed' neu bwynt tyngedfennol ar gyfer gwneud cymunedau'n anhyfyw yn gymdeithasol fel arfer yn 20% o anheddau lleol.
Papur/adroddiad: Cartrefi defnydd isel mewn ardaloedd gwledig ac arfordirol y DU: Daearyddiaeth, effaith ac ymatebion - Rowland Atkinson a Rafaella Lima (Prifysgol Sheffield), Jonathan Bourne (Coleg Prifysgol Llundain) a Chris Bailey (Gweithredu ar Gartrefi Gwag)	Nodir bod 5% o eiddo mewn eiddo defnydd isel yn drothwy defnyddiol a hyfyw i sbarduno cyfres o ymyriadau. Mae defnyddio data lefel Ardal Gynnyrch ehangach Haen Is (ACEHI) yn cynnig yr opsiwn o dargedu mwy lleol ar raddfa sy'n debyg i lefel Cynllunio Cymdogaeth, neu Ardal Gadwraeth—graddfeydd lle mae cyfyngiadau cynllunio eisoes yn gweithredu mewn meysydd cysylltiedig o bolisi cynllunio lleol. Mae 5% neu uwch yn gosod ACEHI yn y degfed uchaf yn genedlaethol a gall fod yn bwynt mwy effeithiol ar gyfer ymyrraeth (yn hytrach nag aros tan 10 neu 20%, pan fydd amlhau cartrefi defnydd isel yn llawer anoddach i'w fynd i'r afael â nhw). Gellid defnyddio data a nodir yn flaenorol yn adran 3 i nodi awdurdodau lleol ac ACEHlau gyda 5% neu fwy o eiddo defnydd isel.	5%
Tai Amlfeddiannaeth: Adolygiad a Chasglu Tystiolaeth. Llywodraeth Cymru Ebrill 2015.	"Mae cyfran o 10% o gartrefi Aml-feddiannaeth wedi'i defnyddio mewn rhai polisiâu cynllunio fel meincnod ar gyfer effaith sylweddol ar gymunedau". Mae'r adroddiad yn argymhell trothwy o 10% ar gyfer rheoli a rheoleiddio Cartrefi Aml-feddiannaeth.	10%
Cyngor Bwrdeistref Sirol Wrecsam	Cynllun Datblygu Lleol Wrecsam (2013 – 2028)	Trothwy 10% o'r holl eiddo preswyl

[Teipiwch yma]

Cyngor Abertawe Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy	Sylfaen dystiolaeth Cynllun Datblygu Lleol Amnewidiol Conwy. Cynllun Datblygu Lleol Cyngor Abertawe (2010 – 2025)	o fewn radiws o 50m o Gartrefi Aml-feddiannaeth
Dogfen Asiantaeth Cefn Gwlad 2003 'Ffordd Effeithiol o Gynnal Cymunedau Gwledig'	Mae'r ddogfen hon wedi'i dyfynnu gan sawl adroddiad; ni ellir dod o hyd i'r ddogfen wreiddiol	15%

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI



**CANLLAWIAU CYNLLUNIO ATODOL DRAFFT: RHEOLI'R
DEFNYDD O DAI FEL CARTREFI GWYLIAU (AIL GARTREFI
A LLETY GWYLIAU TYMOR BYR)**

Cynnwys

1	Cyflwyniad	3
	Statws	3
2	Gosod y Cyd-destun	4
	Deddfwriaeth Cynllunio Cenedlaethol	5
	Cyfarwyddyd Erthygl 4.....	6
	Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri.....	7
3	Polisiâu a Strategaethau Cynllunio Cenedlaethol a Lleol	12
	Polisiâu Cynllunio Cenedlaethol	13
	Strategaethau Tai Lleol	14
	Cynllun Eryri.....	15
	Polisi Cynllunio Lleol.....	15
4	Y Trothwy ar gyfer rheoli ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr o fewn y stoc tai bresennol 18	
5	Ystyriaethau Eraill	19
6	Addasiadau i ddefnyddiau preswyl o dan Bolisiâu PD 9 a PD 30 Cynllun Datblygu Lleol Eryri	20
7	Tai newydd o dan bolisiâu Cynllun Datblygu Lleol Eryri.....	21
8.	Cadw cofnodion o'r defnydd.....	22
9.	Cydymffurfiaeth.....	22
10.	Sut y bydd data am ail gartrefi a thai gosod tymor byr yn cael eu casglu a'u cyhoeddi: 23	

Atodiadau

- Atodiad A: Copi o Gyfarwyddyd Erthygl 4
- Atodiad B: Rhestr canrannau o ail gartrefi a gosodiadau tymor byr fesul Ardal Cyngor Cymuned: 2025
- Atodiad C: Newidiadau a ganiateir a newidiadau dan gyfyngiadau rhwng y dosbarthiadau defnydd.

1 Cyflwyniad

- 1.1 Mae'r canllawiau hyn yn un o gyfres o ddogfennau Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA), sy'n darparu gwybodaeth fanwl ar sut y bydd polisïau a gynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri (CDLIE) (2016-2031) diwygiedig yn cael eu cymhwyso'n ymarferol gan Awdurdod y Parc Cenedlaethol. Mae'r canllawiau at ddefnydd swyddogion cynllunio, arbenigwyr cynllunio, aelodau'r cyhoedd a holl ddefnyddwyr eraill y system gynllunio.
- 1.2 Pwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yw:
- Gosod y cyd-destun ar gyfer Cyfarwyddyd Erthygl 4;
 - Darparu canllawiau ar y dosbarthiadau defnydd perthnasol ac effaith y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar hawliau datblygu a ganiateir;
 - Rhoi arweiniad i ddefnyddwyr y system gynllunio ar ba bolisïau cynllunio cyfredol sy'n berthnasol, a sut y cânt eu gweithredu;
 - Darparu canllawiau ar sut yr asesir ceisiadau cynllunio ar gyfer newid defnydd sy'n ofynnol gan y Cyfarwyddyd Erthygl 4;
 - Egluro rhyngweithio â pholisïau eraill, a'r defnydd o amodau cynllunio.
- 1.3 Mae ymgysylltu cyn cyflwyno cais yn cynnig y potensial i wella effeithlonrwydd ac effeithiolrwydd y system ceisiadau cynllunio a gwella ansawdd ceisiadau cynllunio. Mae'r Awdurdod wedi ymrwymo i weithio gydag ymgeiswyr yn y cam cyn cyflwyno cais ac yn annog trafodaethau cyflwyno cais ar gyfer pob math o ddatblygiad. Ceir rhagor o wybodaeth ar wefan yr Awdurdod;
<https://cynllunio.eryri.llyw.cymru/caniatad-cynllunio/cyngor-cyn-cyflwyno-cais/>

Statws

- 1.4 Bu'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn destun ymgynghoriad cyhoeddus a chawsant eu mabwysiadu'n ffurfiol gan yr Awdurdod. Maent bellach yn ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ac apeliadau sy'n ymwneud â rheoli ail gartrefi a llety gosod tymor byr.

2 Gosod y Cyd-destun

- 2.1 Mae'r materion sydd a wnelo ail gartrefi a gosodiadau gwyliau tymor byr wedi esblygu'n sylweddol dros y blynyddoedd diwethaf ynghyd â'u heffeithiau economaidd, amgylcheddol a diwylliannol cysylltiedig. Mae twf diweddar yn y sector cartrefi gwyliau i'w briodoli'n bennaf i hygyrchedd gwefannau marchnata ar-lein, cynnydd mewn tai i'w rhentu ar gyfer gwyliau fel buddsoddiad ariannol, gwelliannau mewn seilwaith technoleg gwybodaeth sy'n galluogi pobl i weithio o bell a thwf diwydiant twristiaeth Cymru.
- 2.2 Mae'r cyflenwad a'r dewis o dai sydd ar gael yn fater holl bwysig i gymunedau lleol. Mae gan y system gynllunio rôl uniongyrchol i'w chwarae i sicrhau bod digon o dir ar gael i ddiwallu anghenion tai cymunedau lleol. Fodd bynnag, mae cymunedau ledled Cymru sy'n wynebu pwysau sylweddol oherwydd y defnydd o anheddau preswyl fel ail gartrefi a thai i'w rhentu am wyliau tymor byr sydd wedi arwain at stoc tai nad yw'n bodloni gofynion cymunedau lleol yn llawn ar hyn o bryd. Mae'r pwysau cynyddol hwn ar y stoc dai wedi arwain at alwadau am roi mecanweithiau rheoleiddio ar waith. Mae'n bosibl y byddai gweithredu mecanweithiau rheoli effeithiol yn lleddfu effeithiau diwylliannol, cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd llety gwyliau.
- 2.3 Mae Llywodraeth Cymru ac ar lefel awdurdodau lleol yn cydnabod y gall gorgrynnodiad o ail gartrefi a thai gosod ar gyfer gwyliau tymor byr yn cael effeithiau negyddol ar gymuned. Mae cymunedau ledled Eryri yn wynebu pwysau sylweddol oherwydd y defnydd o dai annedd fel ail gartrefi a llety gwyliau. Mae gan Eryri lefelau uchel o ail gartrefi a thai gosod ar gyfer gwyliau tymor byr, gyda 17% o'r stoc tai yn cael eu defnyddio i'r dibenion hyn, sy'n uchel o gymharu â'r rhan fwyaf o ardaloedd eraill yn genedlaethol. Mae'r sefyllfa dai bresennol yn Eryri yn hollbwysig gan ei bod yn gynyddol anodd i aelodau cymunedau lleol gael mynediad i dai yn lleol.
- 2.4 Nod yr Awdurdod yw annog twristiaeth gynaliadwy ac ecodwristiaeth, gan wneud y mwyaf o fanteision economaidd a chyflogaeth, a diogelu'r amgylchedd a buddiannau'r cymunedau lleol fel ei gilydd. Mae cartrefi gwyliau yn rhan bwysig o'r diwydiant twristiaeth yn lleol. Mae'r canllawiau hyn yn ceisio taro cydbwysedd rhwng manteision twristiaeth ac anghenion tai'r cymunedau.
- 2.5 Yn dilyn newidiadau mewn deddfwriaeth cynllunio (gweler paragraffau 2.6-2.11), mae'r Awdurdod wedi gweithredu mesurau i reoli'r defnydd o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn Eryri. Mae mynnu bod angen caniatâd cynllunio ar gyfer rhai newidiadau defnydd o annedd a ddefnyddir fel prif breswylfa i ail gartrefi a llety gosod tymor byr, yn caniatáu ystyried eu heffeithiau. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn nodi goblygiadau Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar anheddau o fewn Parc Cenedlaethol Eryri ac yn rhoi arweiniad ar sut y gwneir penderfyniadau cynllunio.

Deddfwriaeth Cynllunio Cenedlaethol

- 2.6 Cyflwynodd Llywodraeth Cymru newidiadau i ddeddfwriaeth gynllunio ar 20 Hydref 2022, sydd wedi rhoi cyfle i Awdurdodau Cynllunio Lleol reoli cynigion ar gyfer newid defnydd eiddo preswyl yn eu cymunedau yn ffurfiol .
- 2.7 Mae newidiadau i ddeddfwriaeth gynllunio yn un o gyfres o fesurau a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru. Mae mesurau eraill yn cynnwys newidiadau i'r weithdrefn drethu, darparu tai fforddiadwy sy'n diwallu anghenion cymunedau a'r trwyddedu gorfodol arfaethedig ar gyfer llety gwyliau.

Newidiadau i'r System Gynllunio: Dosbarthiadau Defnydd Newydd

- 2.8 Cyn y newidiadau a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru ar 20 Hydref 2022, roedd y defnydd o anheddau fel prif gartref, ail gartref neu lety gosod tymor byr i gyd yn dod o dan ddosbarth defnydd C3. Fodd bynnag, o ganlyniad i'r newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio, mae anheddau preswyl bellach wedi'u diffinio yn dibynnu ar y defnydd a wneir ohonynt yn unol â'r categori dosbarth defnydd perthnasol. Er enghraifft, diffinnir tŷ annedd sy'n brif breswylfa i unigolyn fel defnydd C3 (Prif Gartref), diffinnir eiddo a ddefnyddir fel ail gartref fel defnydd C5 (Ail Gartref) ac eiddo a ddefnyddir fel gwyliau tymor byr, diffinnir gosod fel defnydd C6 (Llety Gosod Tymor Byr).
- 2.9 Mae gan berchnogion yr hawl i newid defnydd tŷ preswyl o un o'r dosbarthiadau defnydd newydd (C3, C5 ac C6) i un arall o'r Dosbarthiadau Defnydd newydd, heb fod angen cael caniatâd cynllunio, gan fod y diwygiad i ddeddfwriaeth cynllunio yn caniatáu hyn (hawl datblygu a ganiateir).
- 2.10 Mae'r newidiadau i ddeddfwriaeth cynllunio sydd wedi dod i rym yn cynnwys: -
- Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987¹ i greu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Cartrefi Eilaidd a Llety Gosod Tymor Byr (gweler y tabl isod)
 - Diwygio Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995² i ganiatáu newidiadau a ganiateir rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer Prif Gartrefi, Cartrefi Eilaidd, a Llety Gosod Tymor Byr. Mae hyn yn golygu nad oes angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar gyfer newid rhwng dosbarthiadau defnydd newydd C3, C5 ac C6.

¹[Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Dosbarthiadau Defnydd\) 1987 fel y'i diwygiwyd](#)

²[Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref \(Datblygu Cyffredinol a Ganiateir\) 1995 fel y'i diwygiwyd](#)

- 2.11 Mae'r diwygiad i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 a diffiniad y Dosbarthiadau Defnydd newydd fel a ganlyn:-

Dosbarth Defnydd	Eglurhad
Dosbarth C3. Tŷ Annedd; Prif Gartrefi	Defnyddio tŷ annedd fel unig breswylfa neu brif breswylfa, sy'n cael eu meddiannu am fwy na 183 o ddiwrnodau mewn blwyddyn galendr gan - (a) person sengl neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd; (b) dim mwy na chwe phreswilydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd, pan ddarperir gofal i'r preswylwyr; neu (c) dim mwy na chwe phreswilydd sy'n cyd-fyw fel un aelwyd, pan na ddarperir gofal i'r preswylwyr (ac eithrio defnydd sydd yn nosbarth C4). Dehongli Dosbarth C3: • Wrth gyfrifo'r 183 diwrnod, mae unrhyw amser a dreulir gan un aelwyd mewn llety a ddarperir at ddibenion galwedigaethol, megis rigiau olew neu farics, yn cyfrannu at y 183 diwrnod
Dosbarth C5. Tŷ Annedd; Cartrefi eilaidd	Defnydd fel tŷ annedd, ac eithrio fel unig neu brif breswylfa, wedi'i feddiannu am 183 diwrnod neu lai gan - (a) un person neu gan bobl yr ystyrir eu bod yn ffurfio un aelwyd; (b) dim mwy na chwe phreswilydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd, pan ddarperir gofal i'r preswylwyr; neu (c) dim mwy na chwe phreswilydd sy'n byw gyda'i gilydd fel un aelwyd, pan na ddarperir gofal i'r preswylwyr (ac eithrio i'w ddefnyddio yn nosbarth C4). Dehongli Dosbarth C5: • At ddibenion Dosbarth C5(a), dehonglir "un aelwyd" yn unol ag adran 258 o Ddeddf Tai 2004
Dosbarth C6. Llety tymor byr ar osod	Defnyddio tŷ annedd fel llety gosod masnachol tymor byr am gyfnod nad yw'n fwy na 31 diwrnod (ar gyfer pob cyfnod meddiannu).

Cyfarwyddyd Erthygl 4

Cyd-destun

- 2.12 Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn rhan o ddeddfwriaeth gynllunio sy'n caniatáu i Awdurdod Cynllunio Lleol ddileu hawliau datblygu a ganiateir gan gynnwys newidiadau mewn sefyllfaoedd lle mae angen diogelu amwynder lleol neu les ardal.

- 2.13 Mae hawliau datblygu a ganiateir yn rhoi caniatâd cynllunio cenedlaethol sy'n caniatáu i waith penodol a newidiadau defnydd gael eu gwneud heb orfod gwneud cais cynllunio o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd). Gellir tynnu'r hawliau hyn yn ôl o dan Erthygl 4(1) o'r gorchymyn os oes cyfiawnhad dros eu diben a'u maint.

Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri

- 2.14 Roedd y diwygiad i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 yn golygu bod modd newid rhwng Dosbarthiadau Defnydd C3, C5 ac C6 heb gyfyngiad, hynny yw heb orfod derbyn caniatâd cynllunio. Er enghraifft, ni fyddai angen cael caniatâd cynllunio i newid o brif gartref i lety gosod tymor byr. Fodd bynnag, fel y crybwyllwyd uchod, gellir tynnu'r hawliau hyn yn ôl pan fo Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn ei le. Mae'r broses sy'n ymwneud â chyflwyno Hysbysiad o Gyfarwyddyd Erthygl 4 wedi'i nodi yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd).
- 2.15 Mae angen i Gyfarwyddyd Erthygl 4 gael ei gefnogi gan dystiolaeth leol gadarn sy'n amlygu effaith ail gartrefi a gosodiadau tymor byr ar gymunedau fel rhan o ymateb cyd-gysylltiedig sy'n cymhwyso'r holl ymyriadau sydd ar gael i ardal a bydd angen tystiolaeth o ymgynghori cymunedol effeithiol. Mae'r Awdurdod wedi darparu tystiolaeth yn ymwneud â Chyfarwyddyd Erthygl 4 ar ffurf 'Papur yn cyfiawnhau cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Parc Cenedlaethol Eryri'.³ Cyhoeddwyd hwn ym mis Ebrill 2024 ochr yn ochr â'r Hysbysiad o Gyfarwyddyd Erthygl 4 ac roedd yn rhan o'r dogfennau a oedd yn destun ymgysylltiad cyhoeddus.
- 2.16 Cymeradwyodd Aelodau Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri ymgysylltiad ar y cynnig i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar gyfer Ardal Awdurdod Cynllunio Parc Cenedlaethol Eryri i ddileu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer y defnyddiau a ganlyn:
- a) Newid defnydd o C3 (prif gartref) i C5 (ail gartref) neu C6 (llety gwyliau tymor byr) a rhai defnyddiau cymysg penodol (gweler paragraff 2.25);
 - (b) Newid defnydd o C5 (ail gartref) i C6 (llety ar osod tymor byr) a rhai defnyddiau cymysg;
 - (c) Newid defnydd o C6 (llety ar osod tymor byr) i C5 (ail gartref) a rhai defnyddiau cymysg.
- 2.17 Mae angen caniatâd cynllunio ar gyfer y newidiadau rhwng y Dosbarthiadau Defnydd a nodir yn Atodlen 1 ar y Cyfarwyddyd (Atodiad A).

³ Gellir gweld papur sy'n cyfiawnhau cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 (Mawrth 2024) ar dudalen gwe Cyfarwyddyd Erthygl 4 yr Awdurdod

- 2.18 Cyflwynwyd hysbysiad ynghylch y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar Ebrill 12fed, 2024. Y gofyniad statudol oedd cynnal cyfnod ymgysylltu o 21 diwrnod o leiaf. Er mwyn sicrhau digon o gyfle i'r rhai yr effeithir arnynt i ymateb i'r Hysbysiad ac i hwyluso'r broses o gyflwyno sylwadau, cynhaliodd yr Awdurdod gyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd o 6 wythnos o Ebrill 12, 2024, tan Fai 24ain, 2024.
- 2.19 Roedd pedwar cam allweddol i'r broses a ddilynodd Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri:-
- Cam 1: Cyflwyno Hysbysiad Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar 12 Ebrill 2024
 - Cam 2: Cyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd (12 Ebrill – 24 Mai 2024)
 - 22 Ionawr 2025, bu'r Pwyllgor Cynllunio a Mynediad yn ystyried y sylwadau a dderbyniwyd o'r cyfnod ymgysylltu â'r cyhoedd a chadarnhaodd y penderfyniad i weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4.
 - Cam 4: Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn weithredol– 1 Mehefin 2025
- 2.20 Ar 1 Mehefin 2025, daeth y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn weithredol ar gyfer ardal Parc Cenedlaethol Eryri.

Pwysleisir nad yw cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 o reidrwydd yn atal datblygiad ond yn hytrach yn golygu bod rhaid cael caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y cynnig. Wrth orfodi'r angen i dderbyn caniatâd cynllunio mae'n golygu bod rhaid ystyried effeithiau'r datblygiad, yn unol â'r cyd-destun polisi cynllunio lleol a chenedlaethol.

- 2.21 Mae rhagor o wybodaeth, dolenni a dogfennau perthnasol ar Gyfarwyddyd Erthygl 4 ar gael ar dudalen gwe Cyfarwyddyd Erthygl 4 yr Awdurdod.

Diffinio'r dosbarthiadau defnydd

- 2.22 Wrth ystyried ceisiadau cynllunio arfaethedig sy'n ymwneud â newid defnydd rhwng y dosbarthiadau defnydd a restrir yn y tabl ym mharagraff 2.11, i ddechrau bydd angen sicrhau bod y defnydd presennol/sefydledig yn cyfateb i'r defnydd sy'n cael ei hawlio. Os bydd unrhyw ansicrwydd ynghylch y defnydd presennol honedig, efallai y bydd gofyn i'r ymgeisydd ddarparu manylion sy'n profi'r defnydd sefydledig a chadarnhau hyn drwy gyflwyno cais am dystysgrif datblygiad cyfreithlon. Dylai'r defnydd gyfateb i'r diffiniad o'r defnydd fel y'i disgrifir yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd), h.y. ei ddefnydd yng nghyd-destun y system Gynllunio.
- 2.23 Bydd angen caniatâd cynllunio pan fydd newid defnydd perthnasol rhwng y dosbarthiadau defnydd, fel y'u rhestrir yn Atodlen 1 Cyfarwyddyd Erthygl 4 (a ddangosir hefyd yn nhabl 2, Atodiad C). Ni fydd newid rhwng y dosbarthiadau defnydd bob amser yn newid defnydd perthnasol. Er enghraifft, efallai na fydd newid defnydd o'r fath yn cynnwys mwy na newid bach iawn yn nifer y dyddiau y mae'r tŷ yn cael ei feddiannu fel cartref. Bydd newid defnydd perthnasol yn ymwneud â ffaith a

gradd ym mhob achos. I gael cyngor ynghylch p'un a yw'r newid defnydd yn un perthnasol sydd angen caniatâd cynllunio, gellir defnyddio gwasanaeth cyngor cyn-ymgeisio'r Awdurdod (gweler paragraff 1.3). Fel arall, gellir cyflwyno cais am dystysgrif datblygiad cyfreithlon arfaethedig, i ganfod yn ffurfiol a yw'r cais yn gyfreithlon neu a oes angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio.

Caniatâd presennol ar gyfer llety gwyliau gydag amodau cynllunio

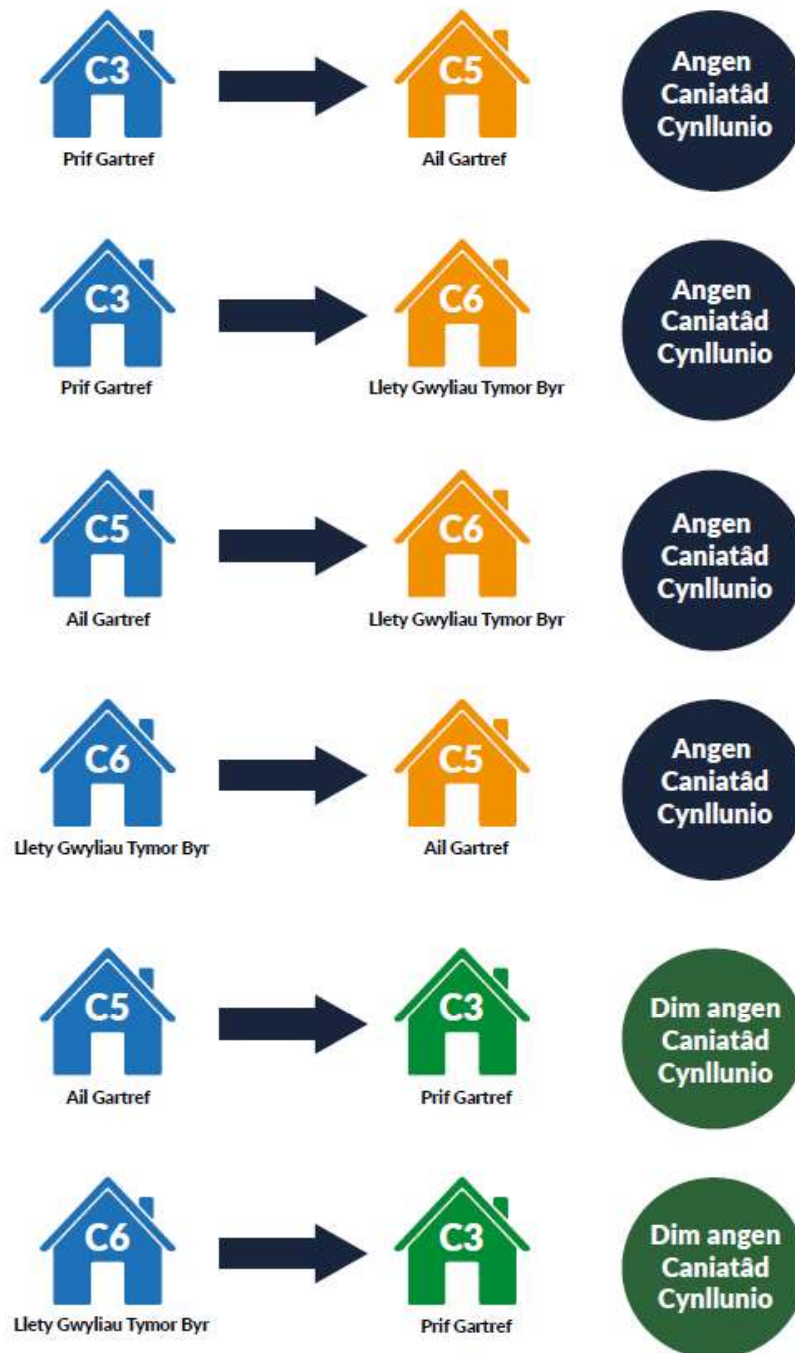
- 2.24 Dim ond i eiddo y mae ei ddefnydd cyfreithlon o fewn dosbarthiadau defnydd C3, C5 a C6 y mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r hawliau datblygu a ganiateir yn berthnasol, heb unrhyw gyfyngiadau. Os gosodwyd amod cynllunio sy'n cyfyngu ar y defnydd o annedd, bydd gofynion yr amod yn diystyru unrhyw hawliau datblygu a ganiateir i newid y defnydd a ddarperir o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd). Er enghraifft, ni fydd trosi i lety gwyliau tymor byr a gafodd ganiatâd cynllunio gydag amod cynllunio sy'n ei gyfyngu i ddefnydd gwyliau tymor byr (C6) yn gallu defnyddio hawliau datblygu a ganiateir i newid y defnydd i brif gartref (C3) heb gael caniatâd cynllunio.

Perthnasedd i adeiladau

- 2.25 Mae Dosbarthiadau Defnydd C3, C5 ac C6 yn berthnasol i adeiladau yn unig. Felly, dim ond i ddefnyddiau a wneir o adeiladau y mae'r hawliau datblygu a ganiateir i symud rhwng y Dosbarthiadau Defnydd, (y mae rhai ohonynt wedi'u dileu gan y Cyfarwyddyd Erthygl 4), yn berthnasol. Mae hyn yn golygu nad yw'r Dosbarthiadau Defnydd a Chyfarwyddyd Erthygl 4 yn berthnasol i garafanau a chabanau gwyliau sy'n dod o fewn y diffiniad o garafán yn nhermau cynllunio (fel y'i diffinnir gan Adran 29(1) o Ddeddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960, ac a ddiwygiwyd) gan Adran 13(1) o Ddeddf Safleoedd Carafanau 1968), gan nad ydynt yn adeiladau yn nhermau cynllunio. I gael cyngor ynghylch p'un a yw carafán neu gaban wedi cael ei ddosbarthu fel carafán ynteu adeilad o safbwynt cynllunio, gellir defnyddio gwasanaeth cyngor cyn-ymgeisio'r Awdurdod (gweler paragraff 1.3). Gellir cyflwyno cais am dystysgrif datblygiad cyfreithlon arfaethedig, i gadarnhau'n ffurfiol a yw carafan neu chaban yn adeilad neu garafan yn nhermau cynllunio.

Cyfarwyddyd Erthygl 4 – pa newidiadau defnydd perthnasol sydd angen caniatâd cynllunio?

- 2.26 Mae'r diagramau isod yn crynhoi pa newidiadau rhwng y Dosbarthiadau Defnydd sydd angen caniatâd cynllunio, ac sy'n parhau i fod yn ddatblygiad a ganiateir nad oes angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer. Ar gyfer defnyddiau cymysg C3, C5 ac C6, rhestrir y newidiadau y mae angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer yn Atodlen 1 y Cyfarwyddyd (Atodiad A). Gellir eu gweld yn Nhabl 2 Atodiad C.



Defnyddiau Cymysg

- 2.27 Defnydd cymysg yw defnydd sy'n cyfuno dau o'r Dosbarthiadau Defnydd C3, C5 a C6. Tra nad yw'n bosibl cael defnydd cymysg o C3 a C5 oherwydd bod y defnydd yn dibynnu ar y trothwy 183 diwrnod, mae cyfuniadau o C3, C5 a C6 sy'n cael eu hystyried yn Ddefnyddiau Cymysg.
- 2.28 Gall defnydd cymysg fod yn ddefnydd o annedd gyfan a ddefnyddir fel Dosbarthiadau Defnydd gwahanol ar adegau gwahanol o'r flwyddyn, e.e. prif gartref (C3) sydd hefyd yn cael ei ddefnyddio fel gosodiad tymor byr (C6) cyfan am gyfnodau o'r flwyddyn. Neu gall fod yn gyfuniad o ddefnyddiau ar yr un pryd, e.e. annedd a ddefnyddir fel prif gartref (C3), gyda rhai o'i ystafelloedd hefyd yn cael eu defnyddio fel llety gosod tymor byr (C6).
- 2.29 Wrth ystyried a yw defnydd yn gymwys i gael ei ddiffinio fel 'defnydd cymysg', bydd angen sicrhau bod y defnydd deuol yn gyfystyr â newid defnydd perthnasol. Er enghraifft, ni ystyrir y byddai defnydd untro o annedd breswyl (C3) fel llety rhent tymor byr (C6) am un wythnos mewn blwyddyn yn gyfystyr â newid defnydd perthnasol i 'ddefnydd cymysg'. Mae newid defnydd perthnasol yn seiliedig ar ffaith a graddfa ac amgylchiadau unigol, a gall amrywio rhwng eiddo. Bydd amllder a dwysedd defnydd ymhlith yr ystyriaethau perthnasol.
- 2.30 Efallai y bydd sefyllfaoedd lle mae nifer fach o ystafelloedd gwely yn cael eu defnyddio fel llety tymor byr o fewn prif gartref, lle mae'r gweddill o'r tŷ yn parhau i gael ei ddefnyddio fel prif gartref (C3); mae'n bosibl nad yw hwn yn newid defnydd perthnasol. Ni fyddai'r ystafell(oedd) a osodir am gyfnod byr yn hunangynhwysol, a byddai'r preswylwyr yn rhannu cyfleusterau gyda'r prif gartref. Unwaith eto, bydd newid defnydd perthnasol yn farn sy'n seiliedig ar ffaith a gradd ac amgylchiadau unigol, a gall amrywio rhwng eiddo.
- 2.31 I gael cyngor ynghylch p'un a yw newid defnydd yn newid defnydd perthnasol sydd angen caniatâd cynllunio, gellir defnyddio gwasanaeth cyngor cyn-ymgeisio'r Awdurdod (gweler paragraff 1.3). Fel arall, gellir cyflwyno cais am dystysgrif datblygiad cyfreithlon arfaethedig, i gadarnhau'n ffurfiol a yw cais yn gyfreithlon neu a oes angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio.
- 2.32 Mae'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dileu'r hawliau datblygu a ganiateir (sy'n golygu bod angen caniatâd cynllunio) i newid defnydd i, ac o'r defnydd cymysg a nodir yn Atodlen 1 i'r Cyfarwyddyd (Atodiad A).
- 2.33 Yn Atodiad C, gweler tablau sy'n dangos pa newidiadau rhwng y dosbarthiadau defnydd sy'n ddatblygiad a ganiateir, a pha rai sydd angen caniatâd cynllunio oherwydd Cyfarwyddyd Erthygl 4..

3 Polisiâu a Strategaethau Cynllunio Cenedlaethol a Lleol

- 3.1 Bydd pob cais cynllunio ar gyfer newid defnydd sy'n ofynnol gan y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei ystyried yn unol â pholisiâu a strategaethau cynllunio cenedlaethol a lleol.

Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol.

- 3.2 Mae Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn ystyriaeth bwysig. Mae'r tabl a ganlyn yn amlygu'r nodau llesiant hyn ac yn esbonio'n gryno sut mae cynnig Cyfeiriad Erthygl 4 a'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn cyflawni'r nodau dan sylw:

Nod	Eglurhad o sut mae'r cynnig i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cyflawni'r nod
Cymru lewyrchus	Bydd yn cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio yn Eryri ac felly'n golygu y bydd poblogaeth sefydlog, fedrus ac addysgedig i gefnogi'r economi leol.
Cymru gydnerth	Bydd yn arwain at gymdeithas decach ac felly bydd cadernid cymdeithasol yn cael ei gynnal.
Cymru iachach	Bydd yn creu cymdeithas decach ac felly'n creu amgylchiadau i bobl allu byw a gweithio yn Eryri, sydd yn ei dro yn cael effaith gadarnhaol ar iechyd.
Cymru fwy cyfartal	Bydd yn creu cymdeithas sy'n fwy cyfartal ac yn galluogi gwell cyfleoedd i bawb.
Cymru o gymunedau cydlynus	Bydd yn fodd o greu cymunedau deniadol, hyfyw a diogel.
Cymru â Diwylliant Bywiog ac Iaith Gymraeg Ffyniannus	Bydd yn cynnig gwell cyfleoedd i bobl allu byw yn eu cymunedau ac yn fodd anuniongyrchol o warchod diwylliant, treftadaeth a'r iaith Gymraeg.
Cymru sy'n Gyfrifol yn Fyd-eang	Er y byddai gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei wneud ar lefel leol, mae'r egwyddor o greu cymdeithas decach a chynnig gwell cyfleoedd i bobl fyw a gweithio yn eu cymunedau lleol gan greu cymunedau hyfyw a chynaliadwy yn enghraifft o arfer da.

Polisiau Cynllunio Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 12

- 3.3 Mae Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn nodi polisiau cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru. Cyhoeddwyd Rhifyn 12 ym mis Chwefror 2024. Roedd yn cynnwys diwygiadau cyflenwol i adlewyrchu'r newidiadau a gyflwynwyd gan Lywodraeth Cymru i ddeddfwriaeth gynllunio ar 20 Hydref 2022 i fynd i'r afael ag ail gartrefi a gosodiadau tymor byr.
- 3.4 Mae paragraff 4.2.10 yn nodi, lle mae tystiolaeth leol gadarn wedi nodi effeithiau ar y gymuned sy'n deillio o nifer yr achosion o ail gartrefi a gosodiadau tymor byr, gall awdurdodau cynllunio ystyried dulliau cynllunio lleol cyd-gysylltiedig, sy'n cynnwys cyflwyno cyfarwyddiadau Erthygl 4 sy'n benodol i ardal lle gallai cais cynllunio fod yn ofynnol i newid defnydd unig neu brif breswylfa i ail gartref neu osodiad tymor byr. Mae hefyd yn datgan ar gyfer yr ardaloedd y mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 o'r fath yn berthnasol iddynt, y dylid gosod cyfyngiadau drwy amod neu rwymedigaeth ar bob cartref newydd gan gyfyngu ar eu defnydd i unig neu brif breswylfeydd.
- 3.5 Mae paragraff 4.2.5 yn nodi'r gofynion i Awdurdodau Cynllunio Lleol nodi gofyniad tai mewn cynlluniau datblygu. Dylai'r gofynion gynllunio ar gyfer cymysgedd o fathau o dai fodloni'r gofyniad ac ystyried yn benodol anghenion gwahanol eu cymunedau. Rhaid hefyd ystyried materion lleol, megis nifer yr achosion o ail gartrefi a llety gosod tymor byr, wrth ddatblygu'r gofyniad am gartrefi marchnad a thai fforddiadwy o fewn ardal benodol ac a yw'r dystiolaeth yn cyfiawnhau dull polisi lleol i gefnogi hyfywedd cymunedau. Gallai hyn gynnwys, er enghraifft, cyflwyno cap neu derfyn ar nifer yr ail gartrefi neu lety gosod tymor byr.

Cymru'r Dyfodol – y Cynllun Cenedlaethol

- 3.6 Cymru'r Dyfodol – Cynllun Cenedlaethol 2040⁴ yw'r fframwaith datblygu cenedlaethol sy'n gosod cyfeiriad datblygu yng Nghymru hyd at 2040, ac yn rhan o gynllun datblygu ardal, hynny ar y cyd â'r Cynllun Datblygu Lleol â'r Cynllun Datblygu Strategol (wedi i'w fabwysiadu). Mae Polisi 4 - Cefnogi Cymunedau Gwledig yn nodi'r angen i greu cymunedau gwledig cynaliadwy a bywiog. Pwysleisir yr angen i ystyried sut y gellir cyflawni cymunedau sy'n gytbwys o ran oedran, lle dylid gwrthdroi diboblogi a lle dylid ystyried rôl tai fforddiadwy a thai marchnad newydd a chyfleoedd cyflogaeth, gwasanaethau lleol a mwy o symudedd wrth ateb yr heriau hyn.

⁴ [Cymru'r Dyfodol – Cynllun Cenedlaethol 2040](#)

Strategaethau Tai Lleol

Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd

- 3.7 Mabwysiadwyd Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd ym mis Gorffennaf 2019. Gweledigaeth y Strategaeth Dai yw:

"Sicrhau bod gan bobl Gwynedd fynediad i gartref addas o safon sy'n fforddiadwy ac yn gwella ansawdd eu bywyd."

- 3.8 Yn 2020, paratowyd a chymeradwywyd Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd 2020/21-2026/27. Pwrpas y cynllun hwn oedd sefydlu prosiectau penodol gan roi cyfle teg i drigolion Gwynedd sicrhau cartrefi addas.

- 3.9 Er mwyn cyrraedd y nod hwn, mae 5 amcan wedi eu cynnwys yn y Cynllun, sef:-

- Amcan 1 – Sicrhau nad oes neb yn ddigartref yng Ngwynedd
- Amcan 2 – Cynyddu'r cyfleoedd i drigolion Gwynedd gael tenantiaeth mewn tŷ cymdeithasol
- Amcan 3 – Helpu trigolion Gwynedd i fod yn berchen ar gartref yn eu cymuned
- Amcan 4 – Tai Gwynedd yn ecogyfeillgar
- Amcan 5 - Tai Gwynedd yn cael dylanwad positif ar iechyd a lles trigolion y sir

Strategaeth Tai Cyngor Conwy

- 3.10 Mae Strategaeth Tai Cyngor Bwrdeistref Sirol Conwy 2018-2023 yn nodi'r weledigaeth a'r cynlluniau ar gyfer tai yn Sir Conwy am y pum mlynedd nesaf. Gweledigaeth y Strategaeth Dai yw:

"i bobl yng Nghonwy gael mynediad at lety fforddiadwy, priodol ac o ansawdd da sy'n gwella ansawdd eu bywyd. Rydym am adeiladu mwy na thai yn unig, rydym am greu cymunedau cynaliadwy lle mae pobl yn falch o'u galw'n gartref."

- 3.11 Mae'r Strategaeth yn amlinellu pedwar amcan y byddai angen mynd i'r afael â nhw os yw'r Cyngor am gyflawni'r weledigaeth hon:

1. Cynyddu'r cyflenwad o opsiynau tai fforddiadwy i'r rhai ar incwm is.
2. Gweithio tuag at gwrdd ag anghenion llety a chefnogaeth amrywiol pawb yn ein sir rwan ac yn y dyfodol.
3. Gwella cyflwr a safonau effeithlonrwydd ynni ein tai.
4. Sicrhau bod pobl yn deall eu hopsiynau tai i'w galluogi i wneud penderfyniad gwybodus.

Cynllun Eryri

3.12 Cynllun Eryri yw'r Cynllun Rheoli statudol ar gyfer Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, a fabwysiadwyd yn 2020. Un o'r canlyniadau allweddol yw cymunedau ac economi Eryri; sicrhau bod Eryri yn lle gwych i fyw, datblygu a gweithio ynddo. Y nodau yw:

- Sicrhau bod iaith, diwylliant a threftadaeth Eryri yn cael eu dathlu, eu cefnogi a'u cryfhau.
- Bod swyddi a chyfleoedd yn annog pobl i aros yn yr ardal.
- Bod datrysiadau arloesol yn ymwneud â thai fforddiadwy i'w prynu a'u rhentu yn yr ardal yn cael eu rhoi ar waith.
- Cefnogi cymunedau lleol i ffynnu ym mhob agwedd ar lesiant.

3.13 Un o'r camau gweithredu a nodwyd yng Nghynllun Eryri yw gweithio gyda phartneriaid i fynd i'r afael â materion sylfaenol a datblygu atebion arloesol i ddarparu tai fforddiadwy sy'n diwallu anghenion lleol. Mae hyn yn cynnwys gwaith i ddylanwadu ar newidiadau i ddeddfwriaeth fel bod newid defnydd annedd yn llety gwyliau angen caniatâd cynllunio. Mae gan gyflwyno a Chyfarwyddyd Erthygl 4 yn Eryri a'r Canllaw Cynllunio Atodol hwn gysylltiad uniongyrchol â'r cam gweithredu hwn.

Polisi Cynllunio Lleol

Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031: Polisiau perthnasol i newidiadau defnydd dan Gyfarwyddyd Erthygl 4 –

3.14 Y cynllun datblygu statudol ar gyfer ardal awdurdod cynllunio lleol Parc Cenedlaethol Eryri yw Cynllun Datblygu Lleol Eryri (2016 – 2031) a fabwysiadwyd ar 6 Chwefror 2019. Mae Cynllun Datblygu Lleol Eryri mabwysiedig yn nodi polisiau cynllunio'r Awdurdod ar gyfer y datblygiad a defnydd tir yn y Parc Cenedlaethol hyd at 2031. O ganlyniad, bydd angen ystyried cydymffurfiaeth ag unrhyw gais cynllunio arfaethedig ar gyfer newid defnydd i ail gartref, llety gosod tymor byr neu ddefnydd cymysg penodol yn unol gyda pholisi cynllunio cenedlaethol, Cynllun Datblygu Lleol Eryri, a'r canllaw cynllunio atodol hwn.

3.15 Mae amcanion Cynllun Datblygu Lleol Eryri wedi'u datblygu gan ystyried y materion a'r heriau sy'n wynebu Eryri. Mae amcanion y Cynllun Datblygu Lleol yn cynnwys:

- *Cefnogi datblygiadau priodol sy'n cwrdd ag anghenion tai'r gymuned leol, gan roi ystyriaeth arbennig i dai fforddiadwy ar gyfer pobl leol.*
- *Hyrwyddo mesurau i annog datblygiadau sy'n cefnogi bywiogrwydd y Gymraeg ac i amddiffyn cymunedau rhag datblygiadau sy'n anwybyddu'r effaith ar y Gymraeg.*

Polisi Strategol A: Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygiad Cynaliadwy

3.16 Mae'r Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio sicrhau bod datblygiadau newydd yn hyrwyddo egwyddorion datblygiad cynaliadwy mewn ffyrdd sy'n hyrwyddo pwrpasau a dyletswyddau'r Parc Cenedlaethol tra'n cadw a gwella 'Nodweddion Arbennig' y Parc Cenedlaethol. Bydd cynigion sy'n peryglu pwrpasau'r Parc Cenedlaethol yn cael eu gwrthod. Dylid cymryd y meini prawf canlynol ym Mholisi Strategol A i ystyriaeth wrth weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 i helpu i gyflawni datblygiad cynaliadwy yn Eryri:

- *ii. Hyrwyddo cyfleoedd i'r cyhoedd ddeall a mwynhau 'Rhinweddau Arbennig' yr ardal.*
- *iii. Diogelu a gwella iechyd, diogelwch, lles economaidd a chymdeithasol cymunedau lleol.*
- *xi: Hyrwyddo datblygiad sy'n cwrdd ag anghenion tai cymunedau lleol trwy gymysgedd o wahanol fathau o dai, a deiliadaeth yn bennaf trwy dai fforddiadwy er mwyn diwallu angen lleol.*

Rhinweddau Arbennig

3.17 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae pwysigrwydd gwarchod Nodweddion Arbennig y Parc Cenedlaethol yn ffocws pwysig yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri. Yn gysylltiedig â Pholisi Strategol A, mae paragraff 1.31 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri yn datgan y dylai dyfodol y Parc Cenedlaethol fod yn seiliedig ar ei arwyddocâd cenedlaethol, ar yr hyn sy'n gwneud y Parc Cenedlaethol yn arbennig ac unigryw - ei hynodrwydd lleol, ei 'Nodweddion Arbennig'. Mae'r canlynol yn 'Nodweddion Arbennig' perthnasol a amlinellwyd yng Nghynllun Eryri a luniwyd yn dilyn ymgysylltu ac ymgynghori helaeth

- *Synnwyr cadarn o gydlynid cymunedol, perthyn a bwrlwm sy'n cyfuno i roi naws o le cryf.*
- *Hyfywedd parhaus yr iaith Gymraeg fel prif iaith llawer o gylchoedd cymdeithasol a phroffesiynol. Mae'r agwedd hon yn amlwg mewn enwau lleoedd lleol sy'n adlewyrchu treftadaeth ddiwylliannol yr ardal.*

3.18 Bydd cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 a gweithredu'r Canllawiau Cynllunio Atodol i reoli nifer yr ail gartrefi a llety tymor byr ar osod yn cyfrannu at warchod a gwella'r Nodweddion Arbennig yn unol â Pholisi Strategol A.

Polisi Strategol G: Tai

- 3.19 Polisi Strategol G yw'r polisi strategol cyffredinol ar gyfer tai, sy'n nodi y bydd angen i dai newydd o fewn y Parc Cenedlaethol gwrdd ag angen cymunedau lleol. Rhaid i gynigion roi ystyriaeth briodol i anghenion tai lleol o ran maint, math a deiliadaeth anheddau.
- 3.20 Un o'r problemau presennol a nodwyd yng Nghynllun Datblygu Lleol Eryri o ran diwallu anghenion tai lleol yw cyfran yr ail gartrefi a llety gosod tymor byr. Mae testun esboniadol ym mharagraff 5.2 yn nodi bod y sefyllfa dai bresennol yn creu anawsterau i bobl leol gael mynediad i'r farchnad dai. Mae hygyrchedd a fforddiadwyedd tai yn ffactor hanfodol i sicrhau cynaliadwyedd hirdymor ein cymunedau gwledig. Gwaethygir y problemau hyn gan y ganran sylweddol o dai gosod tymor byr ac ail dai o fewn y Parc Cenedlaethol a all gael effaith sylweddol ar gynaliadwyedd cymunedau lleol.
- 3.21 Mae Adroddiad Cyfiawnhad Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn darparu tystiolaeth ychwanegol o rwystrau/problemau o ran diwallu anghenion tai lleol oherwydd cyfran yr ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Mae'r adroddiad cyfiawnhad yn dangos bod canran yr ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr o fewn ffin y Parc Cenedlaethol yn uwch na 17%. Mae hefyd yn nodi bod 65.5% o drigolion, yn seiliedig ar y chwarterl isaf o incwm a phrisiau tai, wedi'u prisio allan o'r farchnad.
- 3.22 Bwriad Polisi Strategol G yw cyflenwi cartrefi parhaol i gwrdd ag angen cymunedau lleol. Pan fydd prif gartref yn newid defnydd i ail gartref neu llety gosod tymor byr, mae'n arwain at leihad ac erydiad y stoc tai sydd ar gael i breswylwyr parhaol ei brynu neu ei rentu. Mewn ardaloedd sydd â chyfran uchel o ail gartrefi a llety gosod tymor byr, mae llai o gyfle i aelodau o gymunedau Eryri fod yn berchen ar gartref parhaol neu rentu cartref o'r fath. Ystyrir bod defnyddio nenfwd ar gyfer nifer yr ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn angenrheidiol i atal erydiad y stoc tai parhaol presennol, ac i fodloni gofynion Polisi Strategol G.
- 3.23 Mae tai newydd ac addasiadau yn rhoi cyfle i ychwanegu at y stoc tai bresennol sydd ar gael fel cartrefi parhaol. Bydd hyn yn gwrthbwyso colli anheddau a ddefnyddir fel prif gartrefi i ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Bydd gofyniad Polisi Strategol G am gartrefi parhaol yn cael ei gyflawni trwy amod cynllunio i sicrhau bod pob cartref newydd, ac addasiadau, yn cael eu defnyddio fel prif gartref (C3) (ac eithrio llety gwyliau hunanarlwyo tymor byr fel rhan o gynllun menter wledig y tu allan i'r ffin ddatblygu, gweler paragraffau 6.2 – 6.3)
- 3.24 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, gellir cefnogi deddfwriaeth a pholisi cenedlaethol, strategaethau lleol a pholisïau cynllunio drwy weithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4. Mae sefyllfa bresennol y stoc tai yn Eryri a amlygwyd yn Adroddiad Cyfiawnhad Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn amlygu'r angen i weithredu ar fyrder er mwyn cwrdd ag anghenion cymunedau lleol Eryri a gwireddu gweledigaeth polisi a deddfwriaeth genedlaethol, yn ogystal â chynlluniau a pholisïau lleol. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol hyn yn nodi sut y gellir cymhwyso polisïau cenedlaethol a lleol ac yn rhoi arweiniad ar bryd a ble y byddai ceisiadau am ail gartrefi a gosodiadau tymor byr yn debygol o gael eu hystyried yn dderbyniol.

4 Y Trothwy ar gyfer rheoli ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr o fewn y stoc tai bresennol

- 4.1 Pwrpas Cyfarwyddyd Erthygl 4 yw rheoli stoc tai Eryri yn well, atal unrhyw leihad pellach yn y stoc tai bresennol sydd ar gael i gymunedau lleol, sicrhau bod mwynderau trigolion yn cael eu gwarchod, a gwarchod cymunedau sy'n cynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio ynddynt. Mae Polisi Cynllunio Cymru (paragraff 4.2.5) yn cefnogi defnyddio cap neu nenfwd ar niferoedd lle mae tystiolaeth o faterion lleol megis mynychder ail gartrefi a gosodiadau tymor byr. Fel y nodwyd yn adran 3, pwrpas Polisi Strategol G yw darparu cartrefi parhaol i gymunedau lleol. Mae Polisi Strategol A yn ceisio sicrhau datblygiad cynaliadwy, a gwarchod a gwella 'Nodweddion Arbennig' y Parc Cenedlaethol ar yr un pryd; mae'r rhain yn cynnwys ymdeimlad cadarn o gydlyniant cymunedol, perthyn a bywiogrwydd sy'n cyfuno i roi ymdeimlad cryf o 'naws am le'.
- 4.2 Mewn ardaloedd sydd â chanran uchel o ail gartrefi a llety gosod tymor byr, y nod yw atal cynnydd pellach a sefydlogi'r niferoedd trwy beidio â chaniatáu newid defnydd pellach i'r stoc tai bresennol o fod yn brif gartrefi.. Yn seiliedig ar adolygiad o dystiolaeth a data, gosodwyd y pwynt ar gyfer ymyrraeth ar 15% o gyfanswm y stoc tai. Er mwyn sicrhau cymunedau cytbwys a chynaliadwy yn unol â pholisïau Polisi Strategol G a Polisi Strategol A, mae rhagdybiaeth yn erbyn darparu ail gartrefi ychwanegol (C5) a llety gwyliau tymor byr (C6) lle mae'r cyfanswm yn fwy na 15% o gyfanswm y stoc tai.

Mae rhagdybiaeth yn erbyn ceisiadau i newid defnydd anheddau presennol o brif gartref (C3) i ail gartref (C5), llety gosod tymor byr (C6) a defnyddiau cymysg penodol; pan fo'r cyfuniad presennol o ail gartref (C5) a llety gosod tymor byr (C6) o fewn ardal Cyngor Cymuned/Tref yn 15% neu'n uwch o gyfanswm y stoc tai.

- 4.3 Yn Atodiad B, gweler canran yr ail gartrefi a llety gosod tymor byr i bob ardal cyngor cymuned. Bydd y Canllawiau Cynllunio Atodol yn cael eu diwedddaru'n flynyddol gyda chanrannau cyfredol. Y ganran a ddefnyddir ar gyfer asesu ceisiadau cynllunio fydd canran y CCA a gyhoeddwyd yn fwyaf diweddar (gweler paragraffau 10.1-10.3 am ragor o wybodaeth).

5 Ystyriaethau Eraill

- 5.1 Bydd ceisiadau i newid defnydd o brif gartref i ail gartref, llety gosod tymor byr a defnyddiau cymysg yn cael eu hasesu a'u penderfynu yn erbyn polisïau perthnasol Cynllun Datblygu Lleol Eryri a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill. Cynllun Datblygu Lleol Eryri PD1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol yw un o bolisïau perthnasol y cynllun datblygu. Mae'n datgan bod yn rhaid i gynigion fod yn dderbyniol o ran eu heffaith ar y dirwedd, yr amgylchedd naturiol a threftadaeth ddiwylliannol, cyfleoedd ar gyfer dealltwriaeth a mwynhad, ansawdd a dyluniad, defnydd cynaliadwy o adnoddau, amwynder.
- 5.2 O ran ceisiadau am newid defnydd i ail gartrefi a llety gosod tymor byr, mae Polisi Datblygu 1 yn ei gwneud yn ofynnol i ystyried effeithiau posibl ar fwynderau preswyl.
- Lleoliad – Os yw'r lleoliad yn wledig ac nad oes unrhyw eiddo preswyl arall yn agos, mae effeithiau andwyol ar amwynder yn llai tebygol. Bydd gan geisiadau mewn ardaloedd preswyl fwy o botensial ar gyfer niwed i amwynder preswyl, er enghraifft, oherwydd mwy o sŵn a symudiadau traffig.
 - Os oes cyfran uchel o ail gartrefi a llety gosod tymor byr eisoes yn bresennol yn yr ardal gyfagos, er enghraifft ar stryd, gallai rhagor o ail gartrefi a llety gosod tymor byr arwain at fwy o effeithiau negyddol ar amwynder preswyl.
 - Maint yr eiddo: gall eiddo mwy fod â mwy o gapasiti ar gyfer gwesteion. Lle mae niferoedd uwch o westeion, mae mwy o botensial am sŵn ac aflonyddwch. Bydd nifer a maint yr ystafelloedd yn cael eu hystyried.
 - Bydd darpariaeth ddigonol o leoedd parcio ar y safle neu ar y stryd yn ystyriaeth.
- 5.3 Rhoddir ystyriaeth i unrhyw Gynllun Lle mabwysiedig. Polisi Strategol A: Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygiad Cynaliadwy, meini prawf xv) cefnogi galluogi cynhyrchu Cynlluniau Lleoedd a'u mabwysiadu fel Canllawiau Cynllunio Atodol lle bo'n briodol. Rhaid i gynlluniau lleoedd fod yn unol â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 5.4 Cynigion sy'n gysylltiedig â dilyys gellir edrych yn ffafriol ar fenter neu brosiect a arweinir gan y gymuned. Gallai cynnig a fyddai'n rhan o gynllun ehangach gan grŵp ffurfiol dan arweiniad y gymuned, a fyddai o fudd i gyfleusterau neu wasanaethau cymunedol eraill, gael ei ystyried yn ffafriol, mewn ardaloedd sydd uwchlaw'r trothwy.
- 5.5 Bydd cais i newid o Ddosbarthiadau Defnydd C5 i C6, neu C6 i C5, yn cael ei ystyried fesul achos, yn erbyn polisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol a phob ystyriaeth berthnasol arall.
- 5.6 Nid ymdrin â phob posibilrwydd yw pwrpas y Canllawiau Cynllunio Atodol hyn. Bydd pob achos yn cael ei asesu yn ôl ei rinweddau ei hun, ochr yn ochr â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol a phob ystyriaeth berthnasol arall.

6 Addasiadau i ddefnyddiau preswyl o dan Bolisiau PD 9 a PD 30 Cynllun Datblygu Lleol Eryri

- 6.1 Fel yr amlinellwyd yn Adran 3, pwrpas Polisi Strategol G yw darparu cartrefi parhaol i ddiwallu anghenion cymunedau lleol. Mae addasiadau yn rhoi cyfle i ychwanegu at y stoc tai bresennol sydd ar gael fel cartrefi parhaol. Bydd hyn yn gwrthbwysu colli anheddau a ddefnyddir fel prif gartrefi i ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Bydd gofyniad Polisi Strategol G ar gyfer cartrefi parhaol yn cael ei gyflawni trwy amod cynllunio i sicrhau bod yr anheddau a ddarperir trwy addasiadau yn cael eu defnyddio fel prif gartrefi (C3), (ac eithrio llety gwyliau hunanarlwyo tymor byr fel rhan o gynllun menter wledig o dan Polisi Datblygu 9).

Y Polisiau Cynllun Datblygu Lleol Eryri perthnasol ar gyfer addasiadau yw:

- **Polisi Datblygu 9: Addasiadau a newid defnydd adeiladau gwledig.**
- **Polisi Datblygu 30: Tai Fforddiadwy.**

Polisi Datblygu 9: Addasiadau a newid defnydd adeiladau gwledig

- 6.2 Mae'r polisi hwn yn cefnogi addasu neu newid defnydd adeiladau gwledig diangen y tu allan i unrhyw ffin datblygu tai lle bydd y cais yn ymwneud â thai fforddiadwy i ddiwallu angen lleol, defnydd cyflogaeth, llety gwyliau hunanarlwyo tymor byr fel rhan o gynllun menter wledig, neu annedd marchnad agored gyda thaliad o swm cymudedig.
- 6.3 Dim ond os ydynt yn rhan o gynllun menter wledig y caniateir ceisiadau ar gyfer addasiadau i lety gwyliau hunanarlwyo tymor byr (Am ragor o wybodaeth am gynlluniau menter wledig, cyfeirir at Nodyn Cyngor Technegol 6, paragraff 4.3.2⁵, a Chanllawiau Cynllunio Atodol 8: Llety Ymwelwyr⁶). Mewn achosion lle telir swm cymudedig, ni chefnogir ceisiadau ar gyfer defnyddiau C5 a C6. Bydd amod cynllunio yn cyfyngu ar y defnydd o'r anheddau i brif gartrefi (C3). Yn achos ceisiadau lle mae unedau fforddiadwy yn rhan o'r cynllun, bydd amod cynllunio yn cyfyngu ar ddefnydd yr unedau sy'n weddill i brif gartrefi (C3).

Polisi Datblygu 30: Tai Fforddiadwy.

- 6.4 Mae'r polisi hwn yn ei gwneud yn ofynnol i gyfraniad tai fforddiadwy gael ei wneud ar gyfer pob addasiad; 50% neu gyfraniad o swm cymudedig ar gyfer un annedd. Fel arall, gall yr addasiad fod yn annedd fforddiadwy gydag amodau meddiannaeth leol. Yn achos ceisiadau lle mae unedau fforddiadwy yn rhan o'r cynllun, bydd yr unedau sy'n weddill yn cael eu cyfyngu i brif gartrefi (C3) trwy amod cynllunio. Lle telir swm cymudedig, ni chefnogir ceisiadau am ddefnyddiau C5 a C6.
- 6.5 Gwrthwynebir ceisiadau cynllunio i ddileu neu amrywio amodau sy'n cyfyngu ar y defnydd o adeiladau a addaswyd i brif gartrefi (C3) o dan bolisiau Polisi Datblygu 9 a Polisi Datblygu 30. Rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer addasiadau i ddefnyddiau C3 o dan bwrpas a gofynion Polisi Strategol G, er mwyn darparu cyfleoedd i ychwanegu at y stoc tai bresennol sydd ar gael fel cartrefi parhaol. Bydd gofynion polisi Polisi

⁵ Nodyn Cyngor Technegol 6, Gorffennaf 2010, Llywodraeth Cymru

⁶ Canllawiau Cynllunio Atodol 8: Llety Ymwelwyr; Ionawr 2020, Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri

Strategol G yn parhau i fod yn berthnasol i unrhyw gais cynllunio dilynol i ddileu neu amrywio amod.

7 Tai newydd o dan bolisiâu Cynllun Datblygu Lleol Eryri

- 7.1 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan ar gyfer yr ardaloedd y mae cyfarwyddyd Erthygl 4 o'r fath yn berthnasol iddynt, y dylid gosod cyfyngiadau drwy amod neu rwymedigaeth ar bob cartref newydd gan gyfyngu eu defnydd i unig neu brif breswylfeydd.
- 7.2 Fel yr amlinellwyd yn Adran 3, pwrpas Polisi Strategol G yw darparu cartrefi parhaol i ddiwallu anghenion cymunedau lleol. Polisi Strategol G yw'r polisi strategol cyffredinol ar gyfer tai, sy'n arwain y polisiâu datblygu. Y polisiâu perthnasol ar gyfer tai newydd yw:
- **Polisi Strategol G**
 - **Polisi Datblygu 30: Tai Fforddiadwy.**
- 7.3 Mae tai newydd yn rhoi cyfle i ychwanegu at y stoc tai bresennol sydd ar gael fel cartrefi parhaol. Bydd hyn yn gwrthbwysu colli anheddau a ddefnyddir fel prif gartrefi i ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Cyflawnir gofyniad Polisi Strategol G ar gyfer cartrefi parhaol trwy gyfyngu ar bob annedd newydd i fod yn brif gartref (C3) trwy amod cynllunio.
- 7.4 Gwrthwynebir ceisiadau cynllunio i ddileu neu amrywio amodau sy'n cyfyngu ar y defnydd o dai newydd i brif gartrefi (C3) o dan bolisiâu Polisi Strategol G a Polisi Datblygu 30. Rhoddir caniatâd cynllunio i dai newydd fel prif gartrefi (C3) o dan bwrpas a gofynion Polisi Strategol G, er mwyn darparu cyfleoedd i ychwanegu at y stoc tai bresennol sydd ar gael fel cartrefi parhaol. Bydd gofynion polisi Polisi Strategol G yn parhau i fod yn berthnasol i unrhyw gais cynllunio dilynol i ddileu neu amrywio amod.

Materion hyfywedd cynlluniau

- 7.5 Rhaid i geisiadau cynllunio sy'n codi materion hyfywedd cynlluniau i ddarparu tai fforddiadwy (yn unol â Chanllawiau Cynllunio Atodol 4: Tai Fforddiadwy) ystyried y dosbarth defnydd o'r cychwyn cyntaf. Ceir rhagdybiaeth y bydd pob uned cael ei chyfyngu i brif gartref gan amod cynllunio. Rhaid i asesiad hyfywedd ariannol ystyried dosbarth defnydd pob uned dai yn ei ganfyddiadau.

8. Cadw cofnodion o'r defnydd

- 8.1 Mae'n ddoeth bod perchnogion ail gartrefi a llety gosod tymor byr yn casglu tystiolaeth ac yn cadw cofnod sy'n dangos y math o ddefnydd a wneir o'r eiddo, a'r cyfnodau meddiannu (ee cofnodion treth neu drosglwyddiadau gosod/anfonebau/marchnata/llyfrau log). Gellir defnyddio'r dystiolaeth hon i gefnogi'ch achos pe bai'r defnydd yn cael ei gwestiynu yn y dyfodol.
- 8.2 I gael cadarnhad ffurfiol o ddefnydd cyfreithlon presennol eiddo, gellir cyflwyno cais am Dystysgrif Datblygiad Cyfreithlon i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon yn cadarnhau bod defnydd presennol yr adeilad yn gyfreithlon, ac nad oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer y defnydd hwnnw. Nid yw'n orfodol cael Tystysgrif Datblygiad Cyfreithlon, fodd bynnag, efallai y bydd amgylchiadau lle gallai fod yn ddefnyddiol cadarnhau bod y defnydd o'r eiddo yn gyfreithlon, e.e. os ydych yn dymuno gwerthu eich eiddo. Ceir rhagor o fanylion ynghylch cyflwyno cais ar wefan yr Awdurdod.

9. Cydymffurfiaeth

- 9.1 Mae'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dileu datblygiad a ganiateir ar gyfer newidiadau penodol rhwng dosbarthiadau defnydd, fel y nodir ym mharagraff 2.26 ac a welir yn nhabl 2 Atodiad C, sy'n golygu bod angen caniatâd cynllunio. Bydd unrhyw newid defnydd perthnasol sy'n digwydd rhwng y dosbarthiadau defnydd heb y caniatâd cynllunio angenrheidiol yn anawdurdodedig a gallai arwain at i'r Awdurdod gymryd camau gorfodi.

10. Sut y bydd data am ail gartrefi a thai gosod tymor byr yn cael eu casglu a'u cyhoeddi:

- 10.1 Darperir y data a ddefnyddir i gyfrifo canran yr ail gartrefi a thai gosod gwylliau tymor byr ym mhob ardal gan Awdurdodau Lleol Gwynedd a Chonwy. Ail gartrefi yw'r eiddo hynny sy'n talu premiwm ail gartref ar y Dreth Gyngor. Tai gosod tymor byr yw'r rhai sydd ar y gofrestr ardrethi annomestig busnes. Cydnabyddir nad yw'r data hwn yn derfynol, ac mae ymchwil yn awgrymu ei fod yn tanamcangyfrif y niferoedd gwirioneddol,⁷ fodd bynnag dyma'r ffynhonnell fwyaf dibynadwy sydd ar gael ac mae'n caniatáu i bob ardal gael ei thrin yn gyson.
- 10.2 Mae'r ganran yn seiliedig ar nifer cyfun yr eiddo sy'n talu cyfraddau premiwm treth gyngor ar gyfer ail gartrefi ac ardrethi busnes annomestig am osodiadau tymor byr yn ardal cyngor cymuned y cynnig. Y ganran yw'r stoc dai gyfan, gan gynnwys tai gosod ar gyfer gwylliau tymor byr sy'n talu ardrethi annomestig. Ar gyfer Cynghorau Cymuned sydd ond yn rhannol o fewn y Parc Cenedlaethol, defnyddir y data ar gyfer ardal gyfan y Cyngor Cymuned.
- 10.3 Mae canran pob ardal cyngor cymuned wedi'i chynnwys yn Atodiad B. Bydd y Canllawiau Cynllunio Atodol yn cael eudiweddu'n flynyddol gyda chanrannau cyfredol a'u cyhoeddi ar wefan yr Awdurdod. Y ganran a ddefnyddir ar gyfer asesu ceisiadau cynllunio fydd y ganran a gyhoeddwyd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol mwyaf diweddar.

⁷ Gweler y papur sy'n cyfiawnhau cyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 (Mawrth 2024) ar dudalen Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar wefan yr Awdurdod.

Atodiad A: Copi o Gyfarwyddyd Erthygl 4

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI / SNOWDONIA NATIONAL PARK AUTHORITY
GORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGIAD CYFFREDINOL A GANIATEIR) 1995
(FEL Y'I DIWYGIWYD GAN ORCHYMYN CYNLLUNIO GWLAD A THREF (DATBLYGIAD
CYFFREDINOL A GANIATEIR AYB) (DIWYGIAD) (CYMRU) 2022)
CYFARWYDDYD NA DDAW I RYM AR UNWAITH A WNAED O DAN ERTHYGL 4(1) CYFYNGU
DATBLYGIAD A GANIATEIR YN ARDAL AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL PARC CENEDLAETHOL
ERYRI/ SNOWDONIA NATIONAL PARK LOCAL PLANNING AUTHORITY AREA

GAN MAI

1. Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri/Snowdonia National Park Authority ("yr Awdurdod") yw'r awdurdod cynllunio lleol mewn perthynas â'r ardal o dir a bennir yn y Cyfarwyddyd hwn.
2. Mae'r Awdurdod yn fodlon ei bod yn fuddiol na ddylai datblygiad o'r disgrifiad(au) a nodir yn Atodlen 1 isod gael ei wneud ar y tir ym Mharc Cenedlaethol Eryri / Eryri National Park a ddangosir ag ymyl coch ar y cynllun atodedig yn Atodlen 2 ("y Tir") oni bai y rhoddir caniatâd cynllunio ar gais a wneir o dan Ran III o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

FELLY, YN AWR, mae'r Awdurdod a enwyd yn unol â'r pŵer a roddwyd iddo gan Erthygl 4(1) o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) drwy hyn yn cyfarwyddo y bydd y caniatâd a roddir gan Erthygl 3 o'r Gorchymyn a enwyd ddim yn berthnasol i ddatblygiad ar y Tir dywededig o'r disgrifiad(au) a nodir yn Atodlen 1 isod.

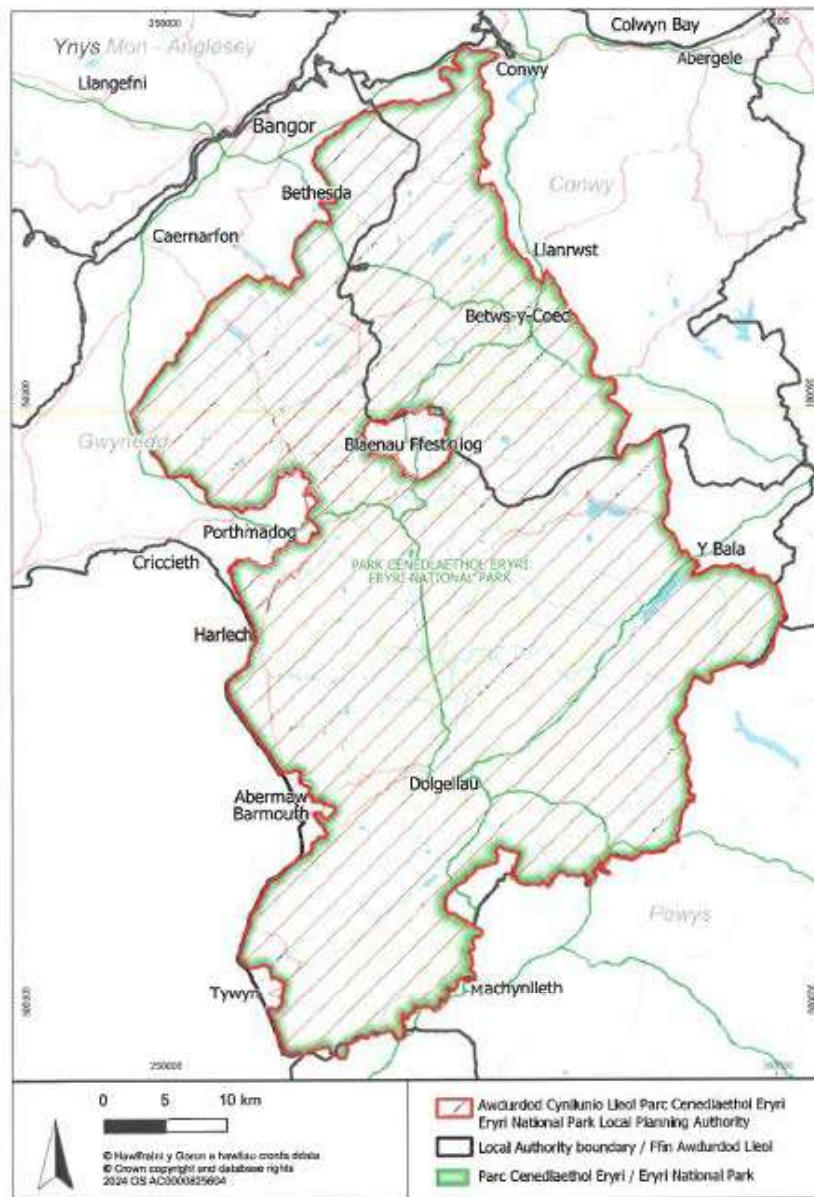
Gwneir y Cyfarwyddyd hwn o dan Erthygl 4(1) o'r Gorchymyn a enwyd ac yn unol â'r Gorchymyn caiff ei gadarnhau a daw i rym ar 1af o Fehefin 2025.

Atodlen 1 – Hawliau Datblygu a Ganiateir Cyfyngedig

Y disgrifiadau canlynol o ddatblygiadau y cyfeirir atynt yn Nosbarth I o Ran 3 o Atodlen 2 i'r Gorchymyn a enwyd:

- (1) Datblygiad sy'n cynnwys newid defnydd adeilad
 - (a) o ddefnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iv) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (b) o ddefnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd —
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (c) o ddefnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd—
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno ;
 - (d) o ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnyddiau sy'n dod o fewn Dosbarth C3 (tai annedd, a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfeydd) a Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd—
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (iii) i ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnydd fel tŷ annedd o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) â defnydd sy'n dod o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno;
 - (e) o ddefnydd cymysg sy'n cyfuno defnyddiau sy'n dod o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) a Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen i'r Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd—
 - (i) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C5 (tai annedd, a ddefnyddir ac eithrio fel unig neu brif breswylfeydd) o'r Atodlen honno;
 - (ii) i ddefnydd sy'n disgyn o fewn Dosbarth C6 (gosodiadau tymor byr) o'r Atodlen honno.

Atodlen 2 – Cynllun y Parc Cenedlaethol



00 2892

h. J. Jones

Gosodwyd SÊL GYFFREDIN AWDURDOD PARC)
CENEDLAETHOL ERYRI yma)
ym mhresenoldeb :-)


Llofnodwr Awdurdodedig



00 2893

Ar y 22^{ain} dydd o'r Mawrth 2024

Cadarnhawyd dan Sêl Gyffredin Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
ar y 22^{ain} dydd hyn o'r Ionawr 2025

Gosodwyd SÊL GYFFREDIN AWDURDOD PARC)
CENEDLAETHOL ERYRI ar y Cyfarwyddyd hwn)
ym mhresenoldeb :-)


Llofnodwr Awdurdodedig

Ar y 22^{ain} dydd o'r Ionawr 2025



00 2943

Atodiad B: Rhestr canrannau o ail gartrefi a gosodiadau tymor byr fesul Ardal Cyngor Cymuned: 2025

Cyngor Cymuned/Tref - Community/Town Council	Canran cyfunol o ail gartrefi ag gosodiadau tymor byr - Percentage of combined second homes and short- term lets
ABER	3.3%
ABERDYFI	45.3%
ABERMAW	17.9%
ARTHOG	19.9%
BALA	4.9%
BEDDGELERT	34.4%
BETWS GARMON	22.0%
BRITHDIR & LLANFRACHETH	19.0%
BRYNCRUG	9.7%
CLYNNOG	11.9%
CORRIS	9.2%
DOLBENMAEN	13.5%
DOLGELLAU	10.5%
DYFFRYN ARDUDWY	12.9%
FFESTINIOG	8.0%
HARLECH	16.5%
LLANBEDR	18.9%
LLANBERIS	9.0%
LLANDDEINIOLEN	3.1%
LLANDDERFEL	11.1%
LLANDWROG	5.1%
LLANDYGAI	3.4%
LLANEGRYN	11.9%
LLANELLYD	16.9%
LLANFAIR	28.4%
LLANFIHANGEL Y PENNANT	21.4%
LLANFROTHEN	8.4%
LLANGELYNIN	17.1%
LLANGYWAIR	13.3%
LLANLLECHID	4.8%
LLANLLYFNI	3.6%
LLANUWCHLYN	10.7%
LLANYCIL	12.0%
MAENTWROG	14.6%
MAWDDWY	14.3%
PENNAL	20.6%
PENRHYNDEUDRAETH	6.1%
TALSARNAU	18.0%

TRAWSFYNYDD	12.9%
TYWYN	12.1%
WAUNFAWR	5.3%
Y GANLLWYD	15.6%
BETWS Y COED	20.8%
BRO GARMON	19.2%
BRO MACHNO	21.5%
CAERHUN	10.2%
CAPEL CURIG	24.8%
CONWY	4.8%
DOLGARROG	1.9%
DOLWYDDELAN	16.7%
HENRYD	13.8%
LLANFAIRFECHAN	3.2%
LLANRWST	2.5%
PENMAENMAWR	4.6%
TREFRIW	8.6%
YSBYTY IFAN	15.2%

Atodiad C: Newidiadau a ganiateir a newidiadau dan gyfyngiadau rhwng y dosbarthiadau defnydd

Mae Tabl 1 yn dangos y newidiadau rhwng y dosbarthiadau defnydd sy'n ddatblygiad a ganiateir, sy'n golygu nad oes angen gwneud cais am ganiatâd cynllunio.

Mae Tabl 2 yn dangos y newidiadau defnydd rhwng y dosbarthiadau defnydd sydd angen caniatâd cynllunio oherwydd Cyfarwyddyd Erthygl 4.

Table 1

Dosbath defnydd cyfredol	Hawliau datblygu a ganiateir i newid i:
C5	C3
C6	C3
C6	Cymysg C3 a C6
Cymysg C3 a C6	C3
Cymysg C5 a C6	C3
Cymysg C5 a C6	Cymysg C3 a C6

Table 2

Dosbath defnydd cyfredol	Caniatâd cynllunio angen i newid i:
C3	C5
C3	C6
C3	Cymysg C3 a C6
C5	C6
C5	Cymysg C5 a C6
C5	Cymysg C3 a C6
C6	C5
C6	Cymysg C5 a C6
Cymysg C3 a C6	C5
Cymysg C3 a C6	C6
Cymysg C3 a C6	Cymysg C5 a C6
Cymysg C5 a C6	C5
Cymysg C5 a C6	C6

	Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg <u>Canllaw Cynllunio Atodol:</u> <u>Gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4</u>
---	--

Y Cynnig:

Cyflwynwyd yr Hysbysiad i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 ar y 12fed o Ebrill 2024. Yn dilyn hyn ymgwymerwyd â phroses ymgysylltu gyhoeddus gynhwysfawr rhwng y 12fed o Ebrill a'r 24ain o Fai 2024. Denodd yr ymgynghoriad 355 o ymatebion ysgrifenedig a gafodd eu hystyried yn drylwyr ac ymatebwyd iddynt yn fanwl.

Cadarnhaodd Pwyllgor Cynllunio a Mynediad yr Awdurdod weithrediad y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar yr 22ain o Ionawr 2025, sy'n golygu y bydd yn dod yn weithredol ar yr 1af o Fehefin 2025.

Mae'r Canllaw Atodol drafft hyn wedi'u cynhyrchu'n bennaf i roi gwybodaeth fanwl am sut y bydd polisïau a gynhwysir yng Nghynllun Datblygu Lleol diwygiedig Eryri (2016-2031) yn cael eu rhoi ar waith yn ymarferol. Mae hefyd yn nodi sut mae'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn eistedd o fewn y cyd-destun Polisi Cenedlaethol ehangach yn ogystal â sut mae'n cyd-fynd â Chynllun Eryri (Cynllun Rheoli Parc Cenedlaethol Eryri) ac Amcanion Llesiant mabwysiedig yr Awdurdod.

Pwrrpas / Nod y Cynnig:

Pwrrpas y Canllaw Cynllunio Atodol yw:

- Gosod cyd-destun y Cyfarwyddyd Erthygl 4;
- Darparu arweiniad ar y Dosbarthiadau Defnydd perthnasol ac effaith y Cyfarwyddyd Erthygl 4 ar hawliau datblygu a ganiateir;
- Rhoi arweiniad i ddefnyddwyr y system gynllunio ar ba bolisïau cynllunio cyfredol sy'n berthnasol, a sut y cânt eu gweithredu;
- Darparu canllawiau ar sut yr asesir ceisiadau cynllunio ar gyfer newid defnydd sy'n ofynnol gan y Cyfarwyddyd Erthygl 4; ac i
- Egluro'r rhyngweithio â pholisïau eraill.

Drwy gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4, y nod hirdymor yw creu cymunedau cynaliadwy, gan sicrhau cyflenwad digonol a dewis addas o dai sy'n diwallu anghenion pobl leol. Gall niferoedd uchel o letai gwyliau ac ail gartrefi ("tai haf") fod yn fygythiad gwirioneddol i ffyniant cymdeithasol, diwylliannol ac economaidd cymunedau ar draws Eryri.

Amcan craidd cyflwyno'r ymyriad hwn yw'r gobaith dros y tymor hwy y gall yr Awdurdod ddiogelu a chynnal cymunedau Cymraeg eu hiaith, trwy gynnig cyfleoedd i bobl fyw a gweithio ynddynt.

I'r perwyl hwn paratowyd dogfen fanwl a oedd yn darparu tystiolaeth i gyfiawnhau cyflwyno'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 fel rhan o'r broses gynhwysfawr o ymgysylltu â'r cyhoedd yn 2024, yn ogystal ag [Asesiad Effaith ar yr Iaith Gymraeg](#).

Gan fod y ddogfen hon yn ymwneud yn unig â sut yn ymarferol y bydd y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn cael ei gymhwyso; ni fydd y materion a nodwyd yn yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gwreiddiol yn cael eu hailystyried yma, gan eu bod eisoes wedi cael sylw. Yn hytrach, bydd y ddogfen hon yn canolbwyntio'n unig ar unrhyw effeithiau y gellir eu hadnabod ar allu pobl i ddefnyddio'r Gymraeg ac ar adnabod unrhyw bosibiliadau pe bai'r Gymraeg yn cael ei thrin yn llai ffafriol na'r Saesneg yn y broses, a pha fesurau neu welliannau lliniaru gellir ei roi ar waith.

Pwy sy'n cael eu heffeithio gan y Cynnig?

Mae'r ddogfen hon ar gyfer Swyddogion a Staff Cynllunio, Gweithwyr Cynllunio Proffesiynol ac aelodau'r cyhoedd sy'n defnyddio'r system gynllunio.

Effeithiau Uniongyrchol y Cynnig hwn ar yr iaith Gymraeg

Mae datblygiad y Canllaw Cynllunio Atodol yma yn dilyn yr un broses hirsefydlog sydd eisoes yn ei le o fewn yr Awdurdod, sy'n cynnwys ymgynghoriad cyhoeddus llawn a chraffu'r cyfryw gan Aelodau'r Awdurdod. Mae hon yn broses gwbl ddwyieithog, gyda'r holl ohebiaeth a dogfennau ar gael yn Gymraeg a Saesneg, wedi'u gosod yn union yr un maint a diwyg, sydd ddim yn ffafrio nac yn gwneud y naill iaith na'r llall yn fwy amlwg nag un arall. Mae hyn yn sicrhau bod y broses yn cydymffurfio'n llawn â Pholisi Iaith Gymraeg yr Awdurdod ac yn adlewyrchu ethos cyffredinol yr Awdurdod.

Nid oes effaith uniongyrchol felly wedi ei adnabod ar y cyfleoedd i bobl ddefnyddio'r Gymraeg wrth ystyried ac ymateb i'r ymgynghoriad. Bydd yr ymgynghoriad hefyd yn gofyn am unrhyw effeithiau ychwanegol y gallai'r asesiad hwn fod wedi'u fethu, a bydd y rhain yn cael eu hystyried yn drylwyr, a

newidiadau'n cael eu gwneud os bydd angen, cyn mabwysiadu'r Canllaw Cynllunio Atodol.

Unwaith y bydd wedi'i roi ar waith, bydd y broses ar gyfer cyflwyno cais cynllunio o dan y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn dilyn y broses ceisiadau cynllunio sydd wedi'i hen sefydlu o fewn yr Awdurdod. Mae hyn eisoes yn sicrhau bod yr holl ffurflenni cais a nodiadau canllaw (papur ac electronig) ar gael yn y Gymraeg a'r Saesneg, gyda'r ddwy iaith yn cael eu defnyddio yn union yr un fath h.y. yn defnyddio'r un ffont, maint a diwyg.

Gellir cyflwyno'r holl broses o gyflwyno cais cynllunio o ran dogfennau ysgrifenedig yn gyfan gwbl yn y Gymraeg. Mae hyn yn cynnwys gohebiaeth ysgrifenedig neu electronig gyda'r Swyddog Cynllunio, Technegwyr Cynllunio a staff eraill y gwasanaeth cynllunio, heb unrhyw oedi ychwanegol wrth ymateb.

Oherwydd y nifer presennol o siaradwyr Cymraeg rhugl sy'n rhan o wasanaeth cynllunio'r Awdurdod, bydd yn bosibl cael trafodaeth lafar ynglŷn â chais cynllunio trwy gyfrwng y Gymraeg bob amser.

Felly, oherwydd y rhesymau uchod, nid oes unrhyw effeithiau uniongyrchol newydd neu ychwanegol wedi'u nodi ar allu pobl i ddefnyddio'r Gymraeg neu ar beidio â thrin y Gymraeg yn llai ffafriol na'r Saesneg, heblaw am y camau cadarnhaol presennol sydd ar waith gan yr Awdurdod sy'n rhan annatod o'r broses gynllunio.

Effaith Uniongyrchol: Niwtral

Effeithiau Anuniongyrchol y Cynnig hwn ar yr iaith Gymraeg

Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol drafft yn nodi trothwy o 15% ar gyfer llety gwyliau tymor byr neu ail gartrefi mewn cymuned; ac unwaith y bydd wedi'i gyrraedd, bydd mesurau rheoli yn cael eu gweithredu i gyfyngu ar gynnydd pellach. Bydd y data yn deillio o gofnodion Treth y Cyngor a ddarparwyd gan Gyngor Gwynedd a Chyngor Bwrdeistref Sirol Conwy fel y ffynhonnell ddata fwyaf dibynadwy sydd ar gael.

Bydd y data hwn yn cael ei ddiweddarau'n flynyddol, gan sicrhau bod y penderfyniadau a wneir gan y Swyddogion Cynllunio wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio ar gyfer newid defnydd yn defnyddio'r wybodaeth ddiweddaraf sydd ar gael. Mae hyn yn lleihau'r risg y bydd effeithiau negyddol anuniongyrchol ar gymunedau Cymraeg oherwydd penderfyniadau'n cael eu gwneud ar sail gwybodaeth sydd wedi dyddio.

Mae'r canllawiau'n nodi'n glir y bydd pob cais yn cael ei asesu yn ôl ei rinweddau ei hun ochr yn ochr â'r polisiâu perthnasol o fewn CDLI Eryri a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill. Mae'r canllaw yn nodi'n benodol y gellir edrych yn ffafriol ar unrhyw ddatblygiadau sy'n gysylltiedig â menter neu brosiect a arweinir gan y gymuned.

Fel gydag unrhyw bolisi, bydd bob amser achosion unigol na fyddant yn cyd-fynd â'r naratif ar gyfer nod cyffredinol y polisi, ac a allai gael effaith negyddol ar deulu lleol sy'n byw yn y gymuned honno. Fodd bynnag, mae'n anodd adnabod sefyllfa lle bydd gwrthod rhoi caniatâd i droi tŷ annedd parhaol presennol yn ail gartref neu'n llety gwyliau tymor byr yn arwain yn anuniongyrchol at effaith negyddol ar nifer y siaradwyr Cymraeg yn y gymuned honno. Wedi dweud hynny, pe bai achos o'r fath yn codi a thystiolaeth gymhellol yn cefnogi hyn, mae'r canllawiau'n nodi'n glir y bydd yr ystyriaethau perthnasol hyn yn cael eu hystyried.

Mae'r canllawiau'n nodi'n glir nad yw wedi'i fwriadu i gwmpasu pob posibilrwydd. Mae hyn ynghyd â'r hyblygrwydd sydd ynddo i ystyried pob achos yn ôl ei rinweddau ei hun yn ddigon i ddatgan na fydd gweithredu'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 gan ddefnyddio'r ddogfen ganllaw hon yn cael effaith negyddol ar allu pobl i ddefnyddio'r Gymraeg nac ar drin y Gymraeg dim llai ffafriol na'r Saesneg o fewn cymunedau Eryri.

Effaith Anuniongyrchol: Niwtral

Ystyriaethau Ychwanegol

Yn ystod y broses ymgynghori gyhoeddus, hoffai'r Awdurdod glywed barn ynghylch a oes effeithiau uniongyrchol neu anuniongyrchol ychwanegol ar y Gymraeg y mae angen eu hystyried, ac nad ydynt wedi'u nodi yn yr asesiad hwn. Gallai'r effeithiau hynny fod yn gadarnhaol neu'n negyddol.

Ar gyfer unrhyw effeithiau negyddol ychwanegol uniongyrchol neu anuniongyrchol a nodir ar yr iaith Gymraeg, hoffai'r Awdurdod hefyd geisio barn ar ba newidiadau y gellir eu gwneud i'r cynnig hwn i liniaru'r effeithiau negyddol.

Diweddariad yn dilyn Dadansoddiad o Ymatebion i'r Ymgynghoriad (Ebrill 2025)

Yn dilyn y cyfnod ymgynghori, dadansoddwyd yr ymatebion a dderbyniwyd i'r asesiad effaith iaith ynghylch sut y bwriedir gweithredu Cyfarwyddyd Erthygl 4 a'r broses a fydd yn cael ei dilyn.

At ei gilydd, derbyniwyd 19 ymateb uniongyrchol ar yr asesiad effaith iaith. Fodd bynnag, gwnaeth y mwyafrif sylwadau ar y penderfyniad polisi cyffredinol i gyflwyno Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn y lle cyntaf yn hytrach nag unrhyw oblygiadau ar yr iaith a allai godi o ddefnyddio'r canllawiau i weithredu'r polisi. Roedd deg o bobl yn erbyn cyflwyno'r Cyfarwyddyd a phedwar o blaid. Materion ynghylch colli swyddi oherwydd nifer llai o dwristiaid a gostwng gwerthoedd tai i bobl leol oedd y prif bryderon; tra bod y rhai a oedd o blaid yn credu y byddai'n amddiffyn cymunedau Eryri a hefyd yn cynorthwyo darparwyr llety gwyliau traddodiadol fel gwestai a llety gwely a brecwast sy'n gyflogwyr lleol gwerthfawr.

Fodd bynnag, mae'r materion hyn wedi cael eu hystyried a'u trafod yn fanwl yn yr asesiad effaith iaith wreiddiol, a lle mae unrhyw ddata a thystiolaeth ar gael wedi'u darparu i egluro niferoedd cyflogaeth yn y diwydiant twristiaeth. Mae Cyfarwyddyd Erthygl 4 eisoes wedi'i chymeradwyo a bydd yn cael ei gweithredu ar y 1af o Fehefin 2025, felly mae'r rhain yn bwyntiau amherthnasol yn y cyd-destun yma.

Codwyd un pryder newydd sef bod prisiau tai is yn denu pobl i symud i gymunedau Eryri (yn enwedig cymunedau arfordirol) i ymddeol, a'r mwyafrif ohonynt ddim yn siaradwyr Cymraeg. Bydd angen i'r Awdurdod a'i bartneriaid fonitro hyn fel datblygiad yn agos, a bydd angen i ni ystyried camau i'w cymryd gyda'n partneriaid, fel rhan o'n Strategaeth Hyrwyddo'r Iaith Gymraeg, i annog mewnfudwyr i Eryri i ddysgu Cymraeg.

Un pryder arall yw'r posibilrwydd o ddadleoli ail gartrefi a llety gwyliau i gymunedau cyfagos y tu allan i Eryri neu Wynedd lle nad oes Cyfarwyddyd Erthygl 4, neu le nad yw'r trothwy o 15% wedi'i gyrraedd eto, a gallai hyn gael effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg yn yr ardaloedd hyn. Awgrymodd yr ymatebydd y bydd angen monitro lefelau'r defnyddiau hyn mewn ardaloedd cyfagos.

Mae eisoes wedi'i sefydlu y bydd angen monitro effeithiau'r Cyfarwyddyd yn agos gennym ni a Chyngor Gwynedd, gan fod hyn yn ddigynsail ac felly mae'n amhosibl rhagweld pob effaith bosibl. Bydd fframwaith monitro cadarn yn cael ei sefydlu gan y gwasanaeth polisi a bydd mesurau lliniaru pellach yn cael eu hystyried os nodir unrhyw ganlyniadau anfwriadol yn y dyfodol.

Casgliad: Ni nodwyd unrhyw effeithiau andwyol o'r ymgynghoriad a fyddai'n gofyn am newidiadau i'r Canllaw Cynllunio Atodol.

	Dyddiad
Cwblhawyd yr asesiad effaith ar gyfer yr ymgynghoriad cyntaf:	14.01.2025
Diweddariad i'r asesiad:	30.04.2025
Diweddariadau pellach:	
Asesiad terfynol:	02.05.2025

<u>Rhif Eitem / Item No.</u>	<u>Cyfeirnod / Reference No.</u>	<u>Disgrifiad / Description.</u>	<u>Swyddog Achos / Case Officer</u>
1	NP2/16/442	Creu llwybr troed drwy goetir i gynnwys llwybrau pren dyrchafedig, pontydd, cyfeirbyst, meinciau a phaneli dehongli yng Nghoed Hendre Ddu, Cwm Pennant, Garndolbenmaen. LL51 9AX / Creation of footpath link through woodland to include raised boardwalks, bridges, waymarkers, benches and interpretation panels at Coed Hendre Ddu, Cwm Pennant, Garndolbenmaen. LL51 9AX	Miss Sophie Berry
2	NP4/29/527	Codi un tŷ marchnad agored Tir ger Tryfan, Penmachno. LL24 0YE / Construction of one open market dwelling Land adjoining Tryfan, Penmachno. LL24 0YE	Mr. Richard Thomas
3	NP5/50/532J	Dileu Amod 3 (cyfyngiad ar adwerthu bwyd poeth oddi ar eiddo ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP5/50/532C dyddiedig 11/03/2016 Uned 2, Wharf Gardens, Aberdyfi. LL35 0EE / Removal of Condition 3 attached to Planning Permission NP5/50/532C, Unit 2, Wharf Gardens, Aberdyfi. LL35 0EE	Mr. David Pryce Jones
4	NP5/53/130H	Inswleiddio a gosod cladin a phaneli solar newydd i Ganolfan Wardeiniaid APCE, gosod camerâu ANPR a Theledu Cylch Cyfyng (CCTV), a chodi giât mynediad Newydd, Canolfan Warden a Maes Parcio, Llyn Tegid, Y Bala. / Insulate and affix new cladding and solar panels to the ENPA Warden Centre, install ANPR and CCTV cameras, and erect new entrance gate, Warden Centre and Car Park, Llyn Tegid, Y Bala.	Mr. Richard Thomas
5	NP5/70/122A	Adnewyddu toiledau presennol a gosod cladin allanol newydd, adnewyddu lleoedd parcio presennol a chreu lleoedd newydd, gosod camerâu ANPR a CCTV, a gosod giât mynediad Newydd, Maes Parcio Parc Cenedlaethol Eryri, Llangywer. / Renovate existing toilets and install new external cladding, renew existing parking spaces and create new spaces, install ANPR and CCTV cameras, and install a new entrance gate, Parc Cenedlaethol Eryri Car Park, Llangower. LL23 7DA	Mr. Richard Thomas

CYFARFOD	Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
DYDDIAD	25 Mehefin 2025
TEITL	CAIS CYNLLUNIO NP2/16/442 CREU LLWYBR TROED DRWY GOETIR I GYNNWYS LLWYBRAU PREN DYRCHAFEDIG, PONTYDD, CYFEIRBYST, MEINCIAU A PHANELI DEHONGLI YNG NGHOED HENDRE DDU, CWM PENNANT, GARNDOLBENMAEN. LL51 9AX
ADRODDIAD GAN	Swyddog Cynllunio
PWRPAS	Adroddiad Atodol

1. Cefndir

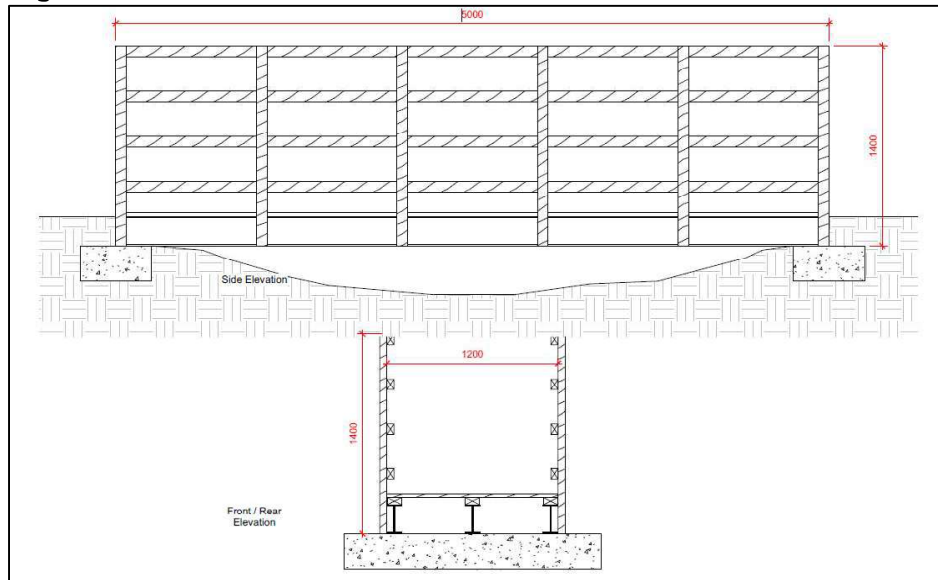
Trafodwyd y cais hwn gan aelodau yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad ar 21 Mai 2025.

Bryd hynny, roedd y cais yn cynnwys darparu dau strwythur dros dro, yn cynnwys ystafell ddosbarth dros dro a phortalw i'w codi am gyfnod o 30 diwrnod i hwyluso sesiynau addysgol dan arweiniad Sefydliadau Anllywodraethol. Cododd yr aelodau bryderon ynghylch natur y defnyddiau y byddai'r strwythurau dros dro yn eu hwyluso ac ymddangosiad y portalw yn benodol, ac roeddent am ohirio'r cais er mwyn cyflwyno rhagor o wybodaeth. Wedi hynny, mae'r ymgeisydd wedi penderfynu tynnu'r strwythurau dros dro o'r cais a bydd yn defnyddio eu hawliau datblygu a ganiateir am uchafswm o 28 diwrnod mewn unrhyw flwyddyn galendr. Bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw gyfnod sy'n fwy na hyn a gallai fod yn destun camau gorfodi pe bai'r strwythurau'n cael eu codi heb gael y caniatâd perthnasol. Mae disgrifiad y cais wedi'i ddiwygio yn unol â hynny.

Cododd yr Aelodau gwestiynau hefyd ynghylch lefel yr hygyrchedd a ddarperir gan y llwybr newydd (llwybr 7) a phont y bison. Ar adeg ysgrifennu yr adroddiad hwn, nid oedd sylwadau wedi'u derbyn gan y Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus, er os derbynnir y rhain cyn dyddiad y Pwyllgor byddant yn cael eu hadrodd i'r Aelodau. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'r llwybr, y pren a'r bont newydd wedi'u bwriadu i fod yn llwybrau cerdded i bob gallu ond i alluogi cysylltu dau Hawl Tramwy Cyhoeddus presennol (Dolbenmaen 103 a 104), gan ddarparu mynediad i Fae Cae Amos a'r coetir cyfagos ym Moefre. Er gwaethaf hyn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno

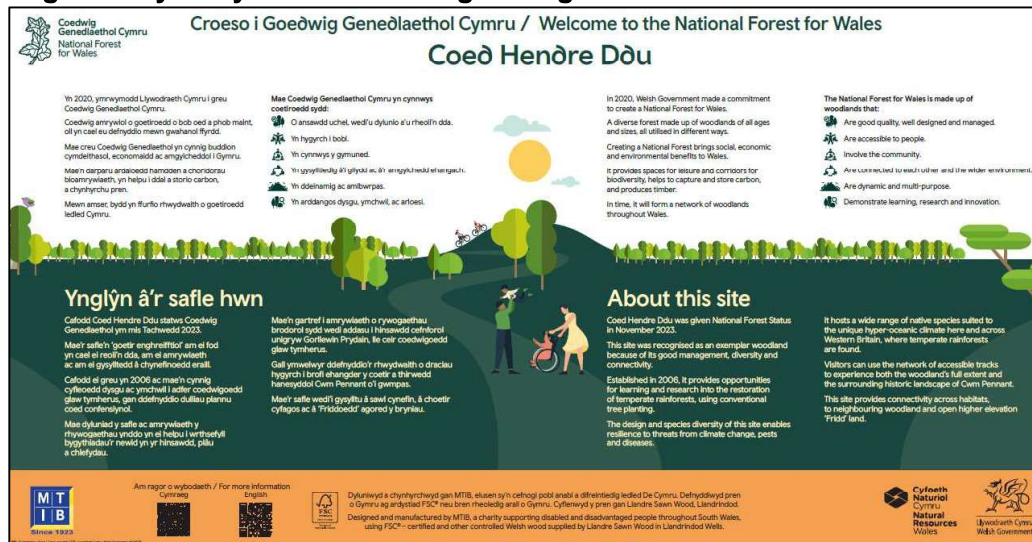
lluniadau diwygiedig i egluro y bydd mynediad ar ac oddi ar y bont yn wastad heb risiau. Dangosir y llun wedi'i ddiweddarau hwn isod.

Ffigur 1: Lluniad Pont Bison wedi'i Ddiweddarau



Holiodd yr Aelodau hefyd am yr angen am baneli dehongli a gofynnwyd am weld panel enghreifftiol. Mae egwyddor y paneli yn cydymffurfio ag amcanion y CDLI, fel y cadarnhawyd yn adroddiad blaenorol y swyddog. Mae'r ymgeisydd wedi darparu enghraifft i'r Aelodau, dangosir hyn isod. Mae'n bwysig nodi nad yw cynnwys y paneli yn fater cynllunio.

Ffigur 2: Cynnwys Panel Dehongli - Enghraifft



Holodd yr aelodau am y cyfiawnhad dros y gwelliannau mynediad arfaethedig ar dir preifat. Atgoffir yr aelodau fod y gwelliant o ran hygyrchedd yn cydymffurfio ag amcanion y CDLI. Coed Hendre Mae Ddu yn rhan o Goedwig Genedlaethol Cymru, menter a gefnogir gan Lywodraeth Cymru. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod perchennog y tir yn Ymddiriedolwr

Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru a'i ddiddordeb yw gweld y coetir yn cael ei reoli mewn ffordd sy'n galluogi pobl i rannu a mwynhau ei heddwch a'i dawelwch wrth iddo ddatblygu i fod yn rhan hyfyrw o'r Goedwig Law Geltaidd yn y blynyddoedd i ddod. Maent wedi darparu'r cyfiawnhad canlynol ar gyfer y prosiect:

"Mae'r prosiect wedi'i gynllunio i alluogi'r coetir i gyflawni chwe chanlyniad Llywodraeth Cymru a geisir ar gyfer ei choetiroedd enghreifftiol sy'n ffurfio'r Goedwig Genedlaethol. Y rhain yw; coedwigoedd sy'n cael eu rheoli'n dda sy'n hygyrch i'r cyhoedd, sy'n cynnwys cymunedau, sy'n cysylltu â choedwigoedd cyfagos sy'n cynnig cyfleoedd dysgu ac sy'n lledaenu gwybodaeth. Ni ellir gwneud hyn yn Hendre. Ddu gyda'r ddarpariaeth mynediad bresennol a diffyg arwyddion"

Mae llythyr ychwanegol yn cefnogi wedi dod i law gan Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig. Mae'n pwysleisio bod y prosiect yn bodloni amcanion Coedwig Genedlaethol Cymru o ran mynediad cyhoeddus, cysylltedd, dylunio a rheoli o safon, a defnydd amlbwrpas. Maent yn ystyried bod gan y cynigion rôl hanfodol wrth integreiddio'r tair ardal o goetir ac agor y rhwydwaith o lwybrau amwynder ar gyfer mynediad cymunedol diogel, hwyluso cerdded a heicio a lleihau pwysau mewn mannau poblogaidd eraill yn Eryri.

2. Casgliad

Fel y nodwyd yn flaenorol, gohiriodd yr Aelodau'r penderfyniad mewn perthynas â'r cais hwn er mwyn cael rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd ynghylch y strwythurau dros dro, nodweddion mynediad a chyfiawnhad dros y cynigion.

Ers hynny mae'r ymgeisydd wedi diwygio disgrifiad y cais i gael gwared ar y strwythurau dros dro ac felly nid ydynt bellach i'w hystyried fel rhan o'r cais.

Darparwyd gwybodaeth ychwanegol mewn perthynas â Phont y Bison a chynnwys y panel dehongli yn ogystal â chyfiawnhad dros y cynnig.

Mae argymhelliad y swyddogion yn parhau i nodi 'rhoi' caniatâd cynllunio er, oherwydd y newid yn y disgrifiad, mae'r amodau awgrymedig wedi'u newid i ddileu'r cyfeiriad at y strwythurau dros dro fel a ganlyn:

- 1) Rhaid cadw'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r cynlluniau a'r dogfennau cymeradwy canlynol:
 - Cynllun Lleoliad Map 1a (2 Mai 2024)
 - Lleoliadau Map 2a: Pont droed, giât bresennol, llwybr pren, Trac 7 a Marc Cyfeirbwynt (2 Mai 2024)
 - Map 3a Lleoliad y Cyfeirbwyntwyr
 - Map 4 Golygfannau a phaneli cyfeiriadedd (2 Mai 2024)

- Map 7 Lleoliad y byrddau cyfeirio (2 Mai 2024)
 - Map 8 Lleoliad y Paneli Dehongli
 - Lleoliad y Meinciau ar Map9 (2 Mai 2024)
 - OBS-2024-008 GA003 Diwyg. A - Pont Bison (29 Mai 2025)
 - OBS-2024-008 GA004 - Pont drawst (2 Mai 2024)
 - OBS-2024-008 GA002 - llwybr pren (2 Mai 2024)
 - OBS-2024-008 GA001 - rhannau trac (2 Mai 2024)
 - OBS-2024-008 GA005 - cyfeirbost (2 Mai 2024)
 - OBS-2024-008 GA006 - mainc (2 Mai 2024)
 - OBS-2024-008 GA008 - Bwrdd Cyfeiriadedd (2 Mai 2024)
 - OBS-2024-008 GA007 Bwrdd Dehongli (2 Mai 2024)
 - Datganiad Dylunio a Mynediad (8 Mawrth 2024)
 - Taith Gerdded Ecolegol, Enfys Ecology, dyddiedig 29 Ionawr 2024
 - e-bost gan Gerwyn Jones at Richard Thomas 18 Awst 2024 yn cynnwys llythyr cyf. OBS-2024-009/GL01
- 2) 75 Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd nes y bydd manylion deunyddiau a gorffeniadau pont y bison, y llwybr pren, y marciau ffordd, y paneli dehongli a'r byrddau cyfeiriadu a'r meinciau wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo drwy gais ffurfiol. Rhaid cynnal y datblygiad yn unol â'r manylion cymeradwy.
- 3) Cyn dechrau'r datblygiad, rhaid cyflwyno cynllun atal llygredd sy'n manylu sut y bydd cyrsiau dŵr a ffynonellau dŵr yn cael eu diogelu yn ystod pob cam o'r datblygiad i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo drwy gais ffurfiol. Rhaid glynu'n llym at y cynllun cymeradwy.
- 4) Rhaid i bob arwydd, gan gynnwys marciau ffordd, paneli dehongli a byrddau cyfeirio, fod yn y Gymraeg a'r Saesneg.
- 5) 15 Ni chaniateir cynnal gwaith adeiladu y tu allan i'r oriau 08:00 i 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 09:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn ac ni ddylid gwneud hynny ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus.

Rhesymau:

- 1) Er mwyn diffinio'r caniatâd ac er mwyn osgoi amheuaeth.
- 2) Er mwyn lleihau colli amwynder i eiddo cyfagos a'r ardal gyfagos yn gyffredinol yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol Polisi 1.
- 3) Er mwyn osgoi amheuaeth ac er mwyn diogelu bioamrywiaeth, amgylchedd yr ardal a'r effaith weledol ar y dirwedd ehangach yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisïau 1, A a D
- 4) Er mwyn cefnogi'r Iaith Gymraeg a gwead Cymdeithasol a Diwylliannol cymunedau yn unol â DP18
- 5) Er mwyn lleihau colli amwynder i eiddo cyfagos a'r ardal gyfagos yn gyffredinol yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol Polisi 1.

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

Dyddiad: 21-Mai-2025

Rhif y Cais: NP2/16/442

Dyddiad Cofrestru'r Cais: 10/05/2024

Cymuned: Dolbenmaen

Cyfeirnod Grid:

Swyddog Achos: Miss Sophie Berry

Lleoliad:

Coed Hendre Ddu, Cwm Pennant,
Garndolbenmaen. LL51 9AX

Ymgeisydd:

Chris Brown
Fflat 3
85 Stryd Weston,
Llundain
SE1 3RS

Disgrifiad:

Creu llwybr troed drwy goetir gan gynnwys
rhodfa bren ddyrchafedig, pontydd,
arwyddion sy'n dangos pa ffordd i fynd
(arwyddbyst/cyfeirbwyntiau), meinciau,
paneli dehongli, lloches a 'Phortalw'

Crynodeb o'r Argymhelliad:

RHOI caniatâd yn ddarostyngedig i amodau sy'n ymwneud â:

- Glynu at y cynlluniau cymeradwy.
- bod yr arwyddion yn Saesneg ac yn Gymraeg
- y cyflwynir manylion deunyddiau a gorffeniad
- y cyflwynir cynllun atal llygredd
- y cyflwynir manylion y contract ar gyfer y toiled dros dro
- oriau adeiladu
- cyfyngu nifer diwrnodau'r strwythurau dros dro i 30 mewn blwyddyn galendr.

Rheswm(au) pam yr adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor:

Cynllun Dirprwyo - Mae'r Cyngor Cymuned wedi mynegi barn sy'n groes i'r argymhelliad, yn seiliedig ar resymau cynllunio cadarn, a dderbyniwyd o fewn y cyfnod ymgynghori.

Dynodiadau Tir / Cyfyngiadau:

Y tu allan i ffin anheddiad.
Ardal Diogelu Mwynau - Tywodfaen
Ardal o Harddwch Naturiol
O fewn 300m i Heneb Gofrestredig (Castell Caerau)
Gerllaw SoDdGA Craig-Y-Garn
Hawliau Tramwy Cyhoeddus

Disgrifiad o'r Safle:

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng Nghoed Hendre Ddu, coetir collddail preifat. Fe'i lleolir islaw ac i'r dwyrain o Graig-y-Garn, Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA). Mae Cwm Pennant yn sefyll ar y ffin i'r gorllewin a'r de. Mae chwarel Hendre Ddu wedi'i lleoli yng nghanol y safle, ar lethrau dwyreiniol Craig-Y-Garn

Mae'r ardal yn cynnwys ardaloedd helaeth o laswelltir agored rhwng ardaloedd o goetir. Mae sawl llwybr presennol yn ei chroesi, gan gynnwys Llwybr Hawliau Cyhoeddus. Dyfarnwyd Statws Coedwig yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol i goetir Hendre Ddu, ac mae'n un o blith 23 o goetiroedd o'r fath yng Nghymru.

Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol a pharth diogelu mwynau.

Datblygiad Arfaethedig:

Nod y cynnig yw gwella cysylltedd rhwng coetiroedd, rhwyddineb mynediad o fewn y coetir ac annog cyfranogiad cymunedol drwy 'goedwigaeth gymdeithasol'. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys yr elfennau canlynol:

- Gosod **pont droed ddur a phlastig** (5m x 1.2m gyda rheilen 1.4m o uchder) gyda gatiau allanfa a **phont drawst** (2.6m x .675m gyda rheilen 1m o uchder).
- Gosod **llwybr pren** 84m x 1m ar draws tir gwlyb wrth agosáu at y bont;
- Creu **llwybr caniataol newydd** (Trac 7) i gysylltu â llwybrau cynnal a chadw coedwigoedd caniataol presennol. Ailbroffilio'r tir i ddyfnder o 10cm x 49x1.5m.
- Codi 7 **o arwyddion sy'n cyfeirio pa ffordd i fynd**
- Codi 3 **panel cyfeiriadedd**
- Codi **canopi cyfnas dros dro** o fewn corlan defaid bresennol i ddarparu lloches mewn tywydd garw i gyfranogwyr mewn sesiynau profiad coetir am uchafswm o 30 diwrnod y flwyddyn
- Codi **Portalw dros dro** wrth y man gollwng ger yr Hen Farics yn ystod y sesiynau profiad coetir
- Codi 5 **Panel Dehongli** mewn golygfannau
- Gosod 5 **mainc bren** mewn golygfannau

Polisiâu'r Cynllun Datblygu :

Mae Adran 38 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn ei gwneud yn ofynnol, wrth benderfynu ar gais cynllunio, bod y cais yn unol â'r Cynllun Datblygu oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r Cynllun Datblygu ar gyfer yr ardal yn cynnwys Cymru'r Dyfodol a Chynllun Datblygu Lleol Eryri (CDLI) 2016-2031 a fabwysiadwyd yn ffurfiol gan yr Awdurdod ar 06 Chwefror 2019 ac y mae'r polisiâu canlynol yn berthnasol ynddynt:

Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 :

- SP A Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygu Cynaliadwy
- Strategaeth Datblygu Gofodol SP C
- Egwyddorion Datblygu Cyffredinol DP 1
- Datblygiad DP2 a'r Tirwedd
- Polisi Diogelu Mwynau SP E (1)
- SP D Amgylchedd Naturiol
- Amgylchedd Hanesyddol SP Ff
- DP 6 Dylunio a Deunyddiau Cynaliadwy
- Hysbysebion ac Arwyddion DP10
- DP18 Yr Iaith Gymraeg a gwead Cymdeithasol a Diwylliannol cymunedau
- Economi Wledig Gynaliadwy SP HA
- DP19 Datblygu Cyflogaeth a Hyfforddiant Newydd
- SP I Twristiaeth
- DP21 Twristiaeth a Hamdden
- SP L Hygyrchedd a Thwristiaeth

Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040

- Polisi 9 - Rhwydweithiau Ecolegol a Seilwaith Gwyrdd Cadarn

Polisi/Canllawiau Eraill

Canllawiau Cynllunio Atodol:

- Canllawiau Cynllunio Atodol 1 Dylunio Cynaliadwy mewn Parciau Cenedlaethol
- CCA 2 Ystyriaethau Datblygu Cyffredinol
- Canllawiau Cynllunio Atodol 6 Cadwraeth Natur a Bioamrywiaeth

Polisi/Canllawiau Cenedlaethol

- Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Rhifyn 12 Chwefror 2024
- TAN 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio
- Dylunio NCT 12
- NCT 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol

Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned Dolbenmaen	Gwrrthwynebir am y rhesymau canlynol: • Diffyg parcio • Risg Tân • Ymweliad safle a gynhaliwyd ym mis Chwefror • Diffyg ymgynghori â chymdogion • Gorddatblygiad yng nghefn gwlad. • Mae'r ffordd i Gwm Pennant yn gul – mae risg o ddamweiniau. • Yr effaith negyddol y gall ei chael ar bobl leol, diwylliant ac iaith yr ardal. Gofynnwn i Swyddog Cynllunio fynd allan ac ymweld â'r lleoliad.
Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC)	Dim gwrthwynebiad
Ecoleg APCE	Rydym wedi derbyn dogfen o'r enw 'Trosolwg o Gyfyngiadau Ecolegol; Hendre Ddu' gan Enfys Ecology Ltd dyddiedig 29/01/2024 ac mae gennym y sylwadau canlynol sy'n berthnasol i hynny. • Mae'r ddogfen yn cadarnhau bod y gwaith o effaith isel ac na fydd yn newid y safle na'r cynefinoedd/rhywogaethau sy'n bresennol yn sylweddol. Nid oes angen unrhyw waith arolygu pellach. • Gwneir argymhellion yn yr adroddiad mewn perthynas ag RhEG (Rhywogaethau Estron Goresgynol), dylid dilyn hyn a'i weithredu'n llawn. Dylid sicrhau hyn drwy amod. • Gwneir argymhellion pellach mewn perthynas â dŵr ffo i gyrsiau dŵr. Er mwyn osgoi unrhyw effaith bosibl ar gyrsiau dŵr, yn ystod pob cam o'r gwaith arfaethedig, rhaid dilyn canllawiau atal llygredd. Gellir dod o hyd i'r rhain yn - gpp-5-works - andmaintenance -in-or-near-water.pdf (netregs.org.uk) Mae hyn yn cynrychioli arfer gorau sefydledig, ac mae ei weithrediad yn rhoi hyder i atal gollyngiadau heb eu

	rheoli i'r cynefinoedd cyfagos. Rhaid sicrhau hyn drwy amod. Ni chyflwynwyd unrhyw fesurau ffurfiol i wella bioamrywiaeth i gefnogi'r cais hwn. Fodd bynnag, mae'r adroddiad gan Enfys yn cadarnhau y bydd y gwaith yn atal erydiad pellach o'r llwybrau o fewn y safle, sy'n debygol o fod o fudd i ecoleg y safle yn y 'tymor hir'. Rydym yn cytuno â'r datganiad hwn ac yn ystyried bod y gwaith ataliol hwn yn welliant.
Coedwigaeth APCE	Mae'r gwaith gwella'r seilwaith presennol (h.y. llwybrau mynediad coedwigaeth) wedi cael caniatâd o dan - Datblygiad a Ganiateir (Ein Cyfeirnod: NP2/16/C442A), ac nid oes gennyf unrhyw wrthwynebiad os defnyddir yr un llwybrau mynediad gan gerddwyr (a/neu ymwelwyr â'r safle) gyda physt marcio pa ffordd i fynd newydd, panel gwybodaeth, pontydd, llwybrau pren, lle i barcio ceerbydau ac ati wedi'u cynnwys fel rhan o'r cais cynllunio hwn. Gallaf gadarnhau fy mod i'n gyfforddus gyda'r datblygiad, ac yn bwysicach fyth, ni ddylai rhagor ymwelwyr sy'n dod i fwynhau'r coetir amharu ar y datblygiad parhaus o ran y presgripsiwn rheoli coetir (cadarnhaol) ar gyfer y coetir cyfan
GAPS	Dim sylwadau
Iechyd Amgylcheddol Gwynedd	Dim gwrthwynebiad. Cynghorir bod angen cynllun atal llygredd i sicrhau bod dulliau'n cael eu gweithredu i atal llygredd (pridd/mwd) rhag mynd i mewn i ffynhonnell y dyfroedd. Cynghorir hefyd, y bydd angen contract ar gyfer y toiledau dros dro i sicrhau eu bod yn cael eu gwagio'n rheolaidd a bod yn rhaid eu lleoli draw oddi wrth afonydd a nentydd. Dylai gwaith adeiladu ddigwydd yn ystod yr oriau 0800-1800 o ddydd Llun i ddydd Gwener, a 0900-1300 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na gwyliau banc.
Priffyrdd Gwynedd	Dim ymateb
Llwybrau Troed Gwynedd	Dim ymateb

Ymateb i Gyhoeddusrwydd:

Mae'r cais wedi cael cyhoeddusrwydd drwy hysbysiad safle ac anonfwyd llythyrau at gymdogion.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 5 gwrthwynebiad wedi dod i law. Roedd y pryderon a godwyd yn ymwneud â:

- nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn glir o ran lleoliad y parcio ac nid oes parcio ar hyd y trac
- gallai mwy o barcio arwain at bryderon diogelwch priffyrdd gan fod problem eisoes gyda pharcio yn yr ardal
- pryder ynghylch gwagio'r toiled dros dro a gallai annog defnydd o'r ardal gan wersyllwyr
- pryder bod y gwaith yn cael ei wneud i hyrwyddo saethu
- ni fynegir pa mor aml fyddai'r sesiynau coedwigaeth yn digwydd.
- byddai toiled compostadwy yn fwy ffafriol
- mynediad cyfyngedig ar hyd y dyffryn
- bydd y toiled yn hyll

Asesiad:

1. Cefndir

- 1.1. Nid oes hanes cynllunio perthnasol yn ymwneud â safle'r cais, fodd bynnag, fe wnaeth yr ymgeisydd gymryd rhan yn y broses cyn-cyflwyno cais er mwyn sefydlu a fyddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad. Cadarnhawyd y byddai, er na fyddai angen gwaith ar gyfer cynnal a chadw ac atgyweirio llwybrau. Mae Swyddog Coed a Choedwigaeth APCE wedi cadarnhau bod gwaith gwella i'r seilwaith presennol (h.y. llwybrau mynediad coedwigaeth) wedi'i ganiatáu o dan Ddatblygiad a Ganiateir (Cyf: NP2/16/C442A).

2. Egwyddor y Datblygiad

- 2.1. Mae dau agwedd i'r cais hwn: y gwaith ffisegol a'r defnydd tymor byr o ardaloedd at ddibenion addysgol a lleoli Portalw.
- 2.2. Mae gwella mynediad i ardaloedd coetir a hyrwyddo twristiaeth a hamdden i hyrwyddo ardaloedd o'r Parc Cenedlaethol sy'n denu ymwelwyr a dealltwriaeth a mwynhad y cyhoedd o 'Nodweddion Arbennig' y Parc Cenedlaethol yn gyffredinol yn unol ag amcanion SPA, SPC, SPD, SPI, DP21 ac SPL. Felly mae'r cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae hyn yn amodol ar gydymffurfio â'r polisiau a'r canllawiau perthnasol eraill a amlinellir uchod.

3. Asesiad Cynllunio

- 3.1. Y prif faterion sy'n effeithio ar dderbynioldeb y cynllun hwn yw:
 - effaith y datblygiad ffisegol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal a'r dirwedd;

- effaith y cynnydd yn y defnydd gan grwpiau at ddibenion addysgol/hyfforddi
- effaith y datblygiad ar nodweddion ecolegol a'r amgylchedd naturiol;
- Yr effaith ar amwynder
- Effaith y datblygiad ar ddiogelwch priffyrdd a cherddwyr

Effaith y Datblygiad Corfforol

- 3.2. Mae gwella a chynnal a chadw'r traciau presennol eisoes wedi'i gymeradwyo o dan ddatblygiad a ganiateir. Nid oedd y gwaith hwn yn cynnwys unrhyw un o'r nodweddion ffisegol a gynigiwyd o dan y cais hwn.

Pont

- 3.3. Mae'r bont arfaethedig i'w lleoli dros gwrs dŵr ar lwybr trac newydd (trac 7) sy'n ymestyn tua'r gogledd-ddwyrain o Arwyddbost 6. Yn ogystal â chynlluniau, mae delwedd o bont union yr un fath ym Methesda Bach wedi'i darparu yn y Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd. Cynigir pont drawst rhwng y ddwy. Y canlyniad fydd cysylltu Dolbenmaen 103 a 104 yr Hawl Tramwy Cyhoeddus a chaniatáu i gerddwyr gael mynediad at Fothi Amos.

- 3.4. Ystyrir bod y bont arfaethedig yn dderbyniol o ran ei graddfa a'i hymddangosiad ac mae'n cynnwys defnyddio deunyddiau priodol. Bydd yn gwella mynediad rhwng coetiroedd dros ardal lle mae hyn yn anodd ar hyn o bryd ac yn hwyluso creu llwybr caniatool newydd yn unol ag amcanion SPA, SPC, SPD, SPI, DP21 ac SPL gan gydymffurfio â gofynion DP1, DP2 a DP6.

Llwybr pren a llwybr caniatool

- 3.5. Cynigir llwybr caniatool newydd o safle arwyddbost 6. Y bwriad yw ailbroffilio'r ddaear i ddyfnder o 10cm dros bellter o 49 metr. Bydd y ddaear yn cael ei gwasgu i lawr a'i llenwi â chymysgedd o laswellt a llechi hyd at 50mm.
- 3.6. Cynigir gosod rhodfa bren o ymyl yr ardal wedi'i hailbroffilio i'r bont, dros dir gwlyb iawn. Bydd y rhodfa bren yn cael ei adeiladu o fyrddau decin pren wedi'u cynnal gan stobiau plastig wedi'u hailgylchu er mwyn cynnal y strwythur ac atal pydredd. Mae cynrychiolaeth weledol o'r rhodfa bren wedi'i darparu yn y Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd.
- 3.7. Ystyrir bod y llwybr pren arfaethedig a'r gwaith i hwyluso'r llwybr caniatool yn dderbyniol o ran ei raddfa a'i olwg o fewn y dirwedd. Bydd y llwybr pren yn defnyddio deunyddiau priodol. Bydd yn gwella mynediad rhwng coetiroedd dros ardal lle mae hyn yn anodd ar hyn o bryd ac yn hwyluso creu llwybr caniatool newydd yn unol ag amcanion SPA, SPC, SPD, SPI, DP21 ac SPL gan gydymffurfio â gofynion DP1, DP2 a DP6.

Meinciau, marciau ffordd, arwyddion, paneli dehongli

- 3.8. Cynigir gosod cyfanswm o 5 mainc bren mewn golygfannau o fewn y coetir, wedi'u lleoli yng ngogledd y coetir. Bydd y rhain o ddyluniad syml heb gefn yn mesur 2m o hyd gyda dyfnder o 0.31m ac uchder sedd o 0.45m.
- 3.9. Ar safle bob mainc, bydd panel dehongli hefyd. Bydd y paneli hyn yn cynnwys sylfaen bren ar lefel y ddaear gyda bwrdd wedi'i osod ar ei ben yn darparu gwybodaeth am y golygfeydd ond hefyd yn ymwneud â mannau o ddiddordeb archaeolegol, ecolegol, diwylliannol a choedlannol yng nghyffiniau'r man gwyllo.
- 3.10. Bydd yr arwyddbyst / arwyddion newydd sy'n dangos pa ffordd i fynd yn cael eu gosod ar hyd llwybrau Hawliau Tramwy Cyhoeddus a llwybrau caniatool a byddant yn cynnwys pyst pren sy'n mesur 1.8m o uchder.
- 3.11. Mae'r tri phanel cyfeiriadedd i'w lleoli yn: mynedfa Panel Tyn Lan, prif fynedfa'r Panel a'r maes parcio presennol. Mae delwedd o banel enghreifftiol wedi'i darparu yn y Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd.
- 3.12. Mae'r nodweddion hyn i gyd yn fach o ran graddfa a chynigir eu lleoli mewn mannau strategol i ddarparu gwybodaeth am yr ardal a gwella hygyrchedd. Bydd amod yn cael ei atodi i unrhyw ganiatâd a roddir i sicrhau bod yr holl destun yn Saesneg ac yn Gymraeg. Ystyrir bod y nodweddion yn cydymffurfio â SPA, SPC, SPD, SPI, SPL DP21, DP1, DP2 a DP6.

Strwythurau dros dro

- 3.13. Mae'r ystafell ddosbarth dros dro a'r Portalw i'w lleoli ar hyd llwybr Trac 4. Bydd yr ystafell ddosbarth yn cynnwys pabell gynfas a fydd yn cael ei chodi dros weddillion corlan defaid. Bwriedir iddi fesur 10m o hyd a 6m o led. Bwriedir iddi gael ei chodi am gyfnod o 30 diwrnod y flwyddyn ar y mwyaf. Bydd cyfranogwyr (mewn grwpiau o hyd at 10) mewn sesiynau addysgol yn dysgu sgiliau coetir, yn cymryd rhan mewn gweithgareddau peintio neu'n cael gwybodaeth am yr ardal.
- 3.14. Bwriedir gosod y toiled dros dro yn ystod y sesiynau coedwigaeth a bydd wedi'i leoli yn safle'r Hen Farics sydd o fewn 5m i'r man dafnon ymwelwyr. Ar ddiwedd pob digwyddiad bydd y Portalw yn cael ei symud o'r safle, ynghyd â'i gynnwys.
- 3.15. Byddai hawliau datblygu a ganiateir yn caniatáu i'r strwythurau gael eu codi am gyfnod o 28 diwrnod y flwyddyn. Mae'r cynnig yn ceisio caniatâd i'w cadw am ddim ond 2 ddiwrnod arall yn ychwanegol i hyn (wedi'i gadarnhau trwy e-bost 18 Awst 2024). Mewn rhai achosion gallant fod yn bresennol am gyfnod o ddyddiau ac yna'n cael eu tynnu ar ddiwedd y

bloc o sesiynau addysgol. Byddai cynfas yr ystafell ddosbarth dros dro wedi'i gyfyngu i ardal y gorlan ddefaid bresennol ac mae'n bosibl atodi amod i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir i reoli ei liw. Byddai'r toiled dros dro wedi'i leoli ger yr hen strwythur barics presennol ac felly byddai wedi'i sgrinio'n dda yn ei erbyn am yr amser byr y mae yno. Felly, o ran gweledol, ni fyddai effaith y strwythurau hyn am y cyfnod hwn yn cael effaith barhaol ar gymeriad ymddangosiad y dirwedd ehangach na'r ardal gyfagos. SPA, SPC, SPD, SPI, SPL DP21, DP1, DP2 a DP6. Bydd amod yn cael ei atodi i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir i gyfyngu'r defnydd o strwythurau dros dro i gyfnod o 30 diwrnod y flwyddyn galendr ac i'w gwneud yn ofynnol cyflwyno cynllun ar gyfer gwagio'r toiled.

Effaith y Defnyddiau Dros Dro

- 3.16. Ystyriwyd bod ymddangosiad y strwythurau dros dro ar y lleoliad a'r dirwedd ehangach yn dderbyniol. Derbyniwyd gwrthwynebiadau ynghylch natur y defnyddiau ac effaith diogelwch cerbydau a pharcio. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad yw'r strwythurau i hwyluso helfeydd ond y byddant yn cael eu rhedeg gan Sefydliadau Anllywodraethol i dargedu cerddwyr, defnyddwyr hamdden lefel isel a'r cyhoedd yn gyffredinol sydd am wella eu lles trwy natur. Fodd bynnag, mae'n anodd rheoli defnydd yr ardaloedd at ddibenion cyfreithlon yn ystod yr amseroedd y mae'r strwythurau yn bresennol. Er gwaethaf hyn, dim ond am 30 diwrnod y flwyddyn y caniateir i'r strwythur fod yn bresennol i hwyluso dosbarthiadau addysgol, a allai ddigwydd yn yr awyr agored am naill ai 28 diwrnod neu gyfnod hirach os ystyrir ei fod yn ategol/dan sylw i'r defnydd coetir ehangach.
- 3.17. O ran yr effaith gynyddol ar draffig a thagfeydd, nid oes ymateb ffurfiol wedi dod gan Prifffyrdd na'r Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus. Fodd bynnag, o ystyried maint yr ystafell ddosbarth dros dro arfaethedig, y niferoedd isel o gyfranogwyr a hyd yr amser geisir amdano, ni ragwelir y bydd unrhyw effaith andwyol ar ddiogelwch prifffyrdd o ran cynnydd sylweddol mewn traffig nac effaith ar barcio cerbydau o fewn ardaloedd parcio presennol.
- 3.18. Mae gwrthwynebwyr hefyd wedi codi pryderon ynghylch y defnydd o'r toiled dros dro gan wersyllwyr. Cadarnhaodd yr ymgeisydd nad yw hyn yn broblem ond os bydd yn dod yn broblem, byddant yn mynd i'r afael â hyn trwy gyfrwng mesurau ymwithiol. Nid oes unrhyw fwriad i'r strwythurau dros dro gael eu defnyddio ar gyfer arosiadau dros nos.
- 3.19. Mae'n werth nodi nad yw'r cais hwn ar gyfer newid defnydd tir ond ei fod yn cynnwys cynigion ar gyfer strwythurau dros dro ar gyfer gweithgareddau addysgol y gellid eu cynnal ar y tir, ar yr un dwyster, heb ganiatâd cynllunio. Bydd defnyddio'r strwythur dros dro yn helpu i annog a hwyluso'r gweithgareddau hamdden hyn a fydd yn gwella'r ddealltwriaeth o Rinweddau Arbennig y Parc Cenedlaethol, yn unol ag egwyddorion cyffredinol y CDLI ac yn benodol polisïau , SPA, SPH, SPI ac SPL. Ni ystyrir bod unrhyw wrthdaro â Pholisi DP1 o ran unrhyw effaith andwyol ar gymeriad yr ardal na goblygiadau traffig.

Materion Eraill

- 3.20. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru nac Ecolegydd APCE wedi gwrthwynebu'r cynigion. Cadarnhaodd yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd fod y gwaith o effaith isel ac na fydd yn newid cynefinoedd/rhywogaethau'r safle yn sylweddol, ac ni argymhellir unrhyw arolygon pellach. Argymhellir cymhwyso canllawiau atal llygredd i sicrhau nad oes unrhyw effaith ar unrhyw gyrsiau dŵr. Er nad oes unrhyw fesurau ffurfiol i wella bioamrywiaeth wedi'u cynnig, mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi'i gyflwyno a chytunir bod y gwaith arfaethedig yn debygol o fod o fudd i ecoleg y safle yn y tymor hir trwy atal erydiad pellach y llwybrau, ac felly gellir ei ystyried yn welliant.
- 3.21. Mae Swyddogion Iechyd yr Amgylchedd wedi argymhell y dylid rhoi cynllun atal llygredd ar waith i sicrhau nad oes unrhyw lygredd (pridd/mwd) yn mynd i mewn i ffynonellau dŵr. Bydd amod yn cael ei atodi i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Hefyd, bydd yn rhaid cael contract ar waith mewn perthynas â'r toiledau dros dro. Bydd amod yn cael ei atodi i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir i atal gosod y toiled nes bod manylion y contract ac enw'r contractwr/y gyfundrefn ar gyfer gwagio wedi'u cyflwyno'n ffurfiol i'w hystyried. Bydd oriau gwaith adeiladu hefyd yn cael eu cyfyngu gan amod.
- 3.22. Mae'r Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu ar sawl sail. Mae parcio a mynediad wedi cael eu trafod uchod ac ystyriwyd na fydd unrhyw effaith andwyol, gyda'r cynnig yn gwella mynediad i'r coetir i ddefnyddwyr. Mae pryderon eraill yn cynnwys:
- Risg Tân
 - Diffyg ymgynghori â chymdogion
 - Gor-ddatblygiad yng nghefn gwlad.
 - Yr effaith negyddol y gall ei chael ar y bobl leol, diwylliant ac iaith yr ardal.
- 3.23. O ran risg tân, ystyrir bod hyn yn isel. Os bydd tanau gwersylla yn cael eu gosod, bydd y trefnwyr yn rhwym i ofynion iechyd a diogelwch.
- 3.24. Cynhaliwyd ymgynghoriad digonol fel rhan o'r cais cynllunio ac nid oedd yn ofynnol i'r ymgeisydd ei gynnal yn yr achos hwn.
- 3.25. Ni ystyrir bod y cynnig yn or-ddatblygiad, ond yn un effaith isel ac yn hwyluso mwynhad a hamdden yn yr ardal.
- 3.26. Ni chanfyddir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar ddiwylliant na'r iaith Gymraeg. Y nod yw hwyluso mwynhad hamdden o'r ardal a gwella gwybodaeth a dealltwriaeth. Bydd amod yn cael ei atodi i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir i'w gwneud yn ofynnol i arwyddion fod yn y Gymraeg yn ogystal â'r Saesneg.

3.27. Mae'r cynnig o fewn parth gwarchod mwynau. Fodd bynnag, ni ystyrir bod y cynnig yn anghydnaws â diogelu'r adnodd hwn. Ni fyddai'n atal ei echdynnu yn y dyfodol. Felly, ystyrir ei fod yn cydymffurfio ag SPE(1).

4. Casgliad

- 4.1. Mae'r penderfyniad i argymhell rhoi caniatâd cynllunio wedi'i wneud yn unol ag Adran 38 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004, sy'n ei gwneud yn ofynnol, wrth benderfynu ar gais cynllunio, bod y cais yn unol â'r Cynllun Datblygu oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r Cynllun Datblygu ar gyfer yr ardal yn cynnwys Dyfodol Cymru a Chynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.
- 4.2. Gan ystyried polisiau Cynllun Datblygu Lleol Eryri SP A, SP D, SP E(1), SP H, SP Ff, SP I, SPL, DP 1, SP D, DP6, DP10, DP18, DP19 a DP21. Mae'r datblygiad yn gydnaws â chynhwysedd a chymeriad y safle a'r ardal y mae wedi'i leoli ynddi, nid yw'n rhy amlwg a bydd yn defnyddio deunyddiau sy'n gydymdeimladol â'u hamgylchoedd neu'n eu gwella. Ar ben hynny, bydd y cynnig cyfan yn annog hamdden gynaliadwy yn yr ardal a mwynhad a dealltwriaeth o Rinweddau Arbennig y Parc Cenedlaethol. O'r herwydd, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol yn amodol ar gydymffurfio â'r amodau perthnasol.
- 4.3. Ystyrir bod y penderfyniad yn cydymffurfio ag amcanion llesiant yr Awdurdod a'r egwyddor datblygu cynaliadwy yn unol â gofynion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 .

Papurau Cefndir ym Mhendel Dogfennau Rhif 1: Na

ARGYMHELLIAD: RHOI caniatâd yn darostyngedig i'r amodau canlynol:

- 1) Rhaid cadw'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r cynlluniau a'r dogfennau cymeradwy canlynol:
 - Cynllun Lleoliad Map 1a (2 Mai 2024)
 - Lleoliadau Map 2a: Pont droed, giât bresennol, llwybr pren, Trac 7 a Marc Cyfeirbwynt/arwyddbost (2 Mai 2024)
 - Map 3a Lleoliad y Cyfeirbwyntwyr/arwyddbost
 - Map 4 Golygfannau a phaneli cyfeiriadedd (2 Mai 2024)
 - Map 7 Lleoliad y byrddau cyfeirio (2 Mai 2024)
 - Map 8 Lleoliad y Paneli Dehongli
 - Lleoliad y Meinciau ar Map9 (2 Mai 2024)
 - Map 10 Lleoliad yr Ystafell Ddosbarth a Thoiled Portaloo
 - OBS-2024-008 GA003 - Pont Bison (2 Mai 2024)
 - OBS-2024-008 GA004 - Pont trawst (2 Mai 2024)
 - OBS-2024-008 GA002 - rhodfa bren (2 Mai 2024)

- OBS-2024-008 GA001 - rhannau o drac (2 Mai 2024)
 - OBS-2024-008 GA005 - cyfeirbwynt/ arwyddbost (2 Mai 2024)
 - OBS-2024-008 GA006 - mainc (2 Mai 2024)
 - OBS-2024-008 GA008 - Bwrdd Cyfeiriadedd (2 Mai 2024)
 - OBS-2024-008 GA010 - Portalw (2 Mai 2024)
 - OBS-2024-008 GA009 Diwyg. A - Lloches (10 Mai 2024)
 - OBS-2024-008 GA007 Bwrdd Dehongli (2 Mai 2024)
 -
 - Datganiad Dylunio a Mynediad (8 Mawrth 2024)
 - Taith Gerdded Ecolegol, Enfys Ecology, dyddiedig 29 Ionawr 2024
 - e-bost gan Gerwyn Jones at Richard Thomas 18 Awst 2024 yn cynnwys llythyr cyf. OBS-2024-009/GL01
- 2) 75 Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd nes bod manylion deunyddiau a gorffeniadau'r ystafell ddosbarth dros dro, pont y bison, y rhodfa bren, y marciau ffordd, y paneli dehongli a'r byrddau cyfeiriadu a'r meinciau wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo drwy gais ffurfiol. Rhaid cynnal y datblygiad yn unol â'r manylion cymeradwy.
 - 3) Cyn dechrau'r datblygiad, rhaid cyflwyno cynllun atal llygredd sy'n manylu ar sut y bydd cyrsiau dŵr a ffynonellau dŵr yn cael eu diogelu yn ystod pob cam o'r datblygiad i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo drwy gais ffurfiol. Rhaid glynu'n llym at y cynllun a gymeradwywyd.
 - 4) Cyn lleoli'r toiled dros dro am y tro cyntaf, rhaid cyflwyno manylion y contract y cytunwyd arno ar gyfer ei wagio a'i gynnal a'i gadw a chadarnhau enw'r contractwr perthnasol i'r awdurdod cynllunio lleol a chael cymeradwyaeth gan yr ACLI drwy gyflwyno cais ffurfiol. Rhaid gwneud y gwaith gwagio a'r cynnal a chadw yn unol â'r manylion cymeradwy.
 - 5) Bydd yr holl arwyddion, gan gynnwys cyfeirbwyntiau / arwyddbyst, paneli dehongli a byrddau cyfeiriadu, yn y Gymraeg a'r Saesneg.
 - 6) Dim ond am gyfnod nad yw'n fwy na 30 diwrnod y flwyddyn galendr y caiff y strwythurau dros dro a gymeradwyir drwy hyn eu codi/gosod. Dylid eu symud o'r safle cyn gynted ag y bo'n ymarferol ar ôl i ddigwyddiad cysylltiedig ddod i ben.
 - 7) 15 Ni chaniateir cynnal gwaith adeiladu y tu allan i'r oriau 08:00 i 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a 09:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn ac ni ddylid gwneud hynny ar unrhyw adeg ar ddydd Sul nac yn ystod Gwyliau Cyhoeddus.

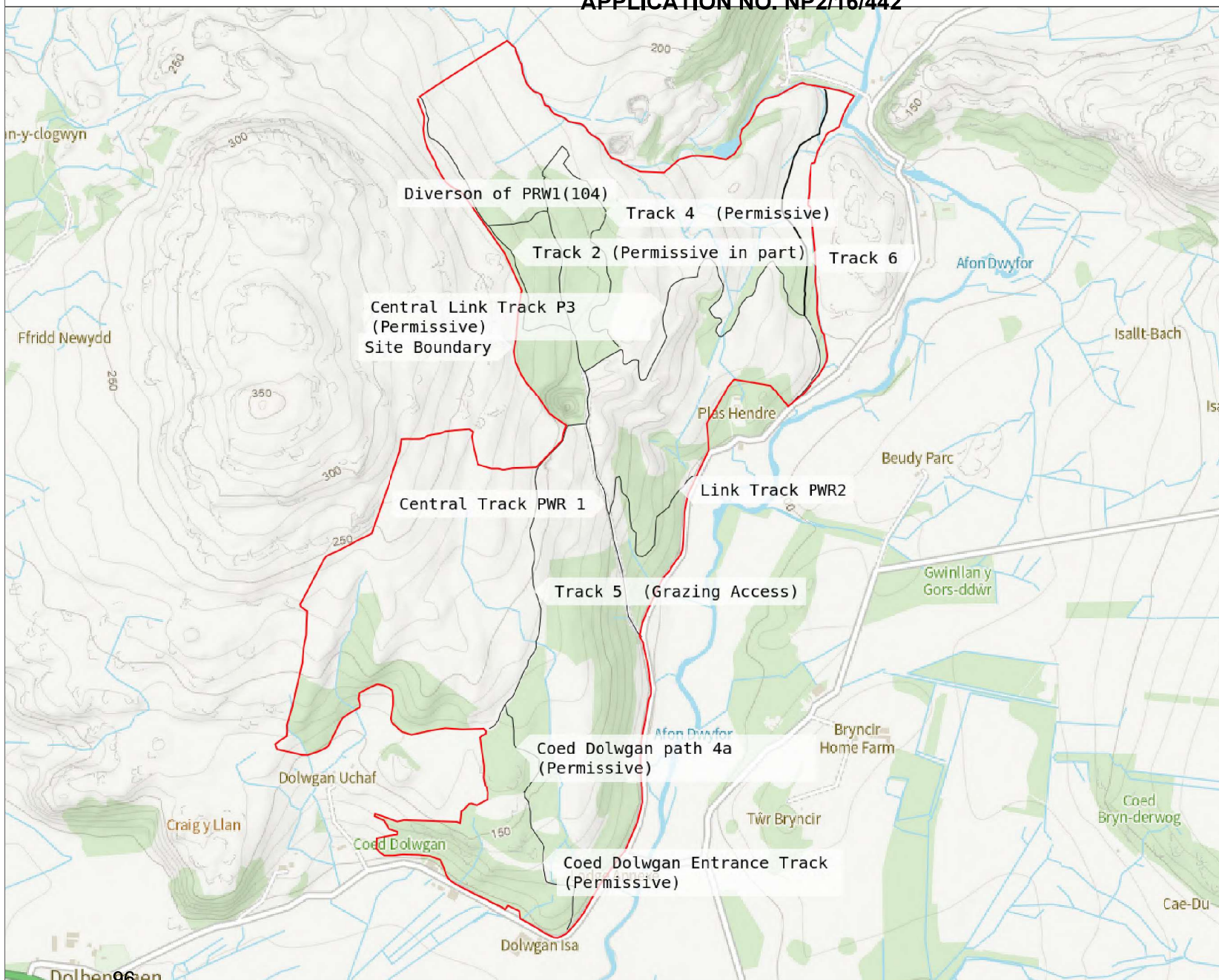
Rhesymau:

- 1) Er mwyn diffinio'r caniatâd ac er mwyn osgoi amheuaeth.
- 2) Er mwyn lleihau colli amwynder i eiddo cyfagos a'r ardal gyfagos yn gyffredinol yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol Polisi 1.
- 3) Er mwyn osgoi amheuaeth ac er mwyn diogelu bioamrywiaeth, amgylchedd yr ardal a'r effaith weledol ar y dirwedd ehangach yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisïau 1, A a D
- 4) Er mwyn osgoi amheuaeth ac er mwyn diogelu bioamrywiaeth, amgylchedd yr ardal a'r effaith weledol ar y dirwedd ehangach yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisïau 1, A a D
- 5) Er mwyn cefnogi'r Iaith Gymraeg a gwead Cymdeithasol a Diwylliannol cymunedau yn unol â DP18
- 6) Er mwyn amddiffyn yr effaith weledol ar y dirwedd ehangach yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisïau 1 ac A
- 7) Er mwyn lleihau colli amwynder i eiddo cyfagos a'r ardal gyfagos yn gyffredinol yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol Polisi 1.

Map 5 Coed Hendre Ddu All Existing Tracks

**RHIF CAIS NP2/16/442 /
APPLICATION NO. NP2/16/442**

1:12,500



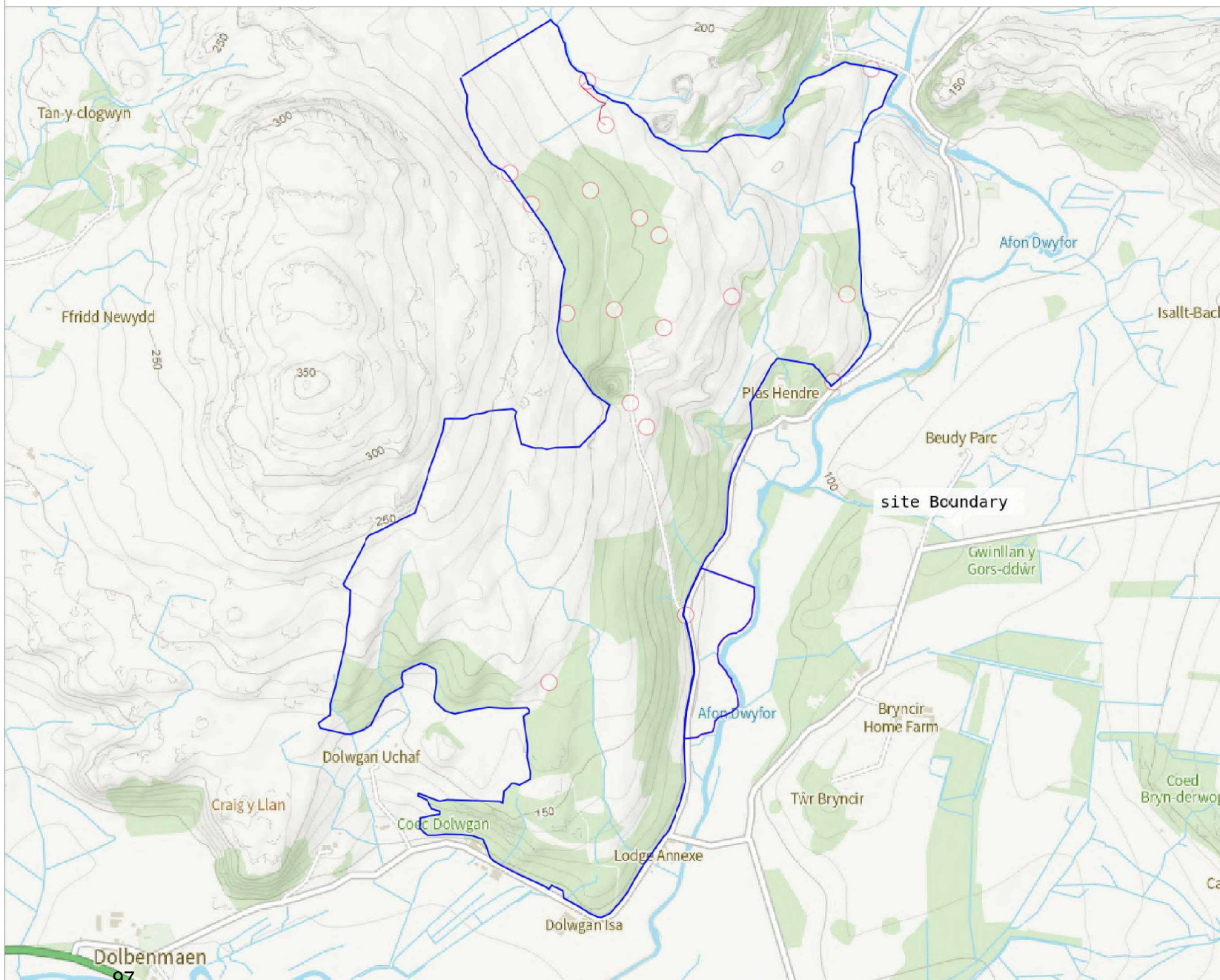
- Site Boundary
- PRW and Tracks
- Track 4
- Track 6

Map 1a Location Plan Coed Hendre DDU

1:12,500



- site boundary
- revised bottom land boundary



Size: A4 | Background Layer: OS OpenData | Projection: EPSG:3857 | Centre of map: OSGB SH 51818 44164, Lat/Lng: 52.9743, -4.2082

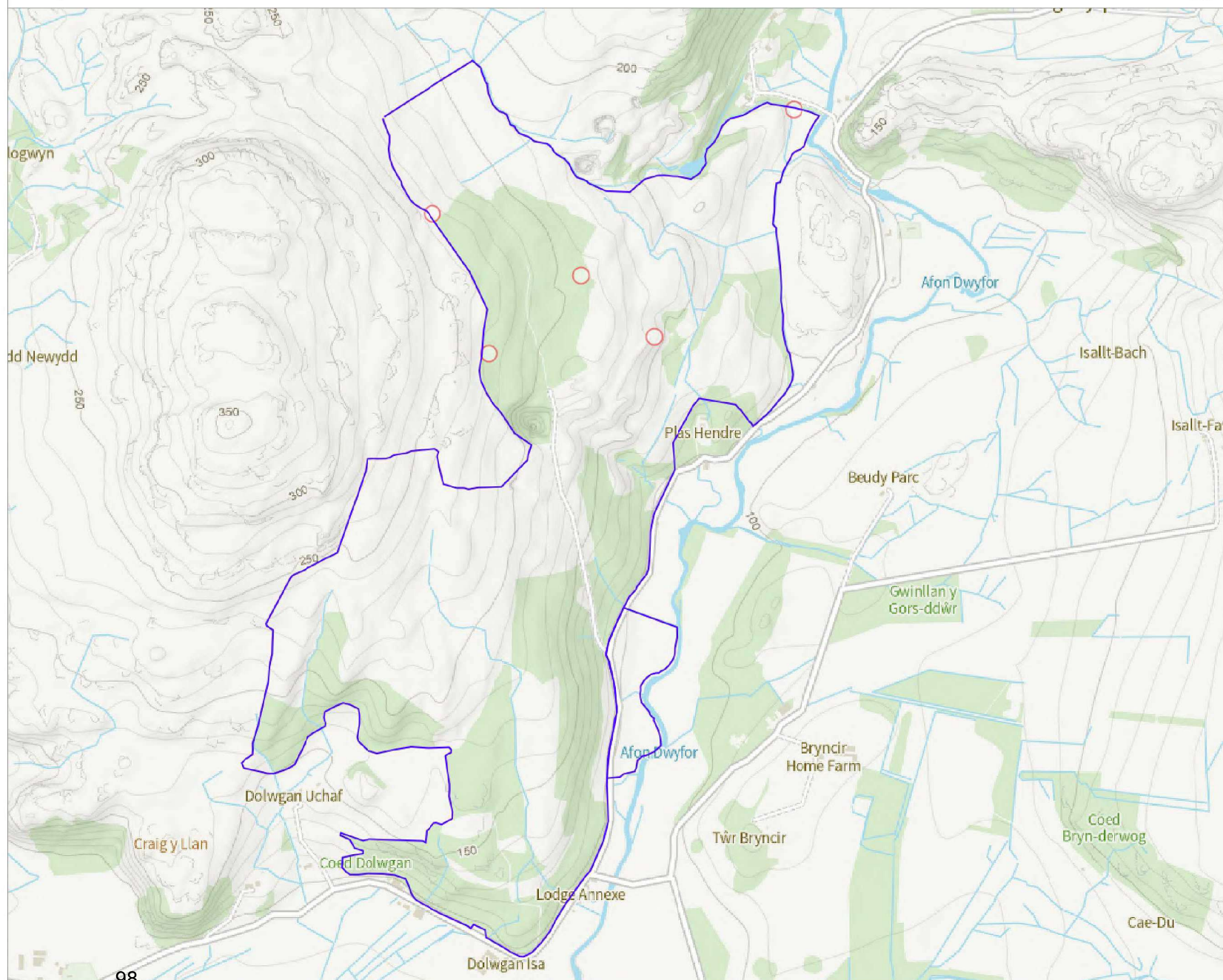


Map 9 Location of Benches

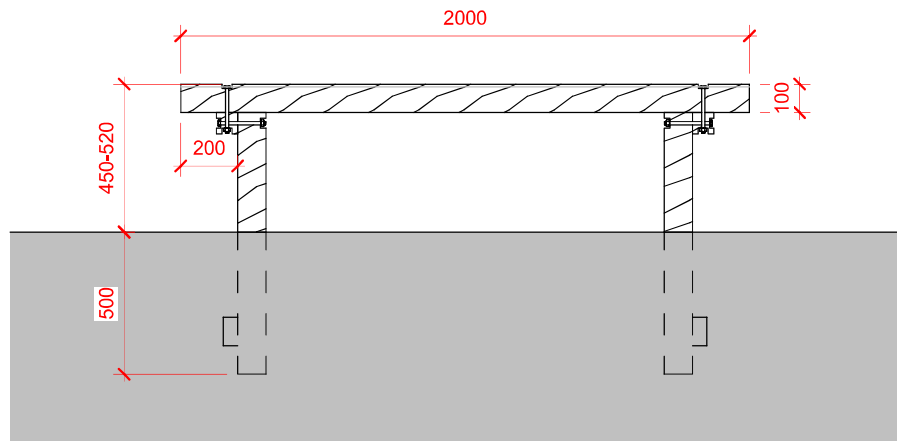
1:12,500



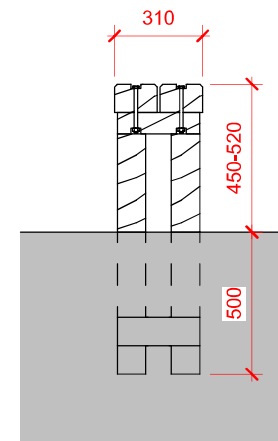
- Site Boundary
- Benches



Size: A4 | Background Layer: OS OpenData | Projection: EPSG:3857 | Centre of map: OSGB SH 52011 44251, Lat/Lng: 52.9751, -4.2054



Front / Rear Elevation



Side Elevation

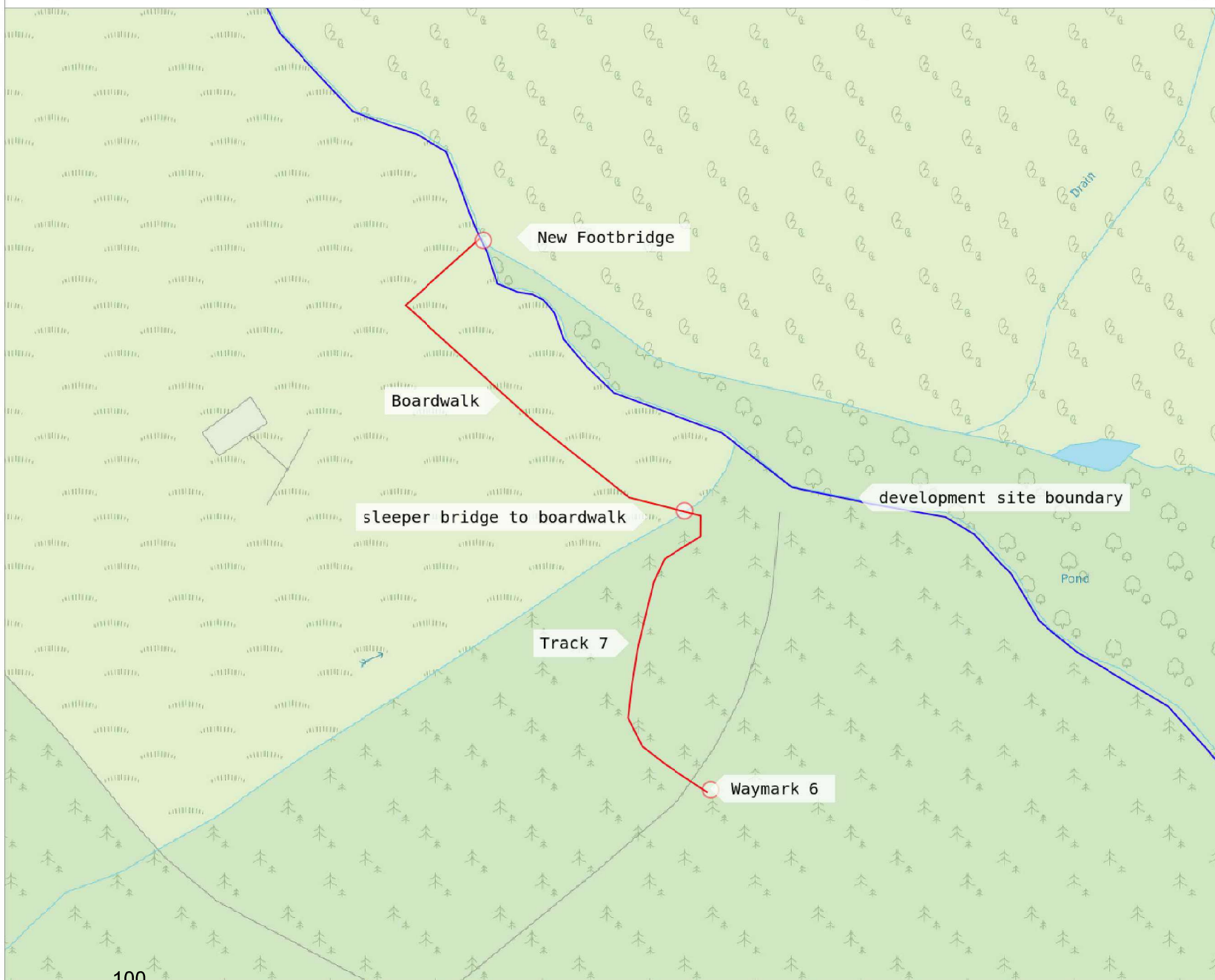
			 	Coed Hendre Ddu, Cwm Pennant, Garndolbenmaen, Gwynedd, LL51 9AX	DO NOT SCALE FROM DRAWING	
CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE						
No.		Description		Date	<u>Drawn by</u> GLJ	<u>Date</u> Ebrill 2024
Tel: 07584570479 E-mail: info@obsctf.co.uk					<u>Drawing No</u> OBS-2024-008 GA006	<u>Rev</u>
Scale @ A4		1 : 25		Bench Drawing		

Map 2a Locations: Footbridge, Exit Gate, Boardwalk, Track 7 and Waymark

1:1,000

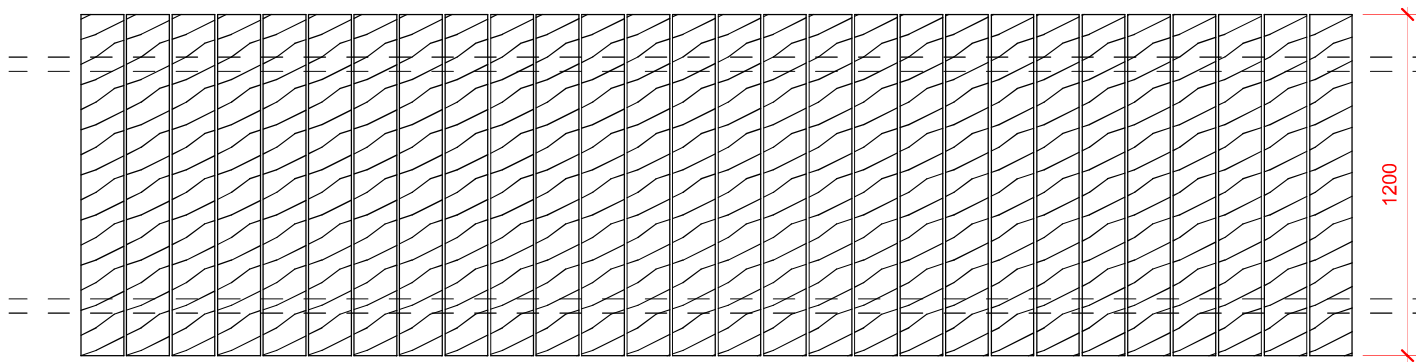


- Track 7
- Boardwalk
- Waymark6
- Site Boundary
- sleeper bridge to boardwalk

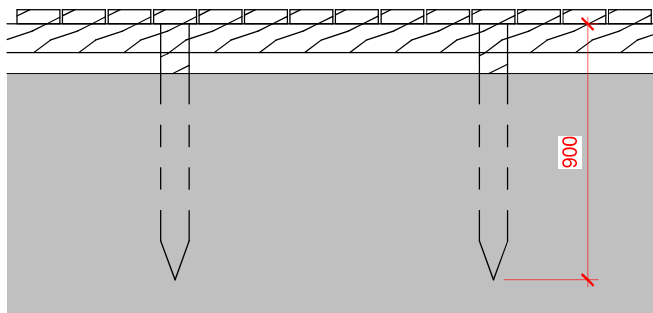


Size: A4 | Background Layer: OS MasterMap Topography | Projection: EPSG:3857 | Centre of map: OSGB SH 51802 45096, Lat/Lng: 52.9827, -4.2089

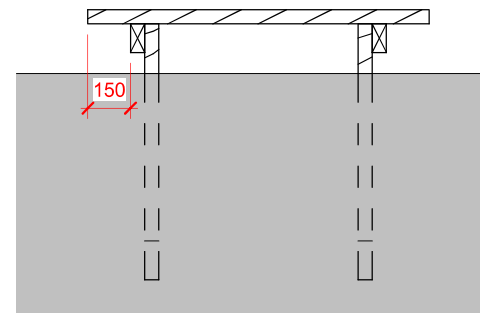




Plan



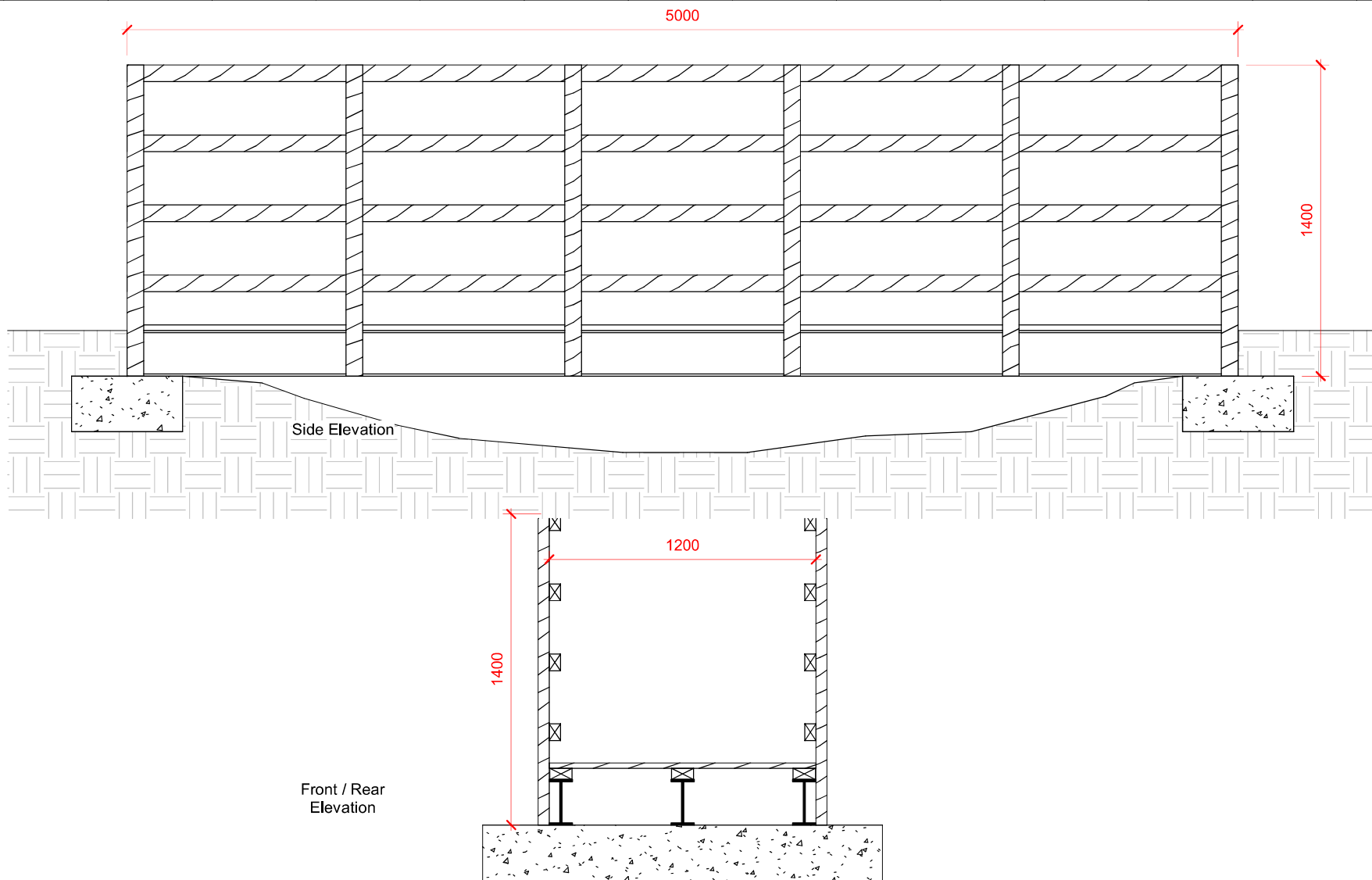
Side Elevation



Cross Section

					Coed Hendre Ddu, Cwm Pennant, Garndolbenmaen, Gwynedd, LL51 9AX	DO NOT SCALE FROM DRAWING						
						CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE						
						<u>Drawn by</u>	GLJ	<u>Date</u>	Ebrill 2024			
						<u>Drawing No</u>		<u>Rev</u>				
No.	Description	Date				Boardwalk Drawing	OBS-2024-008 GA002					
Tel: 07584570479 E-mail: info@obsctyf.co.uk												
Scale @ A4 1 : 25												

No.	Description	Date
	Tel: 07584570479	
	E-mail: info@obscoyf.co.uk	
Scale @ A4	1 : 25	

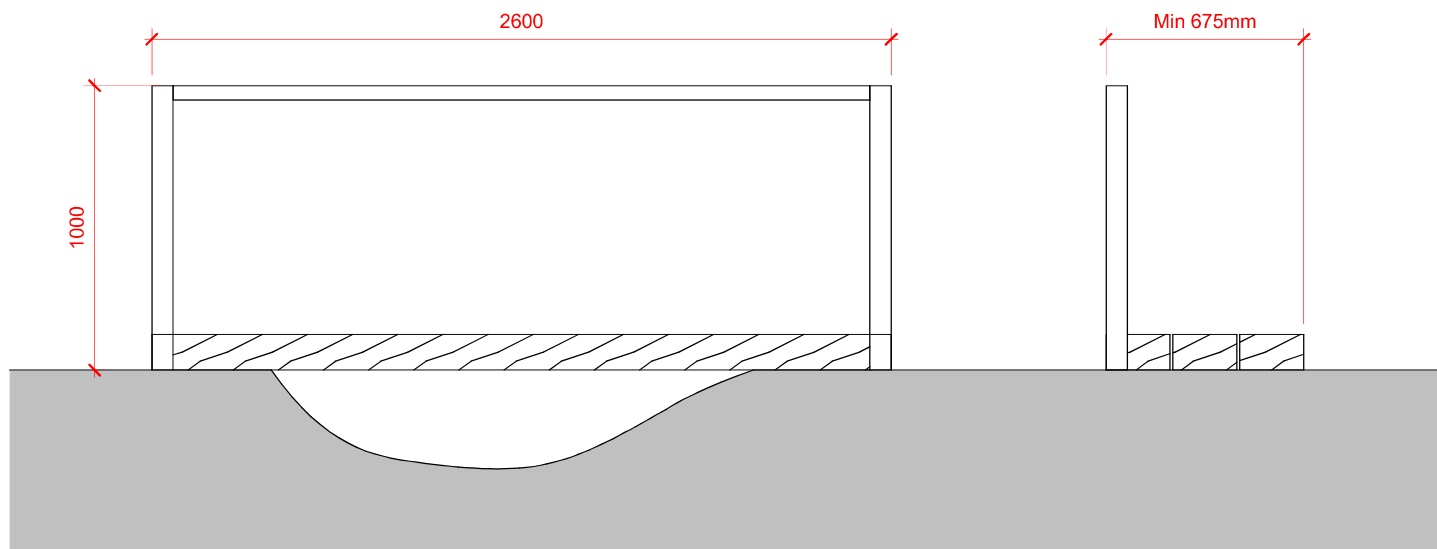


A	Earth added	Mai '25
No.	Description	Date
Tel: 07584570479		
E-mail: info@obscyf.co.uk		
Scale @ A4	102	1 : 25



Coed Hendre Ddu, Cwm Pennant, Garndolbenmaen, Gwynedd, LL51 9AX
Bison Bridge Drawing

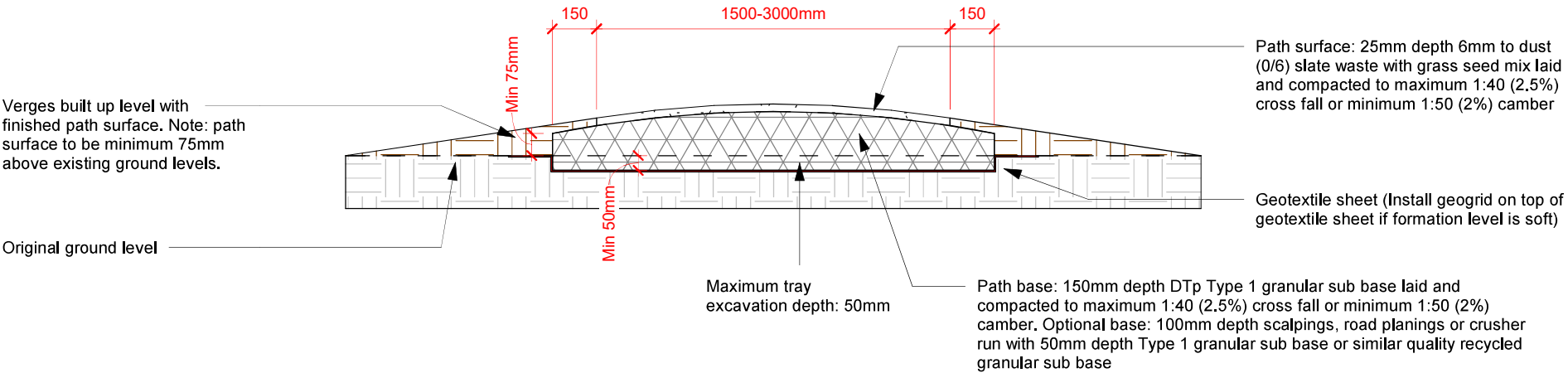
DO NOT SCALE FROM DRAWING	
CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE	
Drawn by GLJ	Date Ebrill 2024
Drawing No OBS-2024-008 GA003	Rev A



					Coed Hendre Ddu, Cwm Pennant, Garndolbenmaen, Gwynedd, LL51 9AX	DO NOT SCALE FROM DRAWING						
No.	Description	Date				CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE						
Tel: 07584570479 E-mail: info@obscoyf.co.uk						<u>Drawn by</u>	GLJ	<u>Date</u>	Ebrill 2024			
Scale @ A4 103						<u>Drawing No</u>		<u>Rev</u>				
1 : 25			Sleeper Bridge Drawing			OBS-2024-008 GA004						

Construction notes:

1. Stripped turf and excavated soil to be re-used to form verges and stabilise path edges.
2. Lay path base and surface with drag box if available.
3. Path base and surface to be laid to maximum 1:40 (2.5%) cross fall or minimum 1:50 (2%) camber and compacted to refusal using heavy vibrating roller (minimum 120 type roller recommended).
4. Surface regularity - maximum 10mm gap under 3.0 metre straight edge placed along the base surface and maximum 5mm gap for path surface.
5. Soft spots to be excavated and filled with lower quality sub base e.g. scalpings, crusher run, crushed demolition waste.



Note:

This detail is indicative only and not intended to be relied upon in specific site cases. A designer should satisfy themselves of site conditions and vary details and dimensions to suit. OBS Cyf accept no liability for any inaccuracies or for any loss, expense, damage or injury or accident arising from the use or application of information contained here in.

			DO NOT SCALE FROM DRAWING	
			CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE	
No.	Description	Date	Drawn by GLJ	Date Chwef 2024
Tel: 07584570479			Drawing No	
E-mail: info@obsctyf.co.uk			Rev	
Scale @ A4 104 1 : 20			OBS-2024-008 GA001	

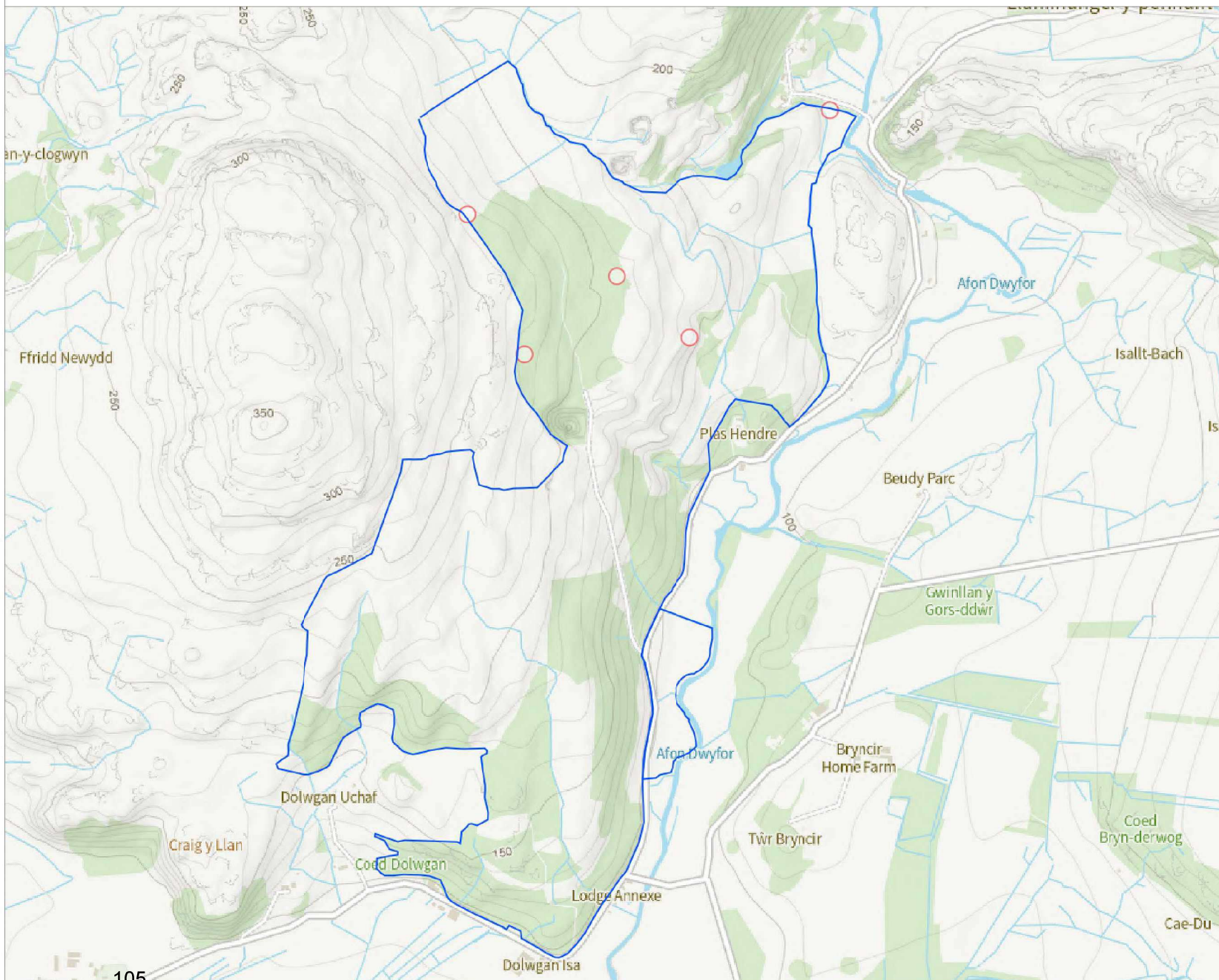
 CIAT CHARTERED PRACTICE	 OUTLINE BUILDING SOLUTIONS Cyf	Coed Hendre Ddu, Cwm Pennant, Garndolbenmaen, Gwynedd, LL51 9AX	Track Details	
---	--	---	---------------	--

Map 8 Location of Interpretation Panels

1:12,500

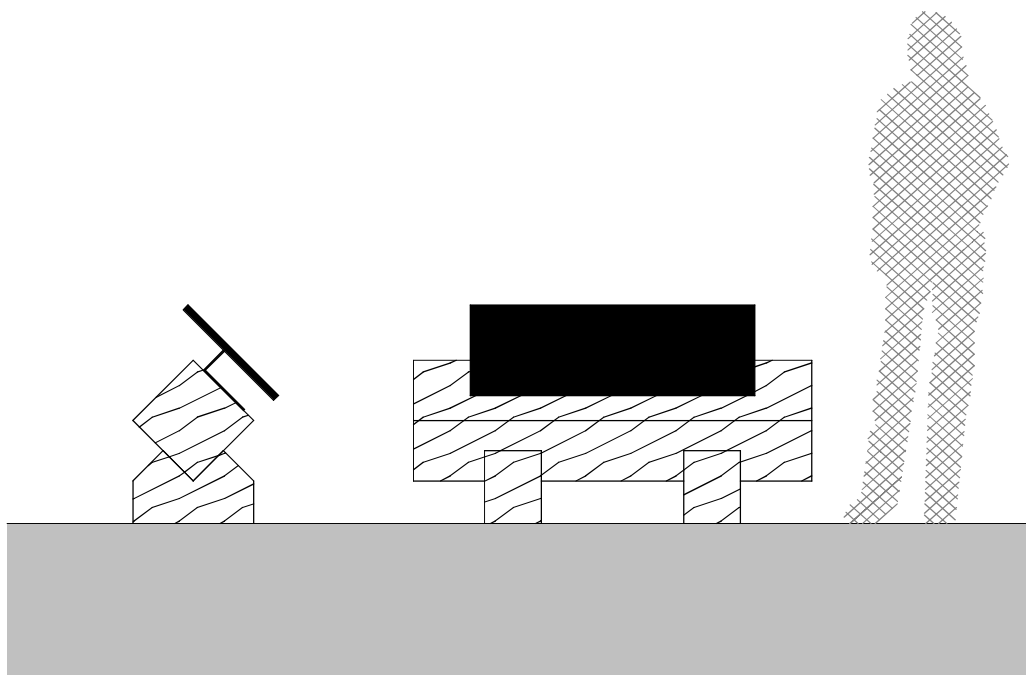


- site boundary
- Interpretation Boards



Size: A4 | Background Layer: OS OpenData | Projection: EPSG:3857 | Centre of map: OSG SH 51922 44257, Lat/Lng: 52.9752, -4.2067





					Coed Hendre Ddu, Cwm Pennant, Garndolbenmaen, Gwynedd, LL51 9AX	DO NOT SCALE FROM DRAWING			
						CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE			
					Interpretation Board Drawing	<u>Drawn by</u> GLJ	<u>Date</u> Ebrill 2024		
						<u>Drawing No</u> OBS-2024-008 GA007	<u>Rev</u>		
<u>No.</u>	<u>Description</u>	<u>Date</u>							
Tel: 07584570479 E-mail: info@obscoyf.co.uk									
<u>Scale @ A4</u> 106	1 : 25								

Mae eich proflen yn barod i'w gwirio!

Defnyddiwch y nodiadau melyn yn Adobe Acrobat i nodi'r cywiriadau

Your proof is ready for checking!

Please use the Adobe Acrobat 'Sticky Note' feature to mark-up any corrections



Croeso i Goedwig Genedlaethol Cymru / Welcome to the National Forest for Wales

Coed Hendre Ddu

In 2020, ymrwymodd Llywodraeth Cymru i greu Coedwig Genedlaethol Cymru.

Coedwig amrywiol o goetiroedd o bob oed a phob maint, oll yn cael eu defnyddio mewn gwahanol ffyrdd.

Mae creu Coedwig Genedlaethol yn cynnig buddion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol i Gymru.

Mae'n darparu ardaloedd hamdden a choridorau bioamrywiaeth, yn helpu i ddal a storio carbon, a chynhyrchu pren.

Mewn amser, bydd yn ffurfio rhwydwaith o goetiroedd ledled Cymru.

Mae Coedwig Genedlaethol Cymru yn cynnwys coetiroedd sydd:

-  O ansawdd uchel, wedi'u dylunio a'u rheoli'n dda.
-  Yn hygyrch i bobl.
-  Yn cynnwys y gymuned.
-  Yn gysylltiedig â'i gilydd ac â'r amgylchedd ehangach.
-  Yn ddeinamig ac amlbwrpas.
-  Yn arddangos dysgu, ymchwil, ac arloesi.

In 2020, Welsh Government made a commitment to create a National Forest for Wales.

A diverse forest made up of woodlands of all ages and sizes, all utilised in different ways.

Creating a National Forest brings social, economic and environmental benefits to Wales.

It provides spaces for leisure and corridors for biodiversity, helps to capture and store carbon, and produces timber.

In time, it will form a network of woodlands throughout Wales.

The National Forest for Wales is made up of woodlands that:

-  Are good quality, well designed and managed.
-  Are accessible to people.
-  Involve the community.
-  Are connected to each other and the wider environment.
-  Are dynamic and multi-purpose.
-  Demonstrate learning, research and innovation.

Ynglŷn â'r safle hwn

Cafodd Coed Hendre Ddu statws Coedwig Genedlaethol ym mis Tachwedd 2023.

Mae'r safle'n 'goetir enghreifftiol' am ei fod yn cael ei reoli'n dda, am ei amrywiaeth ac am ei gysylltiedig â chynefinoedd eraill.

Cafodd ei greu yn 2006 ac mae'n cynnig cyfleoedd dysgu ac ymchwil i adfer coedwigoedd glaw tymherus, gan ddefnyddio dulliau plannu coed confensiynol.

Mae dyluniad y safle ac amrywiaeth y rhywogaethau ynddo yn ei helpu i wrthsefyll bygythiadau'r newid yn yr hinsawdd, plâu a chlefydau.

Mae'n gartref i amrywiaeth o rywogaethau brodorol sydd wedi addasu i hinsawdd cefnforol unigryw Gorllewin Prydain, lle ceir coedwigoedd glaw tymherus.

Gall ymwelwyr ddefnyddio'r rhwydwaith o draciau hygyrch i brofi ehangder y coetir a thirwedd hanesyddol Cwm Pennant o'i gwmpas.

Mae'r safle wedi'i gysylltu â sawl cynefin, â choetir cyfagos ac â 'Friddoedd' agored y bryniau.

About this site

Coed Hendre Ddu was given National Forest Status in November 2023.

This site was recognised as an exemplar woodland because of its good management, diversity and connectivity.

Established in 2006, it provides opportunities for learning and research into the restoration of temperate rainforests, using conventional tree planting.

The design and species diversity of this site enables resilience to threats from climate change, pests and diseases.

It hosts a wide range of native species suited to the unique hyper-oceanic climate here and across Western Britain, where temperate rainforests are found.

Visitors can use the network of accessible tracks to experience both the woodland's full extent and the surrounding historic landscape of Cwm Pennant.

This site provides connectivity across habitats, to neighbouring woodland and open higher elevation 'Fridd' land.

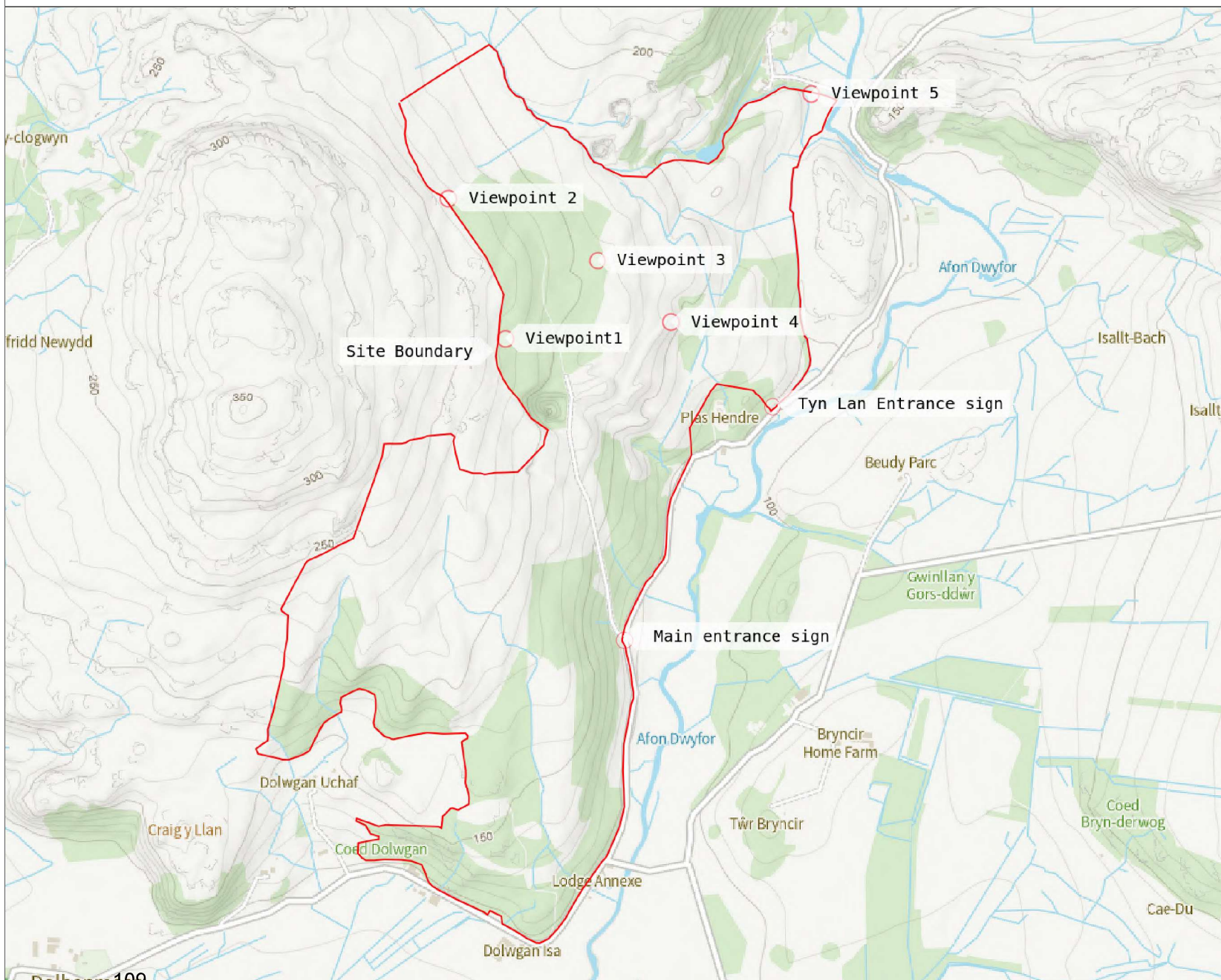
Am ragor o wybodaeth / For more information
Cymraeg English



Dyluniwyd a chynhyrchwyd gan MTIB, elusen sy'n cefnogi pobl anabl a difreintiedig ledled De Cymru. Defnyddiwyd pren o Gymru ag ardystiad FSC® neu bren rheoledig arall o Gymru. Cyflenwyd y pren gan Llandre Sawn Wood, Llandrindod. Designed and manufactured by MTIB, a charity supporting disabled and disadvantaged people throughout South Wales, using FSC® – certified and other controlled Welsh wood supplied by Llandre Sawn Wood in Llandrindod Wells.

Map4 Coed Hendre Ddu View Points and orientation panels

1:12,500



- Site Boundary
- Viewpoints
- Orientation Panels

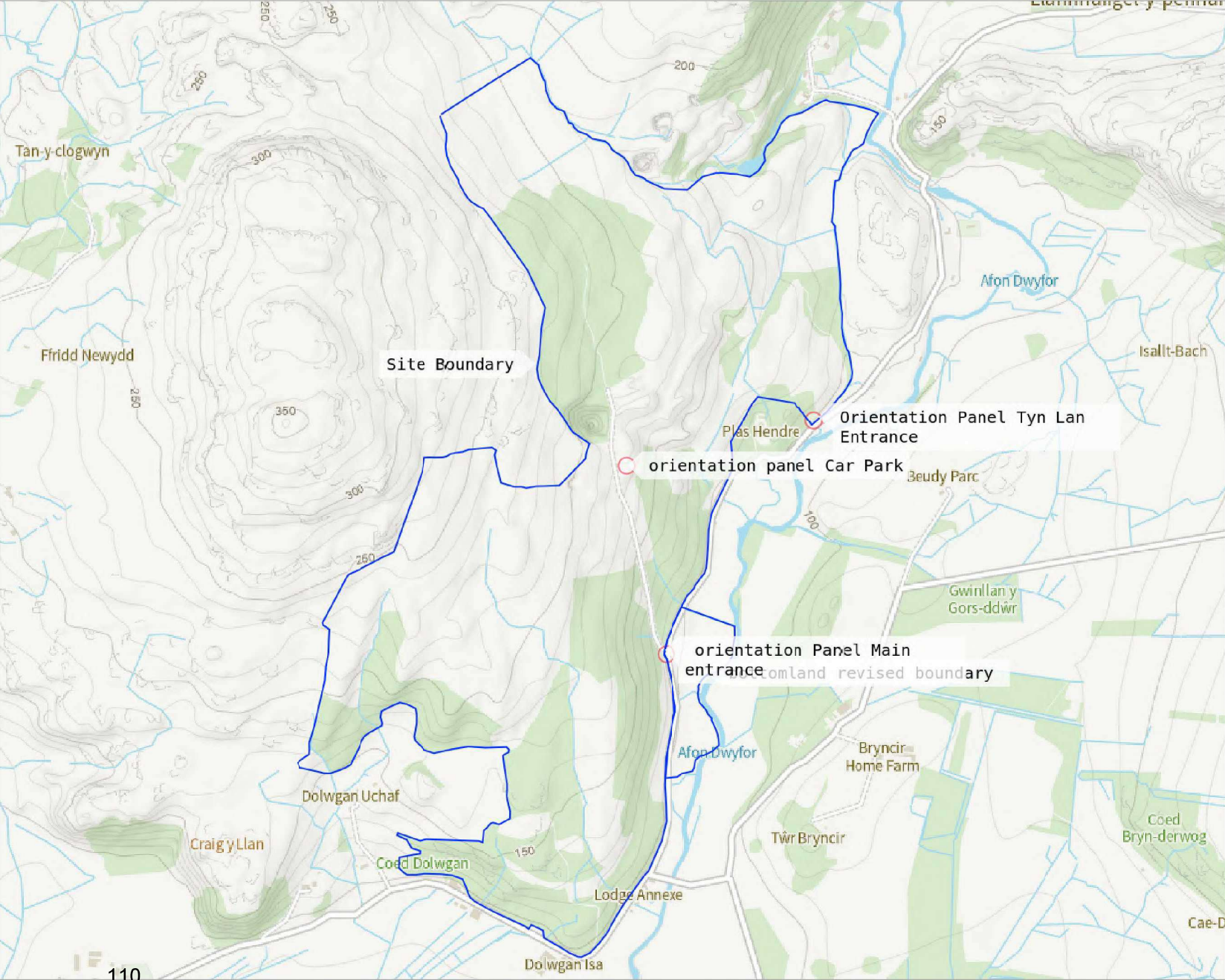
250m

Size: A4 | Background Layer: OS OpenData | Projection: EPSG:3857 | Centre of map: OSGB SH 51967 44217, Lat/Lng: 52.9748, -4.2060



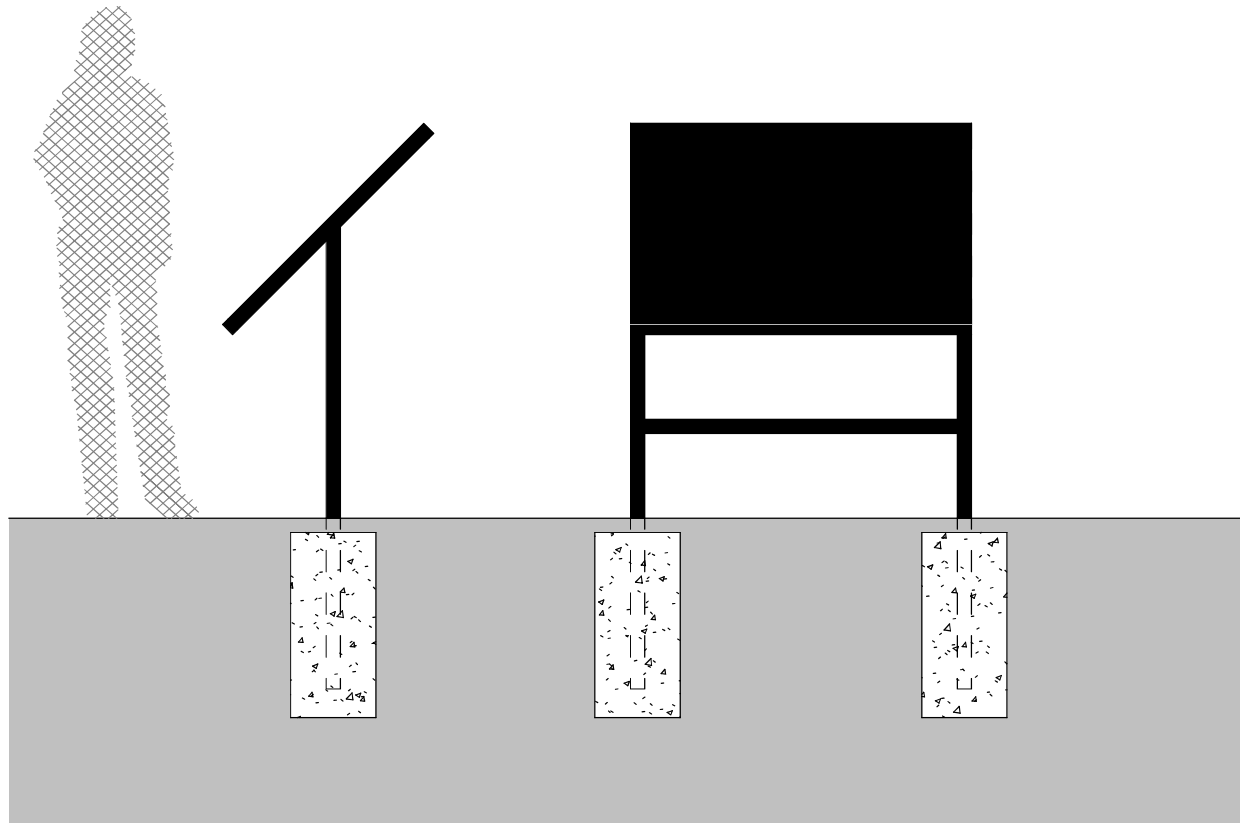
Map 7 Location of orientation boards

1:12,500



- site Boundary
- Orientation Boards





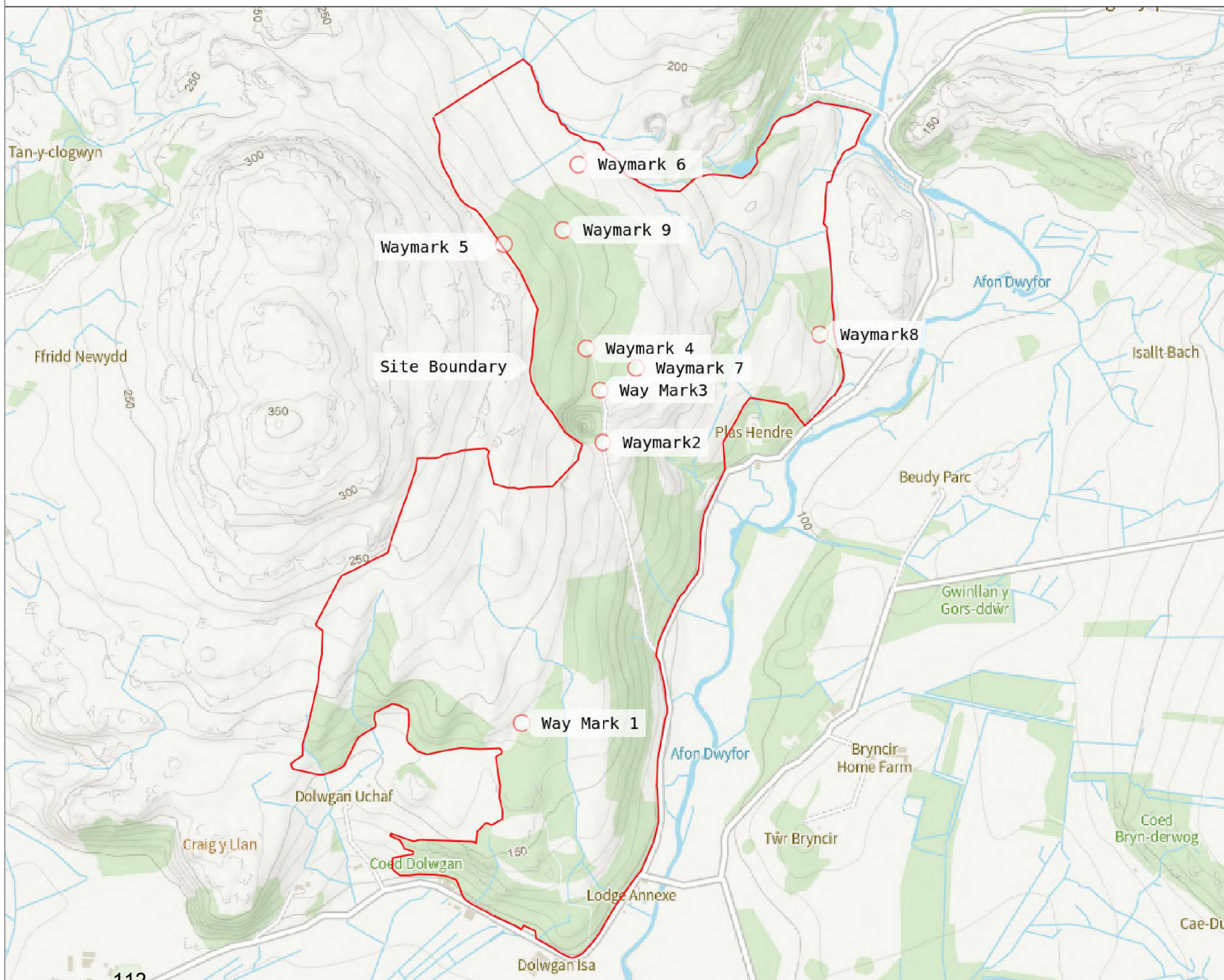
					Coed Hendre Ddu, Cwm Pennant, Garndolbenmaen, Gwynedd, LL51 9AX	DO NOT SCALE FROM DRAWING						
No.	Description	Date				CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE						
Tel: 07584570479 E-mail: info@obscoyf.co.uk						Drawn by	GLJ	Date	Ebrill 2024			
Scale @ A4 1 : 25						Drawing No		Rev				
						OBS-2024-008 GA008						
						Orientation Board Drawing						

Map 3 Location of Waypointers

1:12,500



Way Pointers

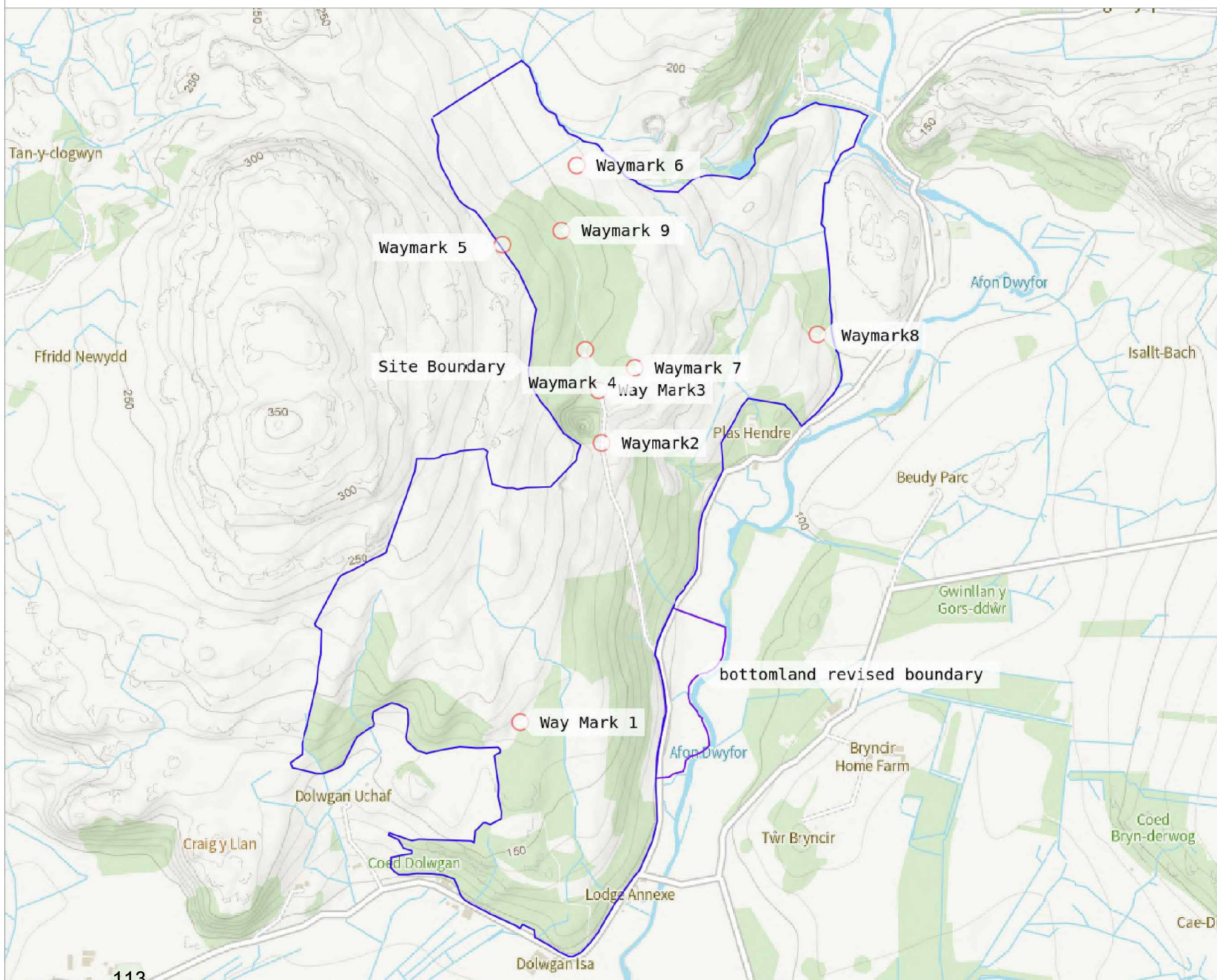


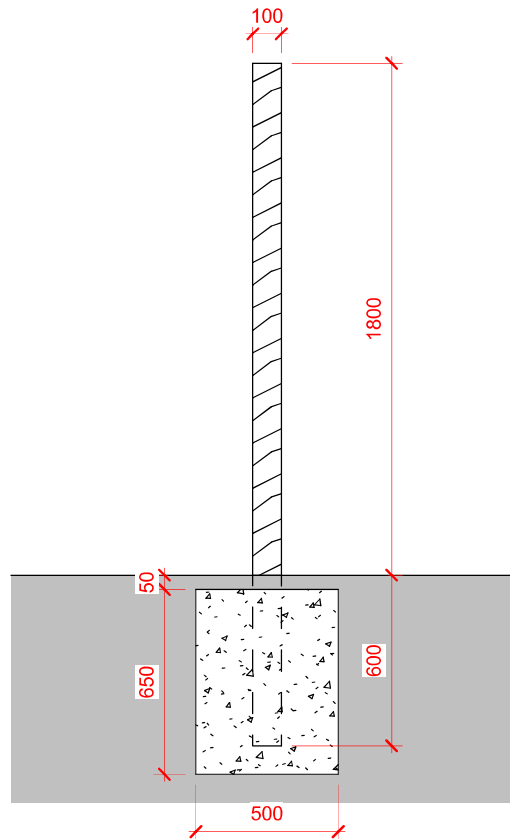
Map 3a Location of Waypointers

1:12,500



- Way Pointers
- site boundary
- revised bottom land boundary





			 	Coed Hendre Ddu, Cwm Pennant, Garndolbenmaen, Gwynedd, LL51 9AX		DO NOT SCALE FROM DRAWING	
No.	Description	Date		Waymarker Drawing		CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE	
Tel: 07584570479 E-mail: info@obscoyf.co.uk						Drawn by GLJ	Date Ebrill 2024
Scale @ A4 1 : 25						Drawing No OBS-2024-008 GA005	Rev

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

Dyddiad: 25-Mehefin-2025

Rhif y Cais: NP4/29/527

Dyddiad Cofrestru'r Cais: 06/12/2024

Cymuned: Penmachno

Cyfeirnod Grid: 261428 295923

Swyddog Achos: Mr. Richard Thomas

Lleoliad:

Tir ger Tryfan, Penmachno. LL24 0YE

Ymgeisydd:

Dylan & Dafydd Huws
Tryfan,
Penmachno
Betws y Coed
Conwy
LL24 0YE

Disgrifiad:

Adeiladu un annedd marchnad agored.
Tir ger Tryfan, Penmachno.

Crynodeb o'r Argymhelliad:

RHOI caniatâd yn ddarostyngedig i amodau sy'n ymwneud â:

- Dechrau gweithio o fewn 5 mlynedd.
- Cydymffurfiaeth â chynlluniau cymeradwy
- Defnydd fel prif breswylfa yn unig
- Deunyddiau priodol
- Cydymffurfiaeth â chynllun tirlunio
- Cydymffurfio â'r Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol

Rheswm(au) pam yr adrodd i'r Pwyllgor am y cais:

Cyngor Cymuned yn gofyn am Gytundeb Adran 106 lleol/fforddiadwy

Dynodiadau Tir / Cyfyngiadau:

O fewn ffin datblygu tai
Adeiladau Rhestredig Gradd II o fewn 25m

Disgrifiad o'r Safle:

Mae'r safle sy'n destun y cais hwn ar hyn o bryd yn rhan o gwrtil i'r annedd, Tryfan. Yn gyffredinol, mae o natur flêr o goed a llwyni mawr nad ydynt yn frodorol.

Gan fod o fewn ffin datblygu tai (FfDT) Penmachno, mae ganddo anheddau presennol ar y ddwy ochr ac ystadau tai Bron y Waen a Maes y Waen i'r cefn ac i'r dwyrain. Mae'r ffin orllewinol wedi'i diffinio gan wal gerrig 1.5m o uchder gyda phentref B4406, ffordd drwodd Stryd Llewelyn y tu hwnt gyda thai teras presennol gyferbyn.

Mae lefel y tir ar y safle tua 1.5m uwchben lefel y tir ar y ffordd gyfagos ac yna'n codi i ffwrdd o ffin y ffordd i'r ffin gefn tua 3m.

Mae mynediad cerbydau presennol i'r B4406 i'r safle ar ei ffin ogleddol.

Datblygiad Arfaethedig:

Bwriedir codi annedd ddeulawr ar wahân ar y plot hwn gan ddefnyddio mynediad cerbydau presennol i'r B4406.

Dangosir yr annedd arfaethedig gyda llawr gwaelod cynllun agored cyffredinol a thair ystafell wely ar y llawr cyntaf. Gyda chyfanswm uchder o 7m i'r grib, bydd yr un uchder â Thryfan sydd gyfagos.

Mae cynllun y safle arfaethedig yn dangos bod yr annedd wedi'i gosod yn ôl o'r briffordd o 12.5m gyda mannau glaswelltog a thirlunio meddal i'r blaen a'r cefn. Darparwyd digon o le caled o amgylch yr annedd ar gyfer tri lle parcio gyda man troi i gerbydau, patio cefn a llwybr o amgylch yr annedd.

Mae'r dyluniad yn ddehongliad cyfoes o ddyluniad pensaerniaeth frodorol gyda ffenestri dormer ar raddfa briodol ar y llawr cyntaf ac fe'i dangosir fel pe bai wedi'i orchuddio â cherrig ar bob drychiad allanol. Cynigir to llechi mwynau naturiol.

Polisiâu Cynllunio Perthnasol:

Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 (CDLIE)

- SP C: Strategaeth Datblygu Gofodol
- DP1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol
- SPD: Amgylchedd Naturiol
- DP6: Dylunio a Deunyddiau Cynaliadwy
- SP G: Tai
- DP 30: Tai Fforddiadwy

Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned	Cefnogi, ar yr amod bod annedd yn ddarostyngedig i feddiannaeth fforddiadwy/lleol adran 106
Aelod Lleol	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau
Prifffyrdd	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau
Dŵr Cymru	Dim gwrthwynebiad, cyngor wedi'i ddarparu
SAB	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau
Ecolegydd APCE	Dim gwrthwynebiadau, amodau wedi'u hawgrymu

Ymateb i Gyhoeddusrwydd:

Mae'r cais wedi cael ei gyhoeddi drwy hysbysiad ar y safle.

Mae un llythyr gwrthwynebiad wedi dod i law o ganlyniad i gyhoeddusrwydd. Mae'r ymatebydd o'r farn y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar amwynder.

Asesiad:

1. Egwyddor Datblygiad

1.1 Y polisi tai allweddol yn yr achos hwn fydd Polisi DP30 y Cynllun Datblygu Lleol (CDLIE): Tai Fforddiadwy, sy'n nodi, mewn Aneddiadau Eilaidd, fel Penmachno, y bydd tai fforddiadwy yn ofyniad ar safleoedd o 2 anheddiad neu fwy.

1.2 Ar gyfer plotiau annedd sengl fel sy'n wir yn y cais hwn, nid oes gofyniad am gyfraniad at y stoc tai fforddiadwy. O'r herwydd, gellir ystyried bod egwyddor annedd sengl ar gyfer tai marchnad agored ar y plot hwn yn cydymffurfio â'r polisi hwn.

2. Asesiad Cynllunio

2.1 Mae egwyddor annedd marchnad agored sengl ar y plot hwn o dir yn cydymffurfio â pholisi tai CDLI wedi'i sefydlu.

2.2 O ystyried yr uchod, mae'n rhaid ystyried y dyluniad, y cynllun a'r effaith ar yr amgylchoedd.

2.3 Ymgysylltodd yr ymgeiswyr â'r Awdurdod gydag ymholiad cyn-cyflwyno cais pan sefydlwyd y gellid ystyried annedd marchnad agored sengl yn ffafriol. Ystyriwyd y dyluniad a'r cynllun hefyd a gwnaeth yr ymgeisydd welliannau yn unol ag argymhellion Swyddog Cynllunio'r Awdurdod.

2.4 Ystyrir bod dyluniad yr annedd yn dilyn egwyddorion dylunio priodol ac mae wedi'i orffen â charreg gyda tho llechi. Bwriedir defnyddio mynediad cerbydau presennol i'r safle o'r ffordd drwedd gyfagos.

2.5 Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno Cynllun Seilwaith Gwyrdd sy'n dangos gwelliannau bioamrywiaeth ar ffurf blychau ystlumod a nythfeydd adar i'w cysylltu â'r annedd ynghyd â mesurau o fewn y tiroedd ar gyfer plannu a chreu cynefinoedd priodol.

2.6 Mae'r Cyngor Cymuned wedi gwneud sylwadau ar y cais hwn gan ddatgan:

- Mae'r safle o fewn ffiniau ardal datblygu tai Penmachno.
- Byddai'r tŷ wedi'i leoli rhwng adeiladau eraill felly ni fyddai ganddo effaith weledol negyddol.
- Byddai'r tŷ yn diwallu'r galw am dai teuluol yn y pentref. Mae prinder o'r math hwn o dŷ sy'n fforddiadwy i deuluoedd ifanc lleol.

Mae'r cyngor cymuned wedi mynegi eu bod yn cefnogi'r cais ond y dylai fod cytundeb adran 106 i sicrhau fforddiadwyedd a meddiannaeth leol.

Fodd bynnag, gan mai plot un annedd yw hwn, rwy'n fodlon bod y cynnig i gynnig annedd marchnad agored, yn hytrach na thŷ lleol fforddiadwy, yn cydymffurfio â'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) yn yr achos hwn. Er mwyn sicrhau bod yr annedd yn cyfrannu at anghenion tai Penmachno fel sy'n ofynnol gan Bolisi Strategol G y CDLI, cynigir bod amod yn cyfyngu'r defnydd preswyl i unig neu brif breswylfa C3 yn cael ei gymhwyso - a fydd yn atal defnydd cartref gwyliau neu ail gartref.

2.7 Mae un llythyr gwrthwynebiad gan gymydog agos wedi dod i law ar y sail a ganlyn:

- Colli Preifatrwydd: Byddai'r datblygiad newydd yn edrych dros fy nghartref yn uniongyrchol
- Effaith ar Olau a Golygfeydd
- Mwy o Draffig a Phroblemau Parcio
- Effaith ar Gymeriad Lleol
- Nid yw'n ymddangos bod y dyluniad arfaethedig yn gydnaws â chymeriad presennol y gymdogaeth.

2.8 Mae drychiad blaen yr annedd arfaethedig dros 20m o'r annedd gyfagos, felly ni ystyrir y byddai colli amwynder trwy edrych drosodd, golau na golygfeydd yn deillio o hynny. Mae'r datblygiad arfaethedig yn dangos parcio oddi ar y stryd i ddeiliaid yr annedd arfaethedig; ni fydd hyn yn creu unrhyw gynnydd mewn traffig na pharcio ar y stryd. Mae'r dyluniad a'r defnydd arfaethedig o ddeunyddiau yn dilyn egwyddorion dylunio cyffredinol ac ni fydd yn arwain at unrhyw golled o gymeriad lleol.

3. Casgliadau

3.1 Rwyf o'r farn bod y cynnig hwn yn cydymffurfio â pholisïau tai CDLI o ran lleoliad o fewn ffin datblygu tai Penmachno a'r math o dai.

3.2 Mae'r dyluniad a'r defnydd o ddeunyddiau yn cydymffurfio ag egwyddorion dylunio ac ni fydd unrhyw golled o amwynderau cyfagos yn deillio o hynny.

Papurau Cefndir ym Mhendel Dogfennau Rhif 1: Na

ARGYMHELLIAD: CYMERADWYO yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. (01) Rhaid dechrau ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn cyn diwedd PUM mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

2. (02) Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r cynlluniau cymeradwy canlynol:

- Ty/1426/SU01: Cynllun lleoliad
- Ty/1426/PL1A: Cynllun safle arfaethedig
- Ty/1426/PL02: Cynlluniau arfaethedig ar gyfer y llawr gwaelod a'r llawr cyntaf
- Ty/1426/PL03: Drychiadau blaen (gogledd-ddwyrain) ac ochr (gogledd-orllewin) arfaethedig
- Ty/1426/PL04: Drychiadau cefn (de-ddwyrain) ac ochr (de-orllewin) arfaethedig
- Ty/1426/PL05: Adran arfaethedig
- Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol, PJ Ecological Solutions, Hydref 2024

3. (99a) Ni chaniateir meddiannu'r tŷ annedd a gymeradwyir drwy hyn ac eithrio yn unol yn gyfan gwbl â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiedig) (Cymru) 2022, Dosbarth Defnydd C3: Tŷ annedd, h.y., fel unig breswylfa neu brif breswylfa am fwy na 183 diwrnod mewn blwyddyn galendr ac at unrhyw ddiben arall o fewn Dosbarth Defnydd C.

4. (29) Rhaid gorchuddio to'r tŷ annedd â llechi llwydlas o ardal Blaenau Ffestiniog, neu lechi gyda nodweddion lliw, gwedd a tywydd cyfatebol, a rhaid darparu manylion amdanynt a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cadw wedi hynny.

5. (34) Cyn dechrau unrhyw waith cerrig ar y safle, rhaid adeiladu panel gwaith cerrig prawf gan gynnwys pwyntio o leiaf 2.00 m². Ni ddylid cynnal unrhyw weithrediadau adeiladu mewn carreg ar y safle oni bai a hyd nes y bydd y panel prawf wedi'i archwilio a'i gymeradwyo trwy gais ffurfiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid adeiladu gwaith cerrig yr adeilad yn unol â'r sampl a gymeradwywyd.
6. (106) Er gwaethaf darpariaethau Adran 55 (2)(d) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ni chaniateir gosod unrhyw garafán o fewn cwrtil y tŷ annedd a gymeradwyir drwy hyn heb ganiatâd penodol gan yr awdurdod cynllunio lleol.
7. (69) Rhaid i bob gweithgaredd plannu, hadu neu osod tyweirch sydd wedi'i gynnwys yn y manylion tirlunio cymeradwy gael eu cynnal yn y tymhorau plannu a hadu cyntaf yn dilyn meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag sydd gyntaf; a rhaid i unrhyw goed neu blanhigion sydd o fewn y cyfnod o 5 mlynedd o gwblhau'r datblygiad farw, yn cael eu tynnu neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n glefyd gael eu disodli yn y tymor plannu nesaf gydag eraill o faint a rhywogaeth debyg.
8. (110) Rhaid i'r ymgeisydd/datblygwr sicrhau bod y mesurau lliniaru a gwella bioamrywiaeth a argymhellwyd yn adroddiad yr arolwg ystlumod (enw'r ymgynghorydd a dyddiad yr adroddiad) yn cael eu dilyn a'u gweithredu'n llawn.
9. Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/na draeniad tir gysylltu'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth gyhoeddus.

Rhesymau :

1. Er mwyn cydymffurfio ag Adran 91 (fel y'i diwygiwyd) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.
2. I ddiffinio'r caniatâd ac er mwyn osgoi amheuaeth.
3. Er mwyn sicrhau mai dim ond fel unig breswylfa neu brif breswylfa y defnyddir y tŷ annedd yn unol â Chynllun Datblygu Lleol Eryri (2016-2031), yn benodol Polisiâu SP A, a G a DP 9.
4. Er mwyn sicrhau safon foddhaol o ran ymddangosiad y datblygiad a defnyddio deunyddiau adeiladu lleol priodol, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisiâu 1, 6 ac A.
5. Er mwyn sicrhau safon foddhaol o ran ymddangosiad y datblygiad a defnyddio deunyddiau adeiladu lleol priodol, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol polisiâu 1, 6 ac A.
6. Er mwyn gwarchod a gwella amwynderau gweledol yr ardal, yn unol â pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol Polisi 1.
7. Er mwyn sicrhau gwelliant mewn bioamrywiaeth yn unol â Pholisi Strategol D o Gynllun Datblygu Lleol Eryri a fabwysiadwyd a pharagraff 6.4.5 o Bolisi Cynllunio Cymru.
8. Er mwyn sicrhau safon foddhaol o ddatblygiad, sicrhau gwelliant bioamrywiaeth a lleihau'r risg o niwed neu aflonyddwch annerbyniol i rywogaethau gwarchodedig yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn benodol Polisi D.
9. Er mwyn atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

Nodiadau Cyngori:

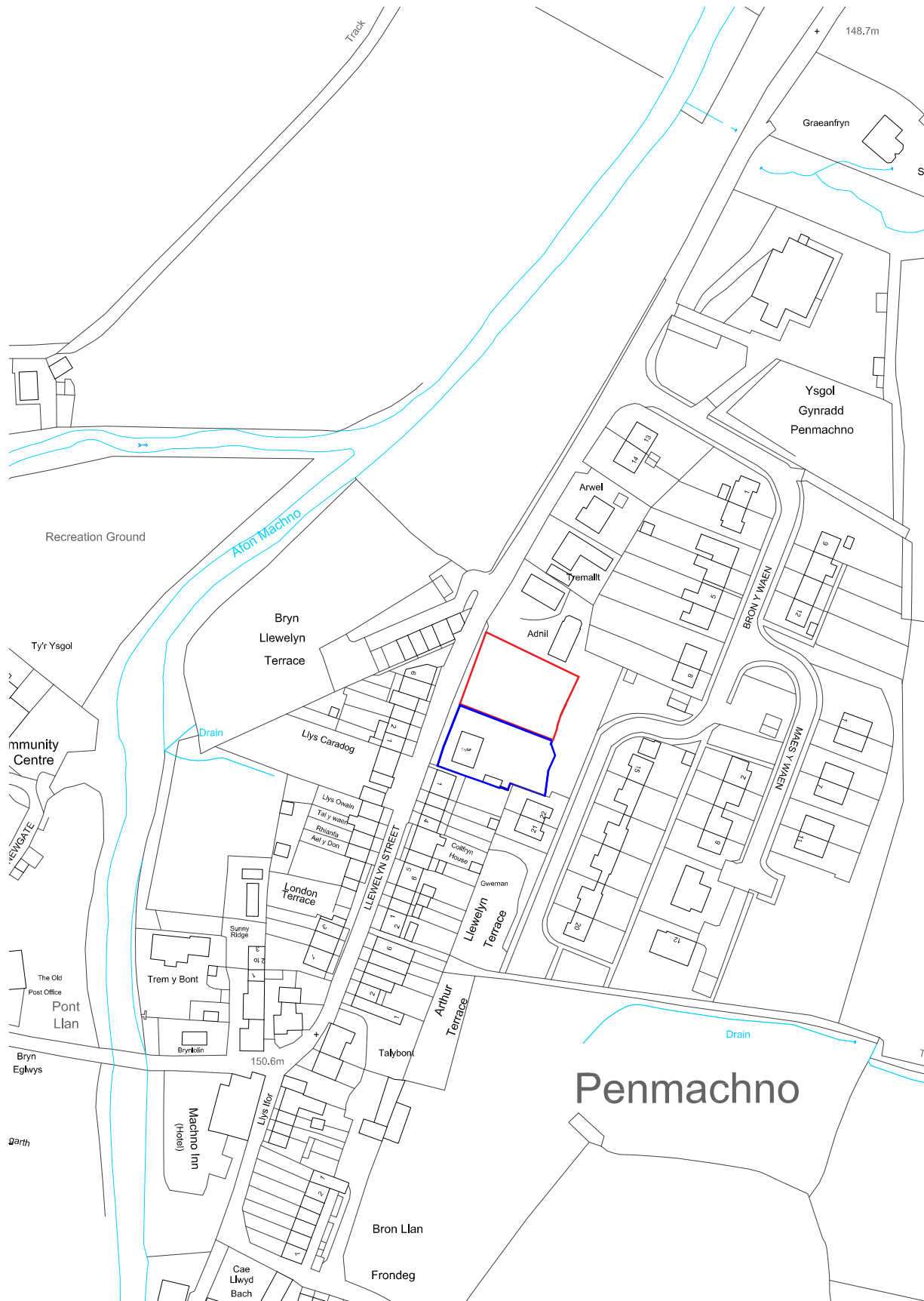
1. Systemau Draenio Cynaliadwy

DEDDF RHEOLI LLIFOGYDD A DŴR (RhDD) 2010 RHEOLIADAU DRAENIO CYNALIADWY (GWEITHDREFN CYMERADWYO A MABWYSIADU) (CYMRU) 2018

Mae systemau draenio cynaliadwy yn ofyniad gorfodol ar ddatblygiad newydd lle mae'r ardal adeiladu yn 100 metr sgwâr neu fwy. Ystyrir bod y datblygiad hwn yn fwy na'r trothwy a nodwyd uchod ac efallai y bydd angen caniatâd Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) gan y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) perthnasol. O ganlyniad, cynghorir chi i gysylltu â'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) perthnasol yng Nghyngor Conwy i gael cyngor ac arweiniad ar y mater hwn.

NODER: Os oes angen caniatâd SUDS bydd angen cymeradwyaeth y SAB cyn dechrau unrhyw waith ar y safle.

2. Efallai y bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais i Dŵr Cymru / Welsh Water am unrhyw gysylltiad â'r garthffos gyhoeddus o dan Adran 106 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991. Os yw'r cysylltiad â'r rhwydwaith carthffosydd cyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiedig) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyniad gorfodol i ymrwymo i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 yn gyntaf (Deddf y Diwydiant Dŵr 1991). Rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol hefyd gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Budr Disgyrchiant a Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "Carthffosydd i'w Mabwysiadu" - 7fed Argraffiad. Gellir cael rhagor o wybodaeth drwy dudalennau Gwasanaethau Datblygwyr www.dwrcymru.com.
3. Cynghorir yr ymgeisydd hefyd nad yw rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol o bosibl wedi'u cofnodi ar ein mapiau o garthffosydd cyhoeddus oherwydd eu bod yn wreiddiol yn eiddo preifat ac wedi'u trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus oherwydd natur Rheoliadau'r Diwydiant Dŵr (Cynlluniau ar gyfer Mabwysiadu Carthffosydd Preifat) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y cynnig. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio â'r cynnig, gall yr ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru i sefydlu lleoliad a statws yr offer. O dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Dŵr Cymru hawliau mynediad i'w offer bob amser.
4. Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12) a Nodyn Cyngor Technegol 12 (Dylunio), cynghorir yr ymgeisydd i fabwysiadu dull cynaliadwy wrth ystyried cyflenwad dŵr mewn cynigion datblygu newydd, gan gynnwys defnyddio dulliau sy'n gwella effeithlonrwydd dŵr ac yn lleihau'r defnydd o ddŵr. Byddem yn argymhell bod yr ymgeisydd yn cysylltu ag adran Rheoli Adeiladu berthnasol yr Awdurdod Lleol i drafod eu gofynion effeithlonrwydd dŵr.



EXISTING LOCATION PLAN





EXISTING SITE PLAN 1:200

122



TY ARCHITECTURE
LL24 0YE

Project Proposed New Residential Dwelling
- Topographical Survey Drawings

Address Land Adjoining Tryfan, Penmachno, Betws Y Coed, LL24 0YE

Client Mr Dylan Huws

Scale 1:200 @A3

Drawing:- Ty/1426/SU01

100% Client Owned
 100% Client Owned
 100% Client Owned

100% Client Owned
 100% Client Owned
 100% Client Owned

100% Client Owned
 100% Client Owned
 100% Client Owned

EXISTING RETAINING WALL
BELONGS TO COUNCIL
CHANGES/MODIFICATIONS
TO BE NEGOTIATED

USE EXISTING ACCESS
AS DRIVEWAY

ASSUMED DIRECTION OF
EXISTING MAINS FOUL DRAIN -
TO BE CONFIRMED ON SITE



LOW LEVEL NATIVE
HEDGING/PLANTS
ALONG BOUNDARY
WALL

GROUND SHRUBS

RAINWATER TO SOAKAWAY
(POSITION SHOWN
INDICATIVELY)

DRIVE

BITMAC

PARKING/TURNING
AREA

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

STONE RTW
111124

CABLE STAY

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

STONE GATE
POST

BRON Y WAEN

PLANTING / ECOLOGICAL ENHANCEMENT - KEY

FLOWERING NATIVE HEDGEROW & TREES MIX MADE UP
FROM THE FOLLOWING SPECIES:

25% QUICKTHORN (HAWTHORN, MAY) - CRATAEGUS
MONOGYNA
25% BLACKTHORN (SLOE) - PRUNUS SPINOSA

50% SELECTED FROM THE FOLLOWING (MIN. 5 SPECIES)

- COMMON ELDER / SAMBUCUS NIGRA
- GUelder ROSE / VIBURNUM OPULUS
- WILD CRAB APPLE / MALUS SYLVESTRIS
- BIRD CHERRY / PRUNUS PADUS
- SPINDLE / EUONYMUS EUROPAEUS
- WILD CHERRY / PRUNUS AVULUM
- HAZEL / CORYLUS AVELLANA

- NEW DENBIGH PLUM TREE PLANTING
- NEW WILD CHERRY TREE PLANTING
- NEW CRAB APPLE TREE PLANTING

PROPOSED SITE PLAN 1:200

Project: Proposed New Residential Dwelling
Address: Land Adjoining Tryfan, Penmachno, Betws Y Coed, LL24 0YE
Client: Mr Dylan Huws
Scale: 1:200 @A3
Drawing: Ty/1426/PL01A

- Planning Drawings

1426/PL01A
1:200
12/10/2019



PROPOSED BAT AND BIRD BOXES

2. Location of 2 x Vivara Pro Seville Nest Boxes



External Finishes:

Roof: Grey Natural Slates

Walls: Natural Stone Cladding

Windows and Doors: Grey/Black Upvc

Rwg's: Black/Grey Upvc

Fascia and Bargeboards: Black/Grey Upvc



Project Proposed New Residential Dwelling

- Planning Drawings

Address Land Adjoining Tryfan, Penmachno, Betws Y Coed, LL24 0YE

Client Mr Dylan Huws

Scale 1:100 @A3

Drawing:- Ty/1426/PL03

104 Chapel Street
Barnsley
S70 2NR

@tyarchitecture

ty@tyarchitecture.co.uk

104 Chapel Street
Barnsley
S70 2NR

@tyarchitecture

ty@tyarchitecture.co.uk



PROPOSED BAT AND BIRD BOXES

1. Location of 1 x Vivara Pro Beaumaris Woostone Bat Box (Midi) shown with blue dot
2. 2x Interconnected Vivara Pro Build-In Bat Tubes are to be incorporated into the fabric of the proposed dwelling.



External Finishes:

Roof: Grey Natural Slates
Walls: Natural Stone Cladding
Windows and Doors: Grey/Black Upvc
Rwg's: Black/Grey Upvc
Fascia and Bargeboards: Black/Grey Upvc



Project Proposed New Residential Dwelling - **Planning Drawings**
 Address Land Adjoining Tryfan, Penmachno, Betws Y Coed, LL24 0YE
 Client Mr Dylan Huws
 Scale 1:100 @A3 Drawing:- Ty/1426/PL04



166.00
165.00
164.00
163.00
162.00
161.00
160.00
159.00
158.00
157.00
156.00
155.00
154.00
153.00
152.00
151.00
150.00
149.00
148.00
147.00



RIDGE LEVEL + 162.73

EAVES LEVEL + 160.31

PATIO

GARDEN

ROAD

Proposed Section Through Site

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

Dyddiad: 25-Mehefin-2025

Rhif y Cais: NP5/50/532F

Dyddiad Cofrestru'r Cais: 27/03/2025

Cymuned: Aberdyfi

Cyfeirnod Grid: 295923 261428

Swyddog Achos: Mr. David Jones

Lleoliad:

Uned 2, Wharf Gardens, Aberdyfi. LL35
0EE

Ymgeisydd:

Mr. Sam Woodward
Aberdyfi Ice Cream Limited
The Sweet Shop,
2 Sea View Terrace,
Aberdyfi,
Gwynedd,
LL35 0EE

Disgrifiad:

Dileu Amod 3 (Cyfyngiad ar adwerthu bwyd
poeth oddi ar eiddo) ynghlwm i Ganiatâd
Cynllunio NP5/50/532C dyddiedig
11/03/2016

Crynodeb o'r Argymhelliad:

RHOI caniatâd yn ddarostyngedig i amodau sy'n ymwneud â:

- 1) Cynlluniau Cymeradwy.
- 2) Cyfyngiad Oriau

**Rheswm(au) pam yr adroddwyd am y cais i'r Pwyllgor:
Cynllun Dirprwyo**

Mae'r cais cynllunio yn ymwneud ag adeilad sydd ym mherchnogaeth Awdurdod
Parc Cenedlaethol Eryri.

Dynodiadau Tir / Cyfyngiadau:

O fewn ffin anheddiad.
O fewn Ardal Gadwraeth

Disgrifiad o'r Safle:

Mae safle'r cais yn cynnwys Uned 2 Gerddi'r Wharf (Uned 2), ac mae wedi'i lleoli yng nghanol Aberdyfi. Mae Uned 2 wedi'i lleoli yn y cei lle mae'r tir a'r defnyddiau eraill sydd yma yn bennaf yn fwrdeistrefol a masnachol.

Mae Uned 2 yn rhan o adeilad Canolfan Groeso i Dwristiaid Aberdyfi (CC) yn eiddo i Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri. Mae Uned 2 yn cael ei phrydlesu gan y Parc Cenedlaethol gan y tenant ar gyfer defnydd masnachol (A3 - Bwyd a diod). Mae gweddill yr adeilad yn cael ei weithredu gan Awdurdod y Parc Cenedlaethol fel Canolfan Groeso.

Mae'r Ganolfan Groeso yn adeilad modern unllawr yn bennaf. Mae Uned 2 wedi'i lleoli ym mhen de-orllewinol yr adeilad a gellir cyrraedd ynddi o Sea View Terrace trwy ddrws gwydrog ar ei drychiad gogledd-orllewinol (blaen). Mae ganddo agoriad ffenestr llithro ar ei drychiad de-ddwyreiniol (cefn) sy'n wynebu'r harbwr. Mae gan y ddau drychiad arwyddion masnachol.

Rhoddwyd caniatâd cynllunio i newid defnydd rhan o Ganolfan Groeso i A3 (Caffi) ar 11/03/2016 o dan gyfeirnod NP5/50/532C. Roedd Amod 3 o'r caniatâd hwn yn cyfyngu ar fwyta bwyd oddi ar y safle. Cyfyngwyd oriau gweithredu'r caffi hefyd gan amod 4 i rhwng 07.00 yb ac 11.00 yh.

Rhoddwyd caniatâd i eistedd yn yr awyr agored ar gyfer bwyta bwyd o'r caffi ar 26/06/2024 o dan y cyfeirnod NP5/50/532H. Mae'r ardal hon yn y cefn, yn wynebu'r harbwr.

Datblygiad Arfaethedig:

Mae hwn yn gais o dan adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i ddileu amod 3 sy'n cyfyngu ar fwyta bwyd oddi ar y safle, fel a ganlyn:

Er gwaethaf darpariaethau Dosbarth A3 o'r Atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987, ni chaniateir manwerthu unrhyw fwyd poeth i'w fwyta oddi ar y safle o'r safle ar unrhyw adeg.

Gosodwyd yr amod cynllunio i ddiogelu amwynderau'r ardal, gan gynnwys trigolion cyfagos.

Mae'r amod cynllunio yn cyfyngu'r caffi rhag gwerthu bwyd i'w fwyta, fel mai dim ond bwyd a brynwyd o fewn y safle neu yn yr ardal eistedd awyr agored y gall cwsmeriaid ei fwyta.

Polisiâu Cynllun Datblygu:

Cymru'r Dyfodol 2040

Ymddengys nad oes unrhyw bolisiâu perthnasol mewn perthynas â'r cais hwn.

Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031:

- Egwyddorion Datblygu Cyffredinol DP1

Cymru'r Dyfodol: Cynllun Cenedlaethol 2040

Ymddengys nad oes unrhyw bolisiâu perthnasol mewn perthynas â'r cais hwn.

Polisi/Canllawiau Eraill

Canllawiau Cynllunio Atodol:

- Canllawiau Cynllunio Atodol 1 Dylunio Cynaliadwy mewn Parciau Cenedlaethol
- CCA 2 Ystyriaethau Datblygu Cyffredinol

Polisi/Canllawiau Cenedlaethol

- Polisi Cynllunio Cymru (PCC), Rhifyn 12

Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim sylwadau wedi'u derbyn.
Iechyd Amgylcheddol Cyngor Gwynedd	Nodir bod y cynnig yn ceisio dileu'r amod cynllunio sy'n cyfyngu ar fwyta bwyd poeth oddi ar y safle. Bydd y cynnig yn defnyddio popty pitsa, ac felly, ni fydd angen echdynnu allanol. Os defnyddir unrhyw ddulliau coginio eraill, bydd angen echdynnu allanol. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau, yn ddarostyngedig i'r amodau sy'n cyfyngu oriau agor i rhwng 09.00 a 22.00, gofyniad am asesiad risg ar sŵn/arogl a chyfyngiad ar sŵn a allyrrir o beiriannau a pheirianwaith a ddefnyddir yn y caffi.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd:

Mae'r cais wedi cael ei gyhoeddi drwy hysbysiad safle, a derbyniwyd sylwadau.

Asesiad:

1. Egwyddor Datblygu

- 1.1. Mae'r egwyddor o ddefnyddio'r eiddo fel caffi, gan gynnwys ardal eistedd awyr agored, wedi'i sefydlu gan y caniatâd cynllunio a roddwyd o dan gyfeiriadau NP5/50/532C ac NP5/50/532H.
- 1.2. Mae cwmpas asesu'r cais hwn o dan adran 73 o'r Ddeddf Gynllunio wedi'i gyfyngu i dderbynioldeb dileu amod 3. Mae'r amod yn atal gwerthu bwyd poeth o'r caffi ar sail tecawê. Mae angen ystyried derbynioldeb hyn o ran cynllunio.

2. Asesiad Cynllunio

2.1. Mwynderau

- 2.2. Gosodwyd amod cynllunio 3 i amddiffyn amwynderau'r ardal, gan gynnwys tai yn yr ardal. Polisi DP 1 o Gynllun Lleol Eryri yw'r mwyaf perthnasol, ac mae hwn yn ceisio sicrhau nad yw datblygiad yn achosi niwed sylweddol i amwynderau'r ardal na chymdogion trwy, er enghraifft, sŵn, arogl a tharfu cyffredinol.
- 2.3. Mae gan y rhan hon o'r Ganolfan Groeso ddefnydd A3 - Bwyd a diod fel caffi, sydd eisoes yn caniatáu gwerthu a bwyta bwyd poeth mewn ardal eistedd awyr agored. Mae'r caffi mewn adeilad ar wahân wrth ymyl defnyddiau bwrdeistrefol a masnachol. Mae hefyd yn agos at ganolfan fasnachol Aberdyfi, lle mae defnyddiau A3 - Bwyd a diod eraill yn bresennol sy'n gweithredu ar sail tecawê. Yn y cyd-destun hwn, ni ystyrir y byddai caniatáu i'r caffi werthu bwyd ar sail tecawê yn niweidio amwynder yr ardal na'r trigolion yn y cyffiniau mewn ffordd annerbyniol.
- 2.4. Mae hefyd yn berthnasol bod amod 4 o ganiatâd cynllunio NP5/50/532C yn cyfyngu oriau agor hyd at 11.00 pm gyda'r nos. Felly, mae'r amod yn lleihau'r potensial am aflonyddwch yn hwyr yn y nos o ganlyniad i'r defnydd o fwyd tecawê.
- 2.5. O ran sbwriel, mae'r cyflwyniad yn egluro y bydd modd ailgylchu'r deunydd pacio, a bydd unrhyw sbwriel sy'n codi yn cael ei fonitro a'i gasglu gan staff y caffi. Mae hwn hefyd yn fater a fyddai'n destun deddfwriaeth ar wahân o dan Reoliad Ailgylchu yn y Gweithle, a fydd yn ei gwneud yn ofynnol i'r gweithredwr waredu ac ailgylchu gwastraff yn unol â hynny.

2.6. Materion Eraill

- 2.7. Mae lechyd Amgylcheddol Cyngor Gwynedd wedi argymhell amodau. Fel yr eglurwyd yn gynharach, mae'r cynnig yn ymwneud â chaffi presennol ac mae cwnmpas yr asesiad ar gyfer y cais adran 73 hwn wedi'i gyfyngu i dderbynioldeb dileu'r amod. Mae amod eisoes yn cyfyngu ar oriau agor, nid oes system echdynnu na pheiriannau wedi'u cynnig. Ar y sail hon, ni argymhellir atodi amodau a argymhellir gan lechyd Amgylcheddol Cyngor Gwynedd.
- 2.8. Rhoddir caniatâd cynllunio newydd gyda chymeradwyaeth adran 73. Ar y sail hon, mae angen dileu amod 1 (datblygiad i ddechrau o fewn 5 mlynedd) gan fod y datblygiad eisoes yn gweithredu o'r safle. Mae angen diwygio Amodau 2 (cynlluniau cymeradwy) a 3 (cyfyngiad oriau) hefyd i fodloni'r profion cylchlythyr, ac oherwydd bod caniatâd cynllunio wedi'i roi ar gyfer ardal eistedd allanol sy'n gysylltiedig â'r caffi yn fwy diweddar.

4. Casgliad

- 4.1 O ystyried lleoliad y datblygiad, ni ystyrir y byddai caniatáu i'r A3 - Bwyd a diod presennol hwn werthu bwyd poeth ar sail tecawê hefyd yn niweidio amwynder yr ardal na'r trigolion yn y cyffiniau mewn ffordd annerbyniol.
- 4.2 Argymhellir dileu amod 3. Yna byddai caniatâd cynllunio newydd yn cael ei roi gyda'r amodau a restrir yn yr argymhelliad.

Papurau Cefndir ym Mhendel Dogfennau Rhif 1: Ydi/Na

ARGYMHELLIAD: RHOI caniatâd yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

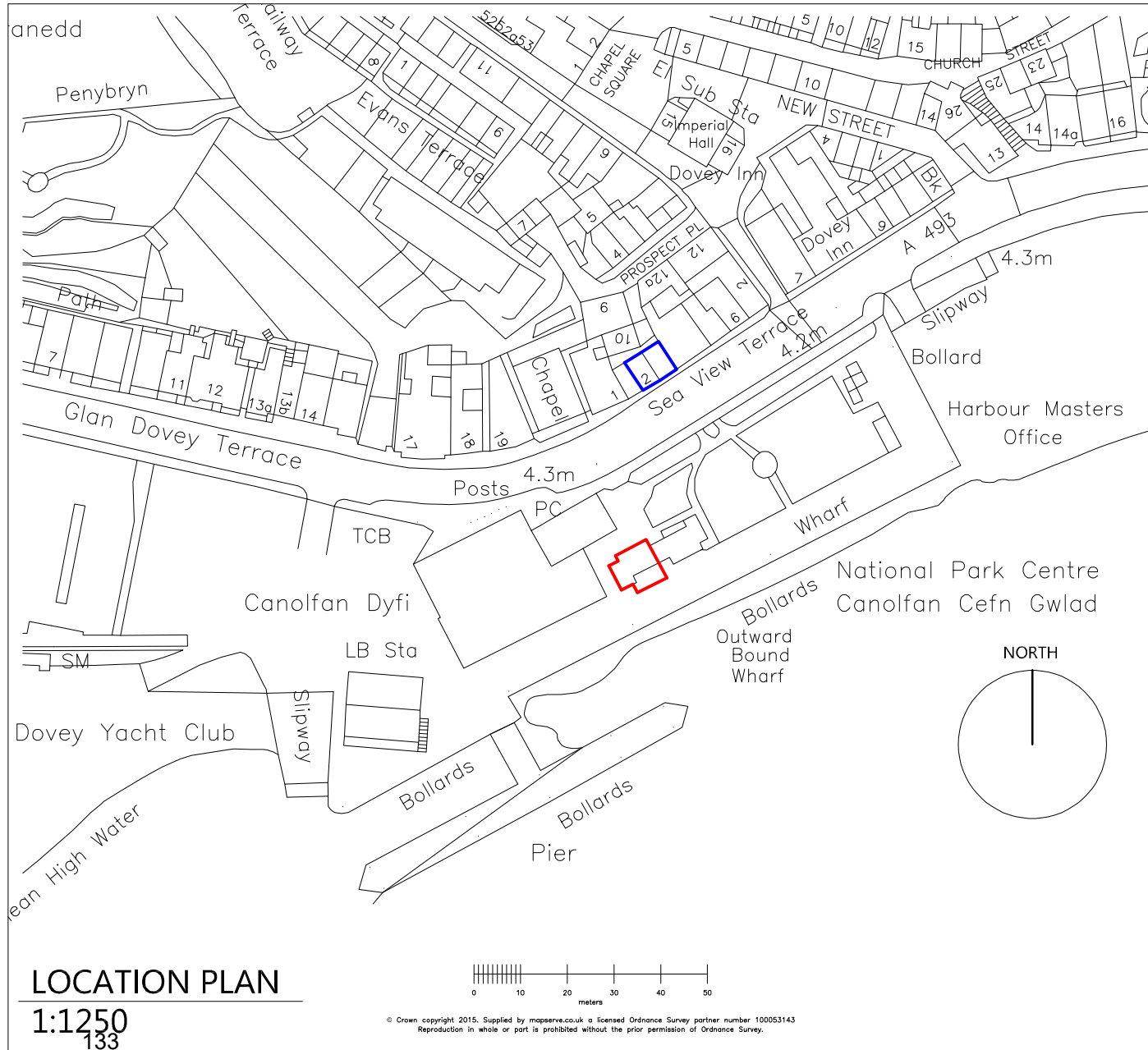
- 1) Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r cynlluniau cymeradwy canlynol:

Cynlluniau a drychiadau presennol ac arfaethedig 1514/01 Diwyg. C
- 2) Ni chaniateir defnyddio'r datblygiad at y dibenion a ganiateir y tu allan i'r oriau 09.00 yb i 11.00 yh.

Rhesymau:

- 1) Rheswm: Er mwyn diffinio'r caniatâd ac er mwyn osgoi amheuaeth.**
- 2) Rheswm: Er mwyn diogelu amwynderau'r ardal, gan gynnwys trigolion cyfagos, yn unol â pholisi 1 o Gynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.**

**CAIS RHIF NP5/50/532J /
APPLICATION NO. NP5/50/532J**



Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri – Dyddiad: 25-Mehefin-2025
Pwyllgor Cynllunio a Mynediad

Rhif y Cais: NP5/53/130H

Dyddiad Cofrestru'r Cais: 13/05/2025

Cymuned: Y Bala

Cyfeirnod Grid: 292121 335512

Swyddog Achos: Mr. Richard Thomas

Lleoliad:

Canolfan Wardeniaid a Maes Parcio Llyn Tegid, Y Bala. LL23 7SR

Ymgeisydd:

Pennaeth Gwasanaeth Eiddo,
 Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri,
 Swyddfa'r Parc Cenedlaethol,
 Penrhyndeudraeth,
 Gwynedd,
 LL48 6LF

Disgrifiad:

Inswleiddio a gosod cladin a phaneli solar newydd i Ganolfan Wardeiniaid APCE, gosod camerâu ANPR a Theledu Cylch Cyfyng (CCTV), a chodi giât mynediad newydd.

Crynodeb o'r Argymhelliad:

RHOI caniatâd yn ddarostyngedig i amodau sy'n ymwneud â:

- Dechrau'r gwaith o fewn 5 mlynedd.
- Cydymffurfiaeth â chynlluniau cymeradwy
- Cydymffurfiaeth â Chynllun Seilwaith Gwyrdd

Rheswm(au) pam yr adroddwyd i'r Pwyllgor am y cais:

Wedi'i leoli ar dir sy'n eiddo i ac yn cael ei weithredu gan APCE

Dynodiadau Tir / Cyfyngiadau:

Cefn Gwlad Agored
 O fewn Parth Risg Llifogydd C2
 Gerllaw Hawl Tramwy Cyhoeddus (llwybr troed)
 O fewn ACA (Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid (Cymru))
 O fewn Ardal Gwarchodaeth Arbennig (AGA) Llyn Tegid
 O fewn SoDdGA (Llyn Tegid)
 O fewn Safle Ramsar (Llyn Tegid)
 O fewn dalgylch ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid

Disgrifiad o'r Safle:

Mae'r safle sy'n destun y cais hwn wedi'i leoli o fewn maes parcio APCE yn Llyn Tegid, Y Bala. Wedi'i leoli ar lan ogleddol Llyn Tegid, dim ond traean o filltir o ganol Y Bala. Mae'r darn hwn o dir yn eiddo i APCE ac yn cael ei weithredu fel maes parcio gyda chanolfan warden sydd hefyd yn cynnwys toiledau cyhoeddus a menter llogi ac addysgu chwaraeon dŵr.

Mae'r maes parcio ceir yn y lleoliad hwn yn helaeth sy'n ymestyn i dros 1.2ha gyda nifer gyfyngedig o leoedd rheoleiddiedig a mannau mawr o barcio heb eu rheoleiddio heb unrhyw farcio baeau ac arwynebau heb eu rhwymo. Mae adeilad y warden wedi'i adeiladu'n ddau lawr gyda swyddfa'r warden a chyfleuster toiled ar y llawr gwaelod uchaf a'r fenter chwaraeon dŵr ar y llawr gwaelod isaf.

Ar hyn o bryd mae gan yr adeilad orffeniad rendr wedi'i baentio ar y llawr gwaelod uchaf dros orffeniad carreg i'r waliau ar lefel y llawr gwaelod isaf a tho llechi mwynau naturiol.

Mae'r maes parcio yn fan aros poblogaidd iawn i ymwelwyr fwynhau a chael mynediad at Lyn Tegid.

Datblygiad Arfaethedig:

Mae'r cais hwn yn cynnig gosod Adnabod Platiau Rhif yn Awtomatig (ANPR) a chamerau TCC a chodi gatiau 1.285m o uchder wrth fynedfa'r maes parcio.

Yn ogystal, mae'r cais hwn yn cynnig rhoi inswleiddio allanol a chladin pren ar lawr gwaelod uchaf adeilad y warden.

Polisiâu Cynllunio Perthnasol:

Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 (CDLIE)

- DP1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol
- SPD: Amgylchedd Naturiol
- DP6: Dylunio a Deunyddiau Cynaliadwy

Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned	Dim ymateb wedi'i dderbyn
Aelod Lleol	Dim ymateb wedi'i dderbyn
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiadau, cyngor wedi'i ddarparu
Priffyrdd	Dim ymateb wedi'i dderbyn
SAB	Dim ymateb wedi'i dderbyn
Ecolegydd APCE	Dim pryderon ecolegol

Ymateb i Gyhoeddusrwydd:

Mae'r cais wedi cael ei gyhoeddi drwy hysbysiad ar y safle.

Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd hwn.

Asesiad:

1. Egwyddor Datblygiad

1.1 Y polisi allweddol yn yr achos hwn fydd ystyried defnyddio deunyddiau priodol ar gyfer lleoliad yr adeilad a'r maes parcio. Yn yr achos hwn, byddai defnyddio pren i orchuddio adeilad y Wardeniaid yn cydymffurfio â pholisi DP6.

1.2 Rhaid ystyried hefyd yr effaith bosibl y datblygiad arfaethedig ar yr ACA, yr AGA, safleoedd Ramsar a'r SoDdGA y mae wedi'i leoli ynddynt.

2. Asesiad Cynllunio

- 2.1 Rhaid rhoi ystyriaeth ofalus i ddefnyddio deunyddiau priodol er mwyn sicrhau eu bod yn gydnaws â lleoliad y maes parcio hwn a ddefnyddir yn helaeth a'r cyfleusterau cysylltiedig.
- 2.2 Ystyrir bod defnyddio cladin pren fel gorffeniad allanol dros y gosodiad arfaethedig o inswleiddio allanol i adeiladau o'r natur hon yn ddefnydd priodol o ddeunyddiau ac yn yr achos hwn ni fyddai'n cael ei ystyried yn amhriodol o ystyried ei leoliad. O ystyried hyn, ystyrir bod polisi DP6 y Cynllun Datblygu Lleol wedi'i fodloni.
- 2.3 Byddai sicrhau nad oes unrhyw niwed i unrhyw rywogaethau gwarchodedig yn bryder wrth roi unrhyw gladin ar adeilad. Yn yr achos hwn, mae ecolegydd yr Awdurdod wedi dod i'r casgliad na fyddai unrhyw niwed ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cynnig. Mae Polisi SPD wedi'i fodloni.
- 2.4 Ni fydd gosod polyn 4.9m gyda chamerau ANPR a TCC yn cael ei weld fel rhywbeth anghydnaws nac allan o gyd-destun o fewn maes parcio gweithredol. Byddai'r polyn camera i'w weld yn agos ac yng nghyd-destun yr adeilad mynediad bach presennol.
- 2.5 Ni fyddai gosod giât ar draws y fynedfa yn cael ei ystyried allan o gyd-destun gan y byddai hyn yn adlewyrchu nifer o gatiâu cae ar hyd y ffordd hon.
- 2.6 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwneud sylwadau bod y safle o fewn ACA, AGA a safleoedd Ramsar Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru, wrth ystyried y cais hwn, wedi dod i'r casgliad nad yw'r cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safleoedd ACA/AGA/Ramsar oherwydd natur y datblygiad arfaethedig ac oherwydd nad oes llwybrau posibl i'r safle gwarchodedig.
- 2.7 Mae CNC hefyd wedi gwneud sylwadau bod safle'r cais o fewn dalgylch Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Afon Dyfrdwy. O'r herwydd ac o dan y Rheoliadau Cynefinoedd, rhaid i'r Awdurdod hwn ystyried effaith datblygiadau arfaethedig ar ansawdd dŵr o fewn dalgylchoedd afonydd ACA ac o dan delerau'r rheoliadau hynny. i gynnal y prawf o Effeithiau Arwyddocaol Tebygol ar gyfer y datblygiad arfaethedig.
- 2.8 Mae'r Awdurdod wedi cynnal asesiad o dan delerau'r Rheoliadau ac wedi dod i'r casgliad na fydd unrhyw effeithiau sylweddol ar y safle ACA/AGA/Ramsar, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill.
- 2.9 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi dod i'r casgliad, er bod y safle arfaethedig wedi'i leoli o fewn SoDdGA Llyn Tegid, na fydd unrhyw ddifrod canlyniadol i'r safle.

3. Casgliadau

- 3.1 Ar y cyfan, ystyrir y gellir ystyried bod y gwaith arfaethedig i'r adeilad a chyflwyno camerau ANPR a TCC a mynedfa â giât yn ddi-ymwthiol yn y lleoliad hwn ac na fydd y defnydd o ddeunyddiau yn niweidio unrhyw rywogaeth neu safle gwarchodedig.
- 3.2 Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno cynllun gwella Seilwaith Gwyrdd a Bioamrywiaeth sy'n dangos cyflwyno blychau ystlumod, blwch nythu gwenoliaid duon, blwch nythu teras adar y to a chreu lloches ynghyd â phlannu coed ychwanegol (ynn, bedw a gwern) a llwyni (criafol, cyll a draenen wen). Ystyrir bod y mesurau hyn yn fuddion net i seilwaith bioamrywiaeth y safle.

Papurau Cefndir ym Mhendel Dogfennau Rhif 1: Na

ARGYMHELLIAD : CYMERADWYO yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. (01) Rhaid dechrau ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn cyn diwedd PUM mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.
2. (02) Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r cynlluniau cymeradwy canlynol:

- Cynllun Safle a Lleoliad SP1+01
- B1+01 01 Drychiadau a Chynlluniau Llawr Arfaethedig Canolfan y Warden
- SB1+01 01: Cynllun Safle Arfaethedig
- B1+02: Drychiadau giât
- B1+03 Uchderau camera
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd a Chynllun Gwella Bioamrywiaeth, Dobson Owen, 14.05.25
- Cynllun Seilwaith Gwyrdd a Bioamrywiaeth SB1+02

Rhesymau :

1. Er mwyn cydymffurfio ag Adran 91 (fel y'i diwygiwyd) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.
2. I ddiffinio'r caniatâd ac er mwyn osgoi amheuaeth.

PENSEIRI

ARCHITECTS

DOBSON:OWEN

PENSEIRI + ARCHITECTS

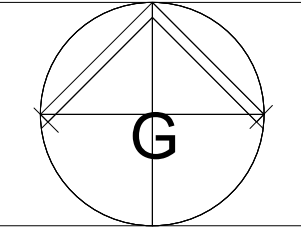
3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 6HH

T : (0) 1758 614181 • F : (0) 1758 614388

e : post@dobsonowen.com

PARC CENEDLAETHOL ERYRI
NODIADAU • NOTES

OS
Atgynhychwyd drwy ganiatad arolwg ordnans - hawftraint y Goron
Rhif Cyfres : Serial number 100035207
Reproduced by permission of Ordnance Survey - Crown copyright
All domestic uses and finishes to be confined to areas within the area delineated by the red line to the South and East of the buildings - no domestic uses or finishes to be located within the areas to the West and North of the buildings



PROSIECT • PROJECT
CANOLFAN WARDEN LLYN TEGID WARDEN CENTRE

2025-01C

1:1250 at A3

1:250

Mawrth/March 2025

ISSUED FOR : CYNLLUNIO/PLANNING

Date	Description

Adolyglad	01
Revision	
ID project	
Project ID	
Malet papur	A2
Papur size	
Canlunwyd gan	GD
Drawn by	
Cwlinwyd gan	
Checked by	

TEITL • TITLE
SITE + LOCATION PLANS

RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.
SP1+01 00
1 OF 1

C

B

A

335600

335500

335400

292000

292100

292200

Mapping contents © Crown copyright and database rights 2025 Ordnance Survey 100035207

Location Plan
Cynllun Lleoliad
1:1250



PENSEIRI ARCHITECTS

DOBSON:OWEN

PENSEIRI • ARCHITECTS

3 Thomas Buildings, Pwllheli LL55 3HH
T: (0) 1758 614181 • F: (0) 1758 614388
e: post@dobsonowen.com

PARC CENEDLAETHOL ERYRI

NODIADAU • NOTES

PROJECT • PROJECT

CANOLFAN WARDEN LLYN TEGID WARDEN CENTRE

2025-01C

1:500 at A2

1:200

Meawrth/March 2025

ISSUED FOR : CYNLLUNIO/ PLANNING

Date	Description
25/03/2025	01
25/03/2025	02
25/03/2025	A2
25/03/2025	GD
25/03/2025	GD
25/03/2025	GD
25/03/2025	GD
25/03/2025	GD

TITLE • TITLE

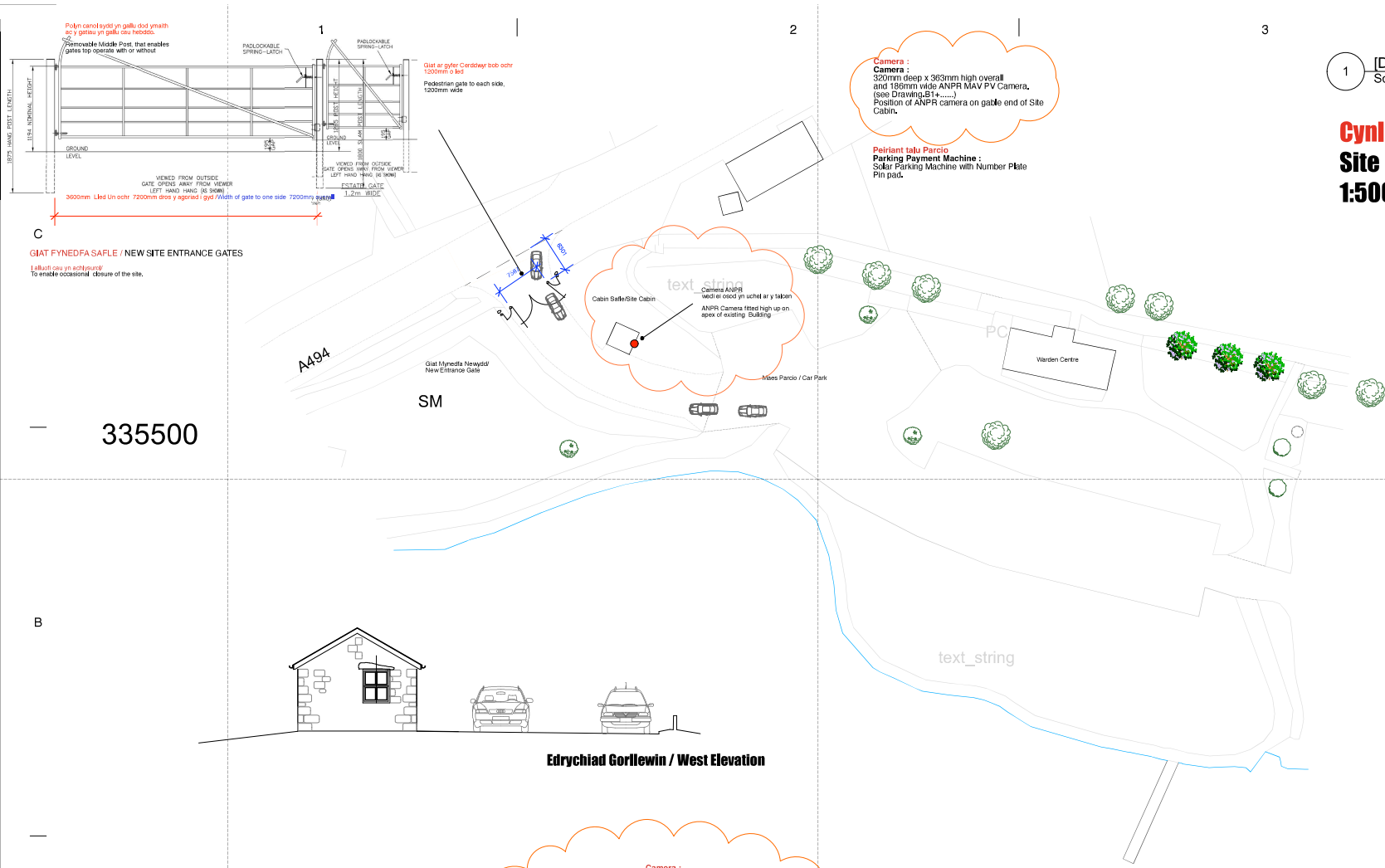
SAFLE SITE EXISTING

RHP CYNLLUN • DRAWING NO.

SP1+02

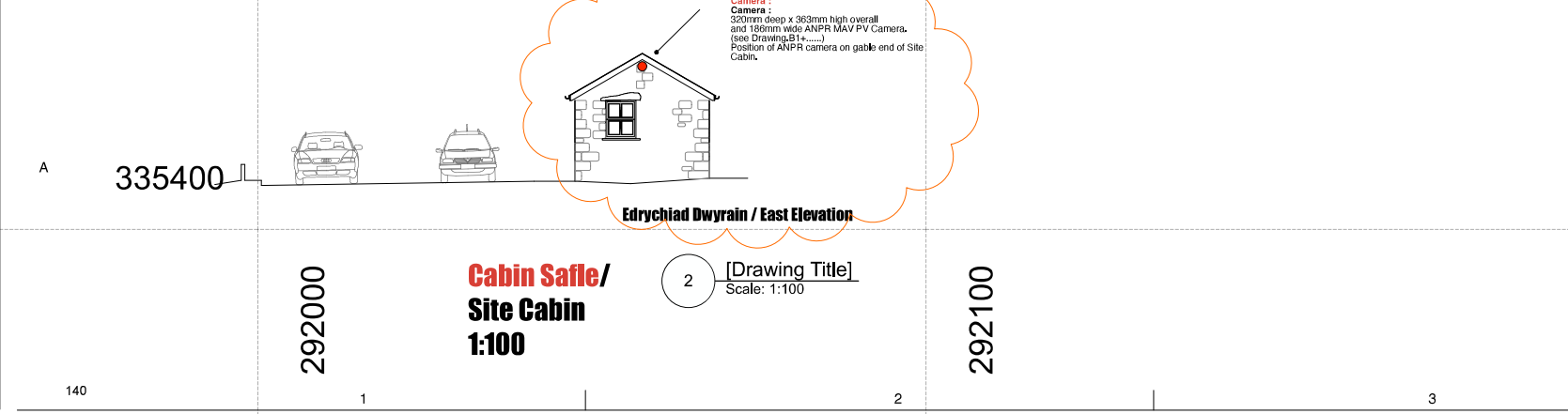
00

1 OF 1



1 [Drawing Title]
Scale: 1:500

**Cynllun safle /
Site Plan
1:500**



PENSEIRI ARCHITECTS

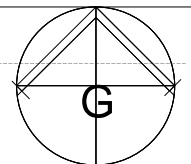
DOBSON:OWEN

PENSEIRI • ARCHITECTS

3 Thomas Buildings, Pwllheli LL55 5HH
T: (0) 1758 614181 F: (0) 1758 614388
e: post@dobsonowen.com

PARC CENEDLAETHOL ERYRI

NODIADAU • NOTES



PROSPECT • PROJECT

CANOLFAN WARDEN LLYN TEGID WARDEN CENTRE

2025-01C

1:500 at A2

1:200

March/March 2025

ISSUED FOR: CYNLLUNIO / PLANNING

01 250311 Giat fynedfa a nodiadau

02 250610 ANPR camera on East gable

Date	Description
01	Adolygion
02	Proiect
03	Canolfan
04	East gable A2
05	Canolfan
06	Datbwylys gan GD
07	Canolfan
08	Canolfan

TITLE • TITLE

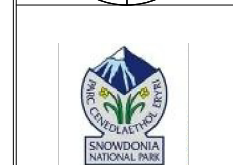
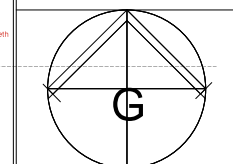
SAFLE BWRIAD / PROPOSED SITE

RHP CYNLLUN • DRAWING NO.

SB1+01

02

1 OF 1



1:200
Mawrth/March 2025

ISSUED FOR: CYNLLUNIO/ PLANNING

[illegible][illegible]

IDENT. • TITLE

IS ADE|LEDD GWYRDD / GREEN IN

RH/F CYNLLUN • DRAWING NO.

SB1+02 00

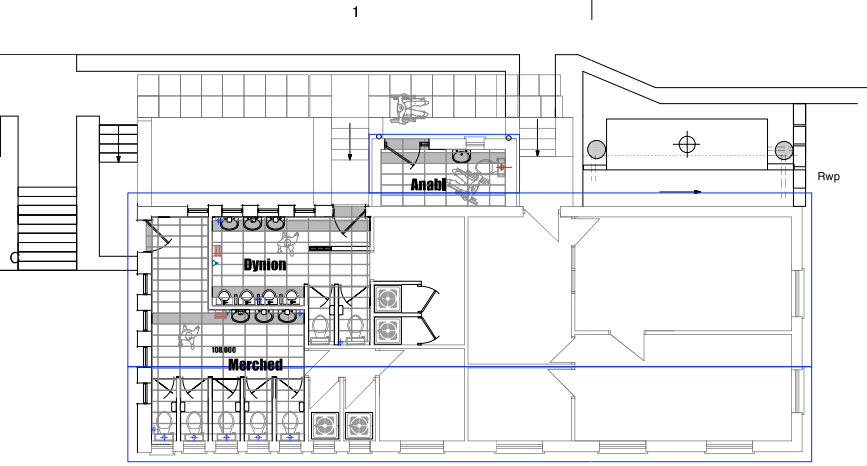
1 OF 1



GREEN INFRASTRUCTURE & BIODIVERSITY PLAN

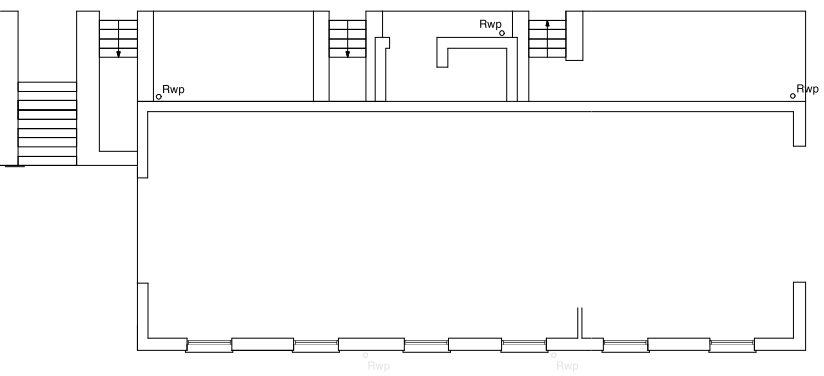
1

Scapellato



Cynllun/Plan LLawr Uchaf/Upper Level

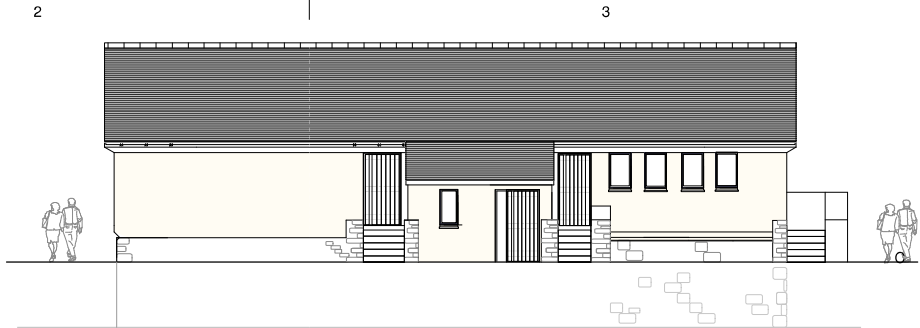
B



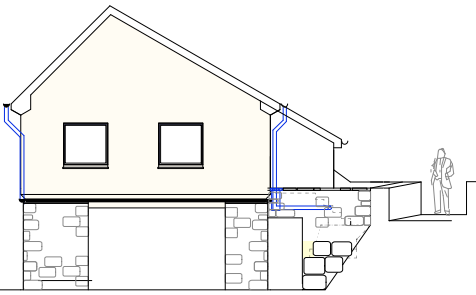
A

Cynllun/Plan LLawr Isaf/Lower Level

1 [Drawing Title]
Scale: 1:100



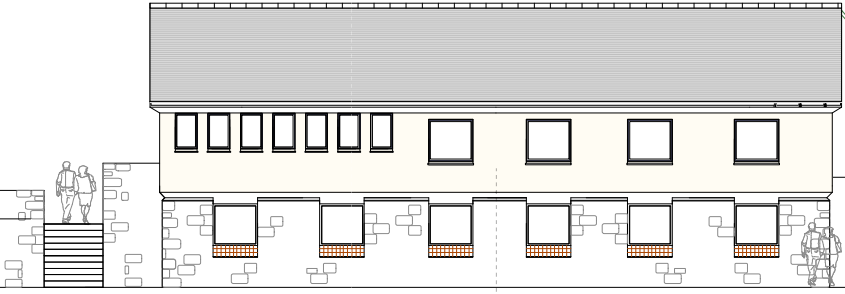
Gogledd/North



Dwyrain/East

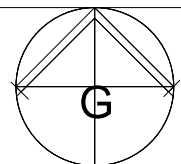


Gorllewin/West



De/South

PENSEIRI ARCHITECTS
DOBSON:OWEN
PENSEIRI • ARCHITECTS
3 Thomas Buildings, Pwllheli LL55 5HH
T: (0) 1758 614181 • F: (0) 1758 614388
e: info@dobsonowen.com
PARC CENEDLAETHOL ERYRI
NODIADAU • NOTES

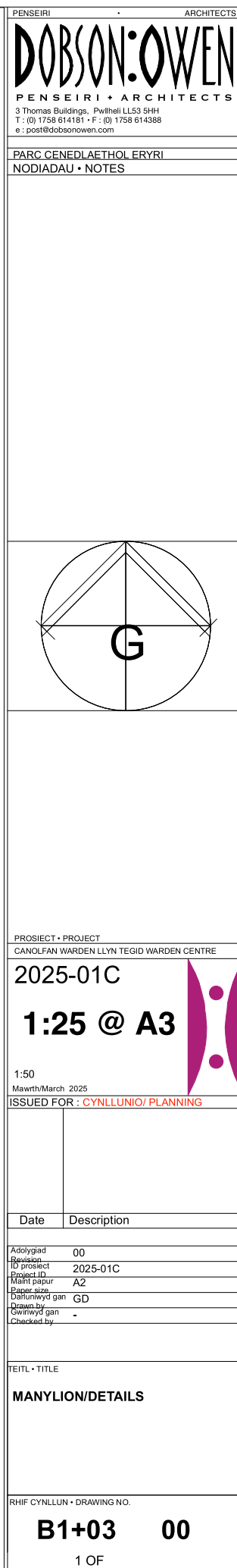


PROJECT • PROJECT
CANOLFAN WARDEN LLYN TEGID WARDEN CENTRE
2025-01C
1:100 at A2
1:50
Issued for: CYNLLUNIO/PLANNING

Date	Description
17/01/2025	1:100
17/01/2025	1:100
17/01/2025	1:100
17/01/2025	1:100
17/01/2025	1:100
17/01/2025	1:100
17/01/2025	1:100
17/01/2025	1:100
17/01/2025	1:100
17/01/2025	1:100

PRESENNOL/ EXISTING

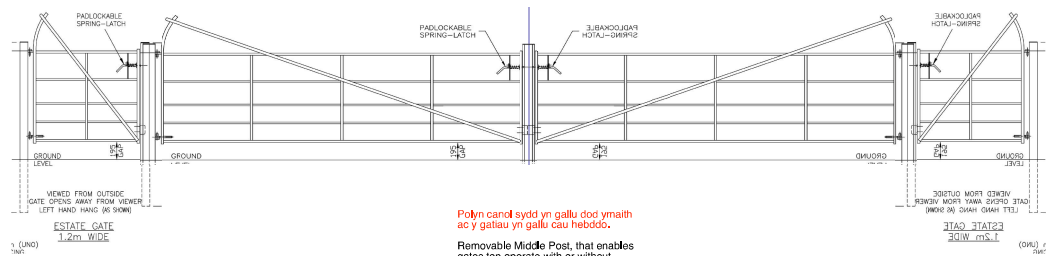
RHP CYNLLUN • DRAWING NO.
P1+01.00
1 OF



**DIM I RADDFA/
NOT TO SCALE**

Glat ar gyfer Cerddwyr Un ochr
1200mm o led

Pedestrian gate to one side,
1200mm wide



1200mm

7500mm

1200mm

Glat Cerddwyr /Pedestrian Gates

7500mm dros y ddwy brif giat gyd /Width of Two main gates 7500mm overall

Glat Cerddwyr /Pedestrian Gates

Front Elevation

GIAT FYNEDFA SAFLE / NEW SITE ENTRANCE GATES

I alluogi cau yn achlysuadol
To enable occasional closure of the site.

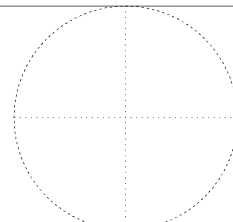
PENSEIRI ARCHITECTS

DOBSON:OWEN

PENSEIRI + ARCHITECTS

3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5HH
T : (0) 1758 614181 • F : (0) 1758 614388
e : post@dobsonowen.com

NODIADAU • NOTES



TEITL PROSIECT • PROJECT TITLE

CANOLFAN A MAES PARCIO LLYN TEGID

2025-01C

NTS @ A3

03,2025

DOSBARTHWYD | ISSUED FOR: **DRAFT**

DYDDI
AD

Adolygiad
Revision

ID project
Project ID

Manif papur
Paper size

Darlunwyd gan
Drawn by

Gwirneud gan
Checked by

-

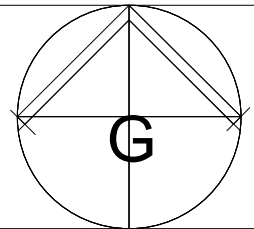
TEITL • TITLE

MANYLION/DETAILS

RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.

B1+02 00

1 OF 1

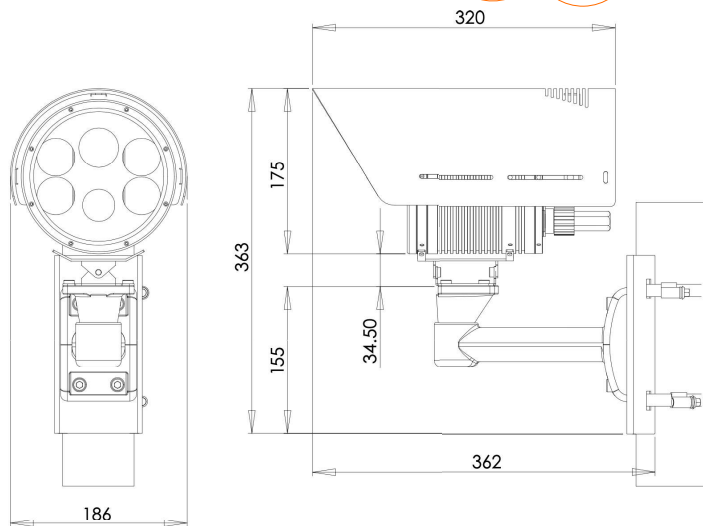


B

Camera :
Camera :
320mm deep x 363mm high overall
and 186mm wide ANPR MAV PV
Camera.

** Fitted high on 'East' Gable end of Site Hut

Peiriant talu Parcio
Parking Payment Machine :
Solar Parking Machine with Number Plate
Pin pad.



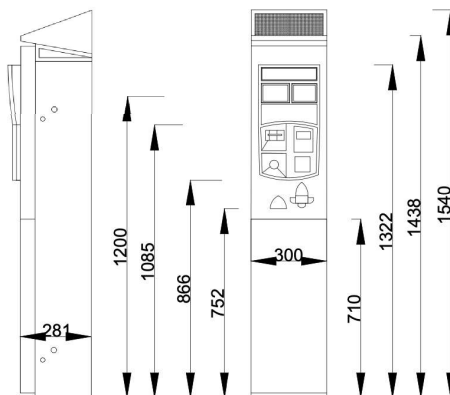
DIM I RADDFA/
NOT TO SCALE



Camra/
Camera

Peiriant Tocynnau Parcio/
Parking Meter [Typical]

DIM I RADDFA/
NOT TO SCALE



A

PROSIECT • PROJECT
CANOLFAN WARDEN LLYN TEGID WARDEN CENTRE

2025-01C

1:25 @ A3

1:50
Mawrth/March 2025

ISSUED FOR : CYNLLUNIO/PLANNING

01 250610 ANPR camera on East gable
Omit Columns

Date	Description
Adolygiad	00
Revision	00
ID project	2025-01C
Project ID	A2
Maint papur	A2
Papur size	GD
Dallunwyd gan	-
Drawn by	-
Checked by	-

TEITL • TITLE

MANYLION/DETAILS

RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.

B1+03

01

1 OF

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

Dyddiad: 25-Mehefin-2025

Rhif y Cais: NP5/70/122A

Dyddiad Cofrestru'r Cais: 14/05/2025

Cymuned: Llangower

Cyfeirnod Grid: 290275 332106

Swyddog Achos: Mr Richard Thomas

Lleoliad:

Maes Parcio Parc Cenedlaethol Eryri,
Llangower. LL23 7DA

Ymgeisydd:

Pennaeth Gwasanaeth Eiddo,
Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri
Swyddfa'r Parc Cenedlaethol,
Penrhyndeudraeth,
Gwynedd,
LL48 6LF

Disgrifiad:

Adnewyddu toiledau presennol a gosod
cladin allanol newydd, adnewyddu lleoedd
parcio presennol a chreu lleoedd newydd,
gosod camerâu ANPR a CCTV, a gosod
giât mynediad newydd.

Crynodeb o'r Argymhelliad:

RHOI caniatâd yn ddarostyngedig i'r amodau sy'n ymwneud â:

- Dechrau gweithio o fewn 5 mlynedd.
- Cydymffurfiaeth â chynlluniau cymeradwy

Rheswm(au) pam yr adroddwyd i'r Pwyllgor am y cais:

Wedi'i leoli ar dir sy'n eiddo i ac yn cael ei weithredu gan APCE

Dynodiadau Tir / Cyfyngiadau:

Cefn Gwlad Agored
Gerllaw ACA (Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid (Cymru))
Gerllaw SoDdGA (Llyn Tegid)
Ger Safle Ramsar (Llyn Tegid)

Disgrifiad o'r Safle:

Mae'r safle sy'n destun y cais hwn wedi'i leoli o fewn maes parcio APCE yn Llanywer. Wedi'i leoli ar lan ddwyreiniol Llyn Tegid, mae'r safle fel strîbed cul o dir sy'n ymestyn i 0.45ha rhwng y B4403 a'r rheilffordd dwristaidd sy'n rhedeg o'r gogledd i'r de ar hyd arfordir Llyn Tegid. Mae'r ardal hon o dir yn eiddo i APCE ac yn cael ei gweithredu fel maes parcio gydag adeilad toiledau.

Wedi'i leoli mewn ardal o goed collddail, mae'r maes parcio a'r adeilad yn gyffredinol yn anamlwg o briffordd y sir gyfagos ac o lan Llyn lai na 50m i ffwrdd. Mae mynediad i arhosfan Llangywer ar y rheilffordd dwristaidd o'r maes parcio hwn.

Yn gyffredinol, nid oes unrhyw faeau parcio diderfyn wedi'u marcio gyda llwybr tarmac. Mae adeilad y cyfleuster toiledau o ddimensiynau cymedrol gyda gorffeniad rendr wedi'i beintio'n bennaf gyda rhai paneli carreg nodwedd o dan do llechi mwynau naturiol.

Mae'r maes parcio yn fan aros poblogaidd i ymwelwyr sy'n mynd i Lyn Tegid.

Datblygiad Arfaethedig:

Mae'r cais hwn yn cynnig creu baeau parcio ceir newydd a ffurfioli rhai presennol. Y sefyllfa bresennol yw - nid oes ffiniau o ran baeau parcio gyda chynhwysedd amcangyfrifedig o 60 – 70 o gerbydau. Bydd y cynnig hwn yn arwain at ddefnydd llawer mwy effeithlon o dir trwy ffiniau a ffurfioli'r baeau gan arwain at 95 o faeau parcio, a bydd 3 ohonynt ar gyfer mynediad i bobl anabl. Bydd y baeau parcio yn cael eu hwynebu â blociau cydgloi mandyllog gyda ffiniau bae.

Mae'r cynnig hefyd yn dangos uwchraddio i'r adeilad cyfleusterau toiledau yn fewnol a thrwy roi cladin pren ar y waliau rendr allanol.

Yn ogystal, cynigir gosod Adnabod Platiau Rhif Awtomatig (ANPR) a chamerau CCTV ar ben polyn 4.9m o fewn y safle a chodi gatiau 1.285m o uchder ar draws y fynedfa at ddibenion rheoleiddio a gorfodi.

Polisiâu Cynllunio Perthnasol:

Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031 (CDLIE)

- DP1: Egwyddorion Datblygu Cyffredinol
- SPD: Amgylchedd Naturiol
- DP6: Dylunio a Deunyddiau Cynaliadwy
- DP25: Parcio Ceir Ymwelwyr

Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned	Dim gwrthwynebiadau
Aelod Lleol	Dim ymateb wedi'i dderbyn
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad, cyngor wedi'i roi
Priffyrdd	Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau
SAB	Dim gwrthwynebiad, cyngor wedi'i roi
Ecolegydd APCE	Dim pryderon ecolegol

Ymateb i Gyhoeddusrwydd:

Mae'r cais wedi cael ei gyhoeddi drwy hysbysiad safle. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd hwn.

Asesiad:

1. Egwyddor Datblygiad

- 1.1 Y polisi allweddol yn yr achos hwn fydd ystyried defnyddio deunyddiau priodol ar gyfer lleoliad yr adeilad a'r maes parcio. Yn yr achos hwn, byddai defnyddio pren i orchuddio adeilad y cyfleusterau yn cydymffurfio â pholisi DP6, yn ogystal â defnyddio arwyneb mandyllog ar y lleoedd parcio ceir presennol ac arfaethedig.

2. Asesiad Cynllunio

- 2.1 Rhaid rhoi ystyriaeth ofalus i ddefnyddio deunyddiau priodol er mwyn sicrhau eu bod yn gydnaws â lleoliad ei faes parcio a'i gyfleuster cymharol anghysbell ond a ddefnyddir yn helaeth.
- 2.2 Ystyrir bod cladin pren adeiladau gwledig yn ddefnydd priodol o ddeunyddiau ac yn yr achos hwn ni fyddai'n cael ei ystyried yn amhriodol o ystyried ei leoliad gwyrddlas. O ystyried y polisi CDLIE hwn, ystyrir bod DP6 wedi'i fodloni.
- 2.3 Byddai sicrhau nad oes unrhyw niwed i unrhyw rywogaethau gwarchodedig yn bryder wrth roi unrhyw gladin ar adeilad. Yn yr achos hwn, mae ecolegydd yr Awdurdod wedi dod i'r casgliad na fyddai unrhyw niwed ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiadau i'r cynnig. Mae Polisi SPD wedi'i fodloni.
- 2.3 Bydd defnyddio system arwyneb mandyllog ar gyfer y baeau parcio ceir yn sicrhau bod dŵr wyneb yn rhedeg i'r ddaear yn ogystal â chaniatáu i laswellt dyfu drwodd i feddalu unrhyw effaith weledol. O'r herwydd, mae polisïau DP1 a 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar yr Afon (CDLIE) wedi'u bodloni.
- 2.4 Ni fydd gosod polyn 4.9m gydag ANPR a CCTV yn cael ei ystyried yn anghydnaws nac allan o gyd-destun o fewn maes parcio gweithredol. Byddai'r polyn yn anamlwg o ystyried yr amgylchoedd coediog yn gyffredinol.
- 2.5 Ni fyddai gosod giât ar draws y fynedfa yn cael ei ystyried allan o gyd-destun oherwydd byddai hyn yn adlewyrchu nifer o gatiâu cae ar hyd y ffordd wledig hon.
- 2.6 Mae'r Awdurdod wedi cynnal asesiad o dan yr Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd (ARhC) ac wedi dod i'r casgliad, ar ôl ymgynghori â CNC, y gellir diystyru effeithiau sylweddol tebygol ar ACA Afon Dyfrdwy a Llyn Tegid yn sgil y datblygiad hwn ar ei ben ei hun ac ar y cyd.

3. Casgliadau

- 3.1 Ar y cyfan, ystyrir y gellir ystyried bod y gwaith arfaethedig i'r maes parcio ymwelwyr a'r adeilad cyfleusterau hwn yn ddi-ymwthiol yn y lleoliad gwledig, na fydd y defnydd o ddeunyddiau yn niweidio unrhyw rywogaethau gwarchodedig ac na fydd unrhyw niwed i'r ACA.
- 3.2 Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno cynllun gwella Seilwaith Gwyrdd a Bioamrywiaeth sy'n dangos cyflwyno blychau ystlumod, blwch nythu gwenoliaid duon, blwch nythu teras adar y to a chreu lloches ynghyd â phlannu coed ychwanegol (ynn, bedw a gwern) a llwyni (criafol, cyll a draenen wen). Ystyrir bod y mesurau hyn yn fuddion net i seilwaith bioamrywiaeth y safle.

Papurau Cefndir ym Mhendel Dogfennau Rhif 1: Na

ARGYMHELLIAD : CYMERADWYO yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

1. (01) Rhaid dechrau ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn cyn diwedd PUM mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.
2. (02) Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn unol â'r cynlluniau cymeradwy canlynol:

- Cynllun lleoliad safle SP1+01
- B2+01 03 Cynllun safle arfaethedig
- B1+01 Cynllun llawr toiledau arfaethedig
- B1+06 01 Drychiadau arfaethedig bloc toiledau
- Manylion adran a bloc glaswellt TB2+01
- Manylion drychiad giât TB2+02
- Manylion uchder camera TB2+03
- B1+04 Cynllun seilwaith gwyrdd a bioamrywiaeth

Rhesymau :

1. Er mwyn cydymffurfio ag Adran 91 (fel y'i diwygiwyd) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.
2. I ddiffinio'r caniatâd ac er mwyn osgoi amheuaeth.

Nodiadau Cynghori:

1. Cynghorir yr ymgeisydd/datblygwr i lynu bob amser i'r canllawiau atal llygredd fel y'u cyhoeddwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn eu dogfennau Canllawiau ar gyfer Atal Llygredd GPP5 a GGP6.

2. Systemau Draenio Cynaliadwy

DEDDF RHEOLI LLIFOGYDD A DŴR (RhDD) 2010 RHEOLIADAU DRAENIO CYNALIADWY (GWEITHDREFN CYMERADWYO A MABWYSIADU) (CYMRU) 2018

Mae systemau draenio cynaliadwy yn ofyniad gorfodol ar ddatblygiad newydd lle mae'r ardal adeiladu yn 100 metr sgwâr neu fwy. Ystyrir bod y datblygiad hwn yn fwy na'r trothwy a nodwyd uchod ac efallai y bydd angen caniatâd Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) gan y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) perthnasol. O ganlyniad, cynghorir chi i gysylltu â'r Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) perthnasol yng Nghyngor Gwynedd i gael cyngor ac arweiniad ar y mater hwn.

NODER: Os oes angen caniatâd SUDS bydd angen cymeradwyaeth y SAB cyn dechrau unrhyw waith ar y safle.

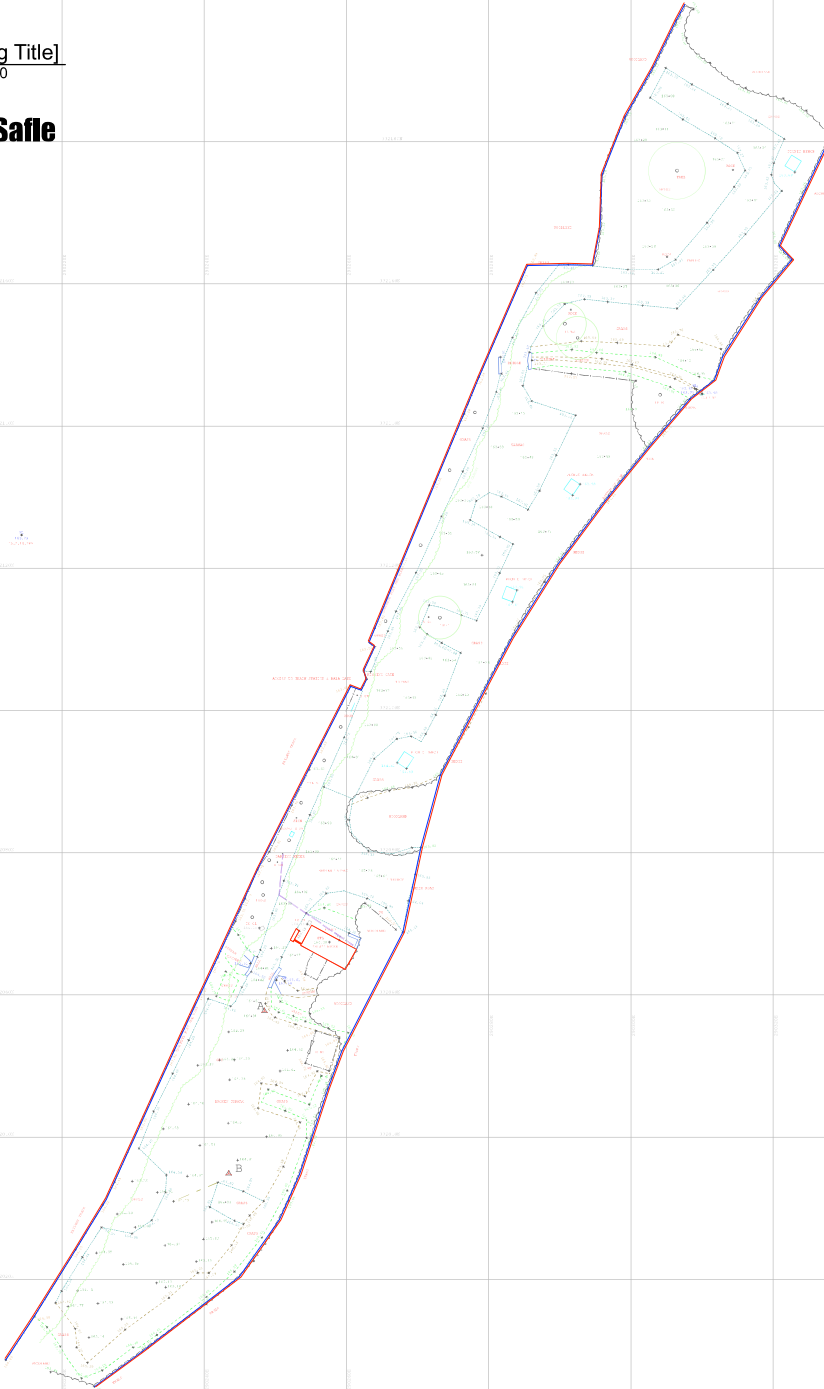
2 [Drawing Title]
Scale: 1:500

Cynllun Safle 1:500

C

B

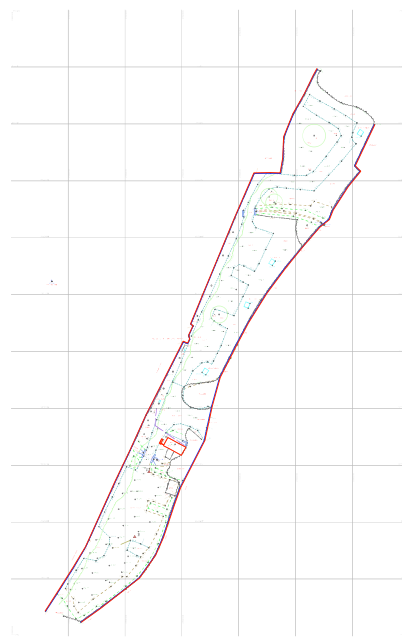
A



151

CAIS RHIF NP5/70/122A / APPLICATION NO. NP5/70/122A

3



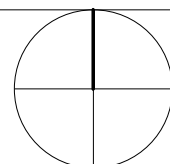
Location Plan Cynllun Lleoliad 1:1250

1 [Drawing Title]
Scale: 1:1250

3

ARCHITECTS
DOBSON:OWEN
PENSEIRI • ARCHITECTS
3 Thomas Buildings, Penarth LL53 6HH
T: (0) 1758 614161 • F: (0) 1758 614388
E: j.p@dobsonowen.com

PARGENEDI AETHOL ERYRI
NODIADAU • NOTES



PROJECT • PROJECT

TOILEDAU LLANGOWER TOILETS

2021-24

1:1250 at A2

1:250

Medi/September 2021

ISSUED FOR: CYCHWYNOL PRELIMINARY

Date	Description
01	Added and to project
A2	Drawings to project
GD	Drawings to project
GD	Drawings to project
GD	Drawings to project

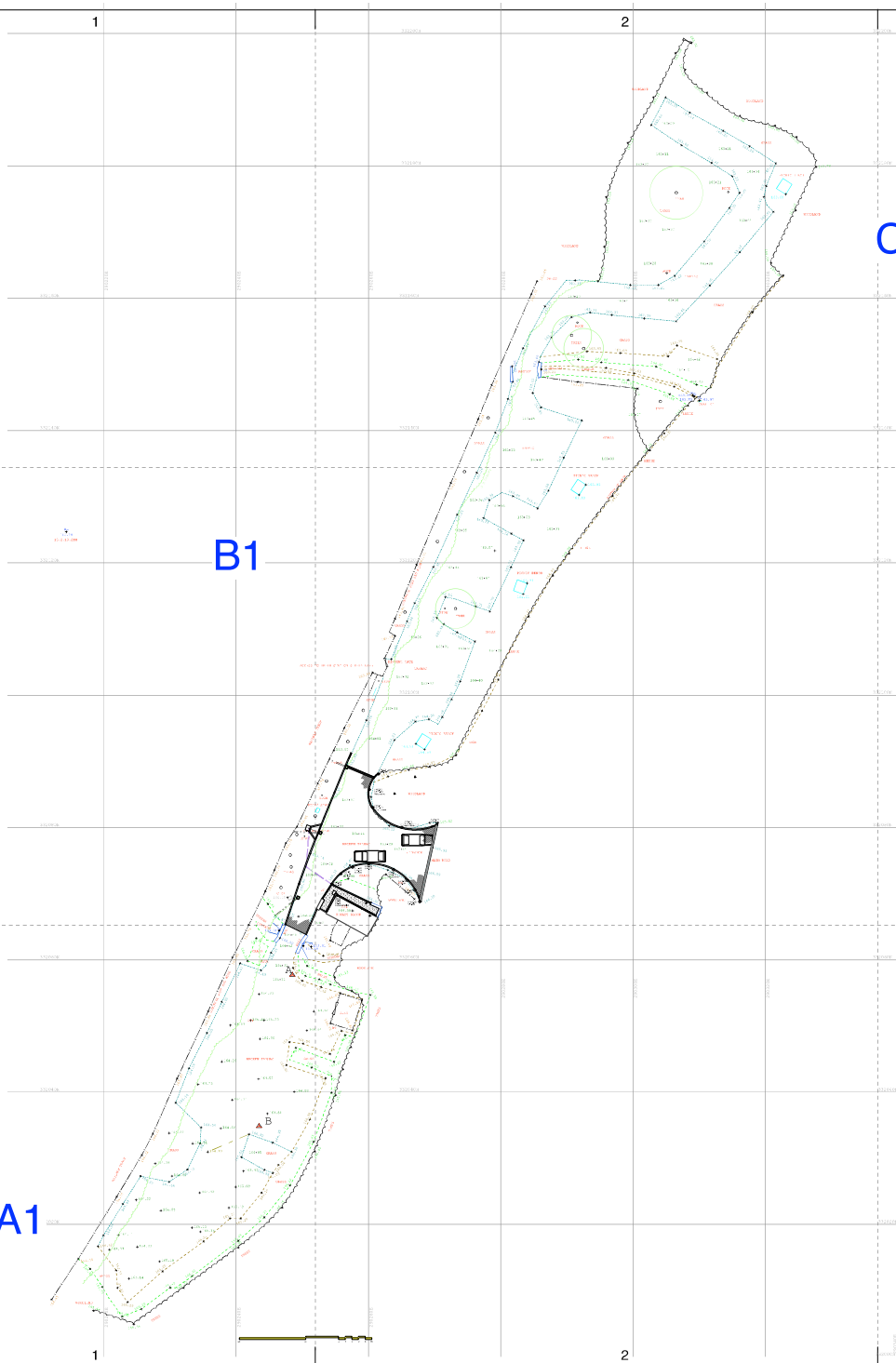
TEITL • TITLE

SITE + LOCATION PLANS

RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.

SP1+01 00

1 OF 1



B1

C1

A1

1 [Drawing Title]
Scale: 1:500

DOBSON OWEN
PENSEIRI • ARCHITECTS
3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5HH
T: (0) 1758 614181 F: (0) 1758 614388
e: post@dobsonowen.com

MAES PARCIO LLANGOWER CAR PARK
NODIADAU • NOTES

PARC CENEDLAETHOL ERYRI

SNOWDONIA NATIONAL
PARK AUTHORITY

PROSIECT • PROJECT
MAES PARCIO LLANGOWER CAR PARKING

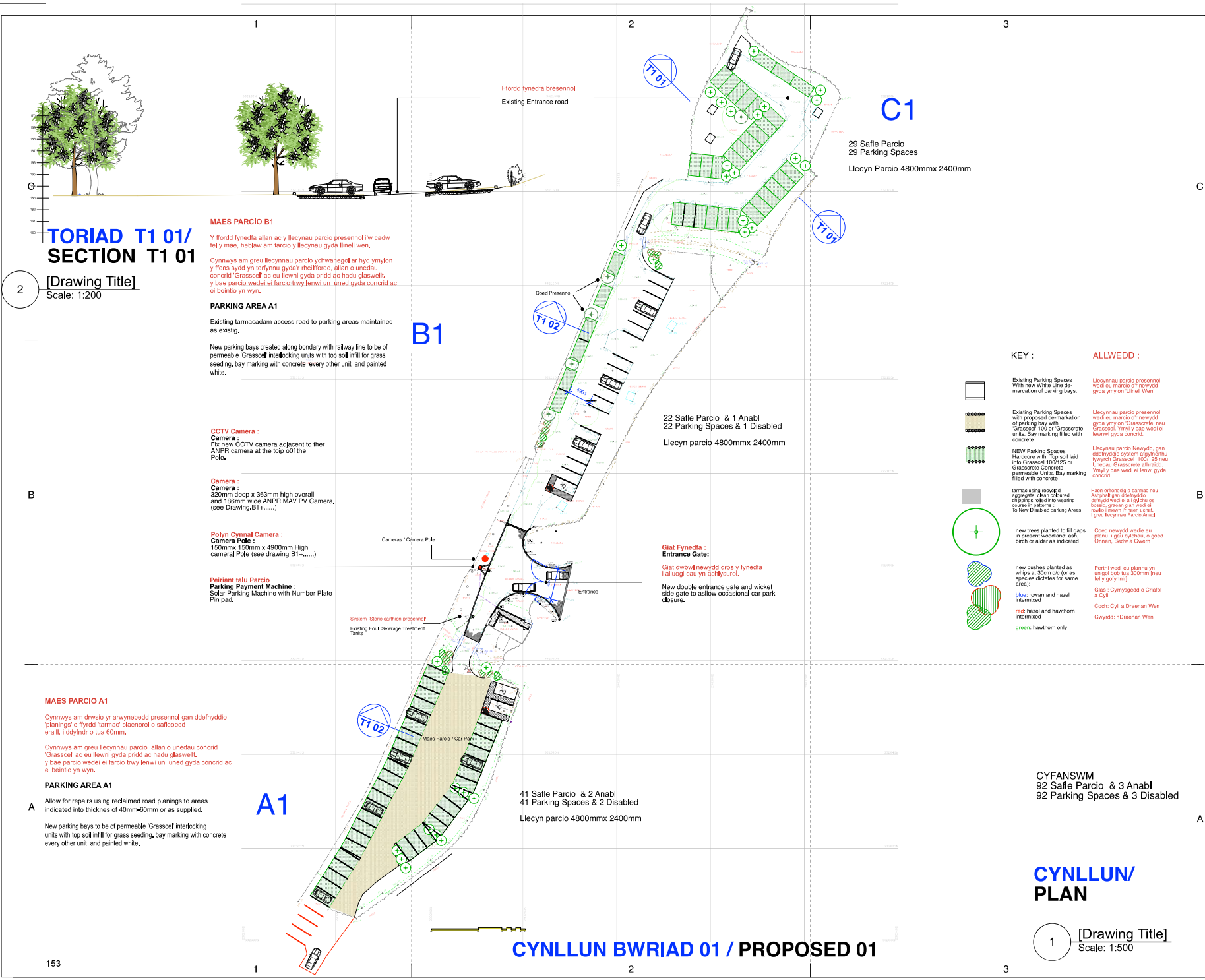
2025-01A
1:500 @ A2

ISSUED FOR : DRAFT

Date	Description
Assigned	01
Revised	2012-012
Revised	A2
Revised	GD
Revised	GD
Revised	GD

TITL • TITLE
SAFLE PRESENNOL / EXISTING

RHP CYNNLLUN • DRAWING NO.
P2+01 00
1 OF 1



TORIAD T1 01/ SECTION T1 01
[Drawing Title]
Scale: 1:200

2

B

A

C

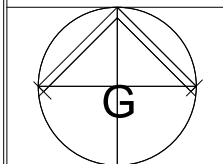
B

A

PENSEIRI ARCHITECTS
DOBSON OWEN
PENSEIRI + ARCHITECTS
3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5HH
T: 01 758 614381 F: 01 758 614388
e: post@dobsonowen.com

MAES PARCIO LLANGOWER CAR PARK

NODIADAU NOTES



PARC CENEDLAETHOL ERYRI
SNOWDONIA NATIONAL PARK AUTHORITY
PROSPECT PROJECT

MAES PARCIO LLANGOWER CAR PARKING
2025-01A
1:500 @ A2

ISSUED FOR : DRAFT		
01	250227	Camerau a Peiriant Tocynau
02	250311	Gorffeniadau/Finishes
03	250317	Grasscel yn ardal A1

Date	Description
01	Ad-dygad
2012-012	Project
A2	Project
GD	Project
GD	Project
GD	Project

REVL TITLE
BWRIAD 01 /PROPOSED 01

RHP: CYNLLUN DRAWING NO.
B2+01
1 OF 1

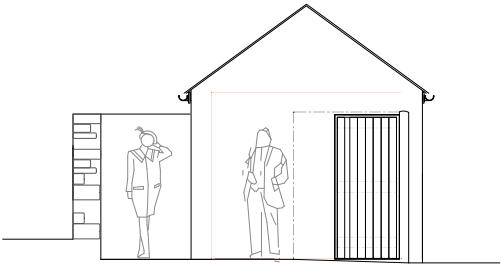
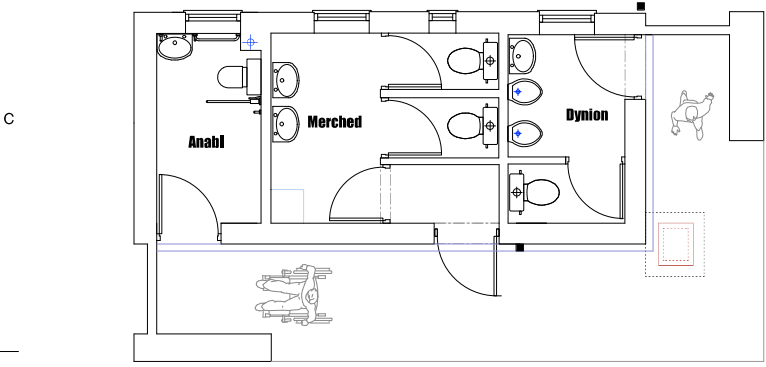
- KEY :**
- Existing Parking Spaces With new White Line de-marcation of parking bays.
 - Existing Parking Spaces with proposed de-markation of parking bay with Grasscel 100 or Grasscelcrete units. Bay marking filled with concrete.
 - NEW Parking Spaces: Hardcore with Top soil laid into Grasscel 100/125 or Grasscelcrete Concrete permeable Units. Bay marking filled with concrete.
 - tarmac using recycled aggregate: deep coloured chipstones rolled into wearing course patterns. To New Disabled parking Areas
 - new trees planted to fill gaps in present woodland: ash, birch or alder as indicated
 - new bushes planted as whips at 30m c/c (or as species dictates for same area): blue: rowan and hazel intermixed red: hazel and hawthorn intermixed green: hawthorn only
- ALLWEDD :**
- Llycynau parcio presennol weid eu marcio o'r newydd gyda ymylon 'Llinell Wen'
 - Llycynau parcio presennol weid eu marcio o'r newydd gyda ymylon 'Grasscel' neu 'Grasscelcrete'. Ymyl y bae wedi ei llenwi gyda concrid.
 - Llycynau parcio Newydd, gan ddefnyddio system allynnu'rwyd tywyrch Grasscel 100/125 neu 'Grasscelcrete' atmaced. Ymyl y bae wedi ei llenwi gyda concrid.
 - Haeln offerydd o darnau neu plynau i gau tyrchau, o goed Onnen, Bedw a Gwern
 - Perthi wedi eu planu yn unigol bob tua 300mm (neu fel y golymer)
 - Glas: Cymysgied o Criadol a Cyll
 - Coch: Cyll a Draenan Wen
 - Gwydd: hDraenan Wen

CYNLLUN/ PLAN

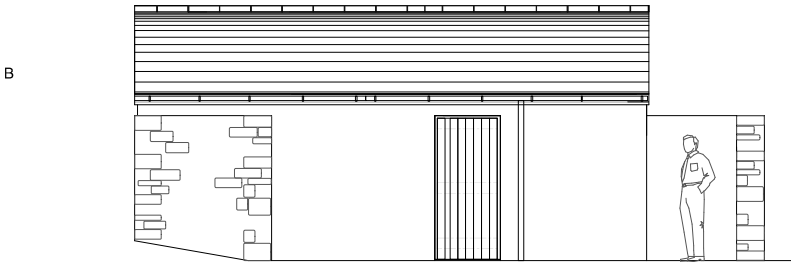
1 [Drawing Title]
Scale: 1:500

CYNLLUN BWRIAD 01 / PROPOSED 01

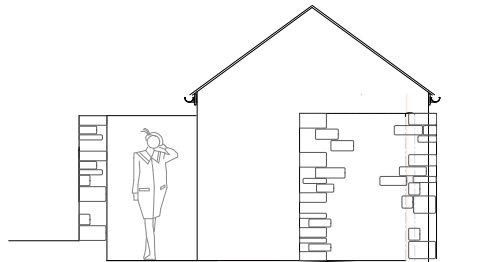
Cynllun/Plan



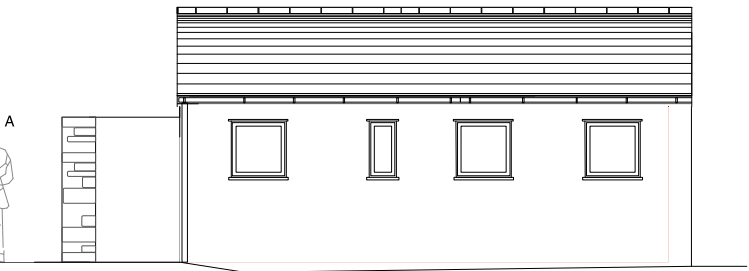
Gorllewin/West



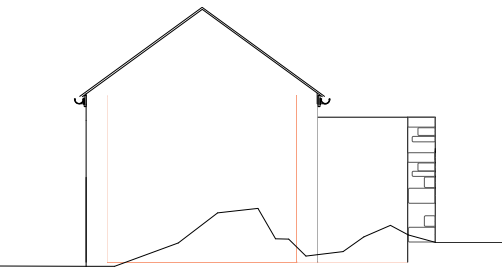
Gogledd/North



Gorllewin/West



De/South



Dwyrain/East

1 [Drawing Title]
Scale: 1:50

2 [Drawing Title]
Scale: 1:50

PENSEIRI ARCHITECTS

DOBSON:OWEN

PENSEIRI • ARCHITECTS

3 Thomas Buildings, Pwllheli LL55 5HH
T: (0) 1758 614181 • F: (0) 1758 614388
e: info@dobsonowen.com

PARC CENEDLAETHOL ERYRI
NODIAU • NOTES

PROSECT • PROJECT

TOILEDAU LLANGOWER TOILETS

2021-24

1:50 at A2

1:50

Medd September 2021

ISSUED FOR : CYCHWYNOL/PRELIMINARY

Date	Description
Assigned	00
Revised	2025-01
Revised	A2
Revised	GD
Revised	GD
Revised	GD
Revised	GD

TITL • TITLE

PRESENNOL/ EXISTING

RHP CYNLLUN • DRAWING NO.

P1+01.00

1 OF

154

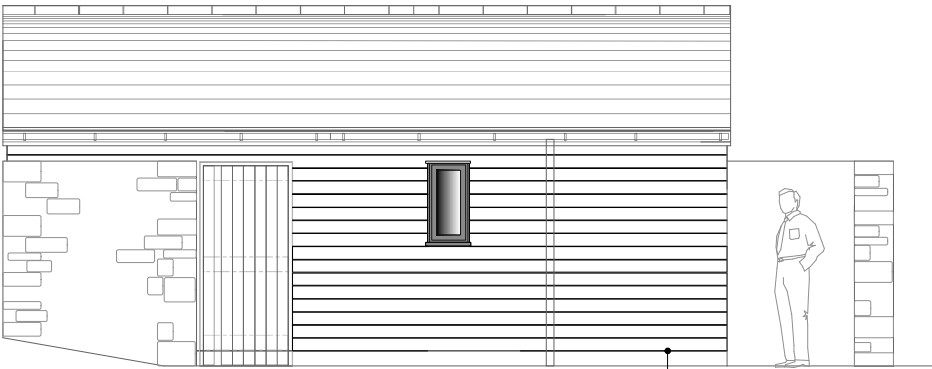
1

2

3

1

[Drawing Title]
Scale: 1:50



Gogledd/North

Tynu ymaith y drws presennol
ac creu Ffenestr newydd 400mm o led.

Remove existing door and create
new window opening 400mm wide.

Creu agopriad drws newydd i
mewn, a gosod blociau gwyr
i greu scrin fychan gen y cubicles.

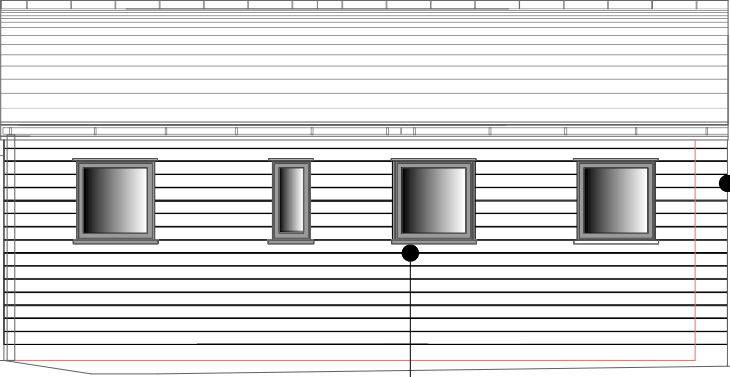
Create new female Toilet door opening
900kmm wide.
Fix Glass BLocks internally.

Cladin/Cladding

Bordiau 142mmx 22mm 'Feather Edge' o Goed L
larwydd wedi ei drin.
Wedi eu gosod ar batteni ar y waliau presennol.
[Y rendr presennol i'w dynnu ymaith yn gyntaf].

142mmx 22mm Feather Edged Home Grown Larch
External Cladding, fixed to timbner battens fitted
on to existing wall surfaces.
[Existing render removed].

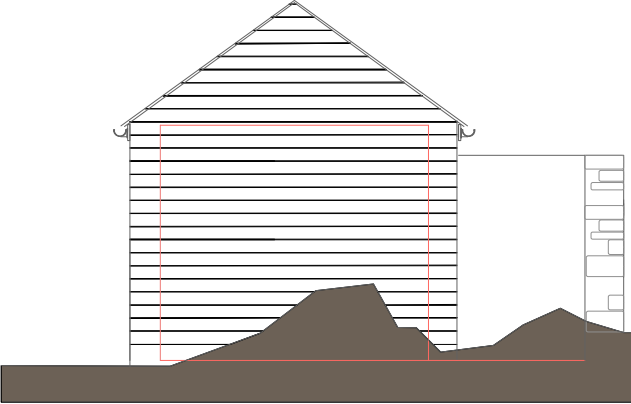
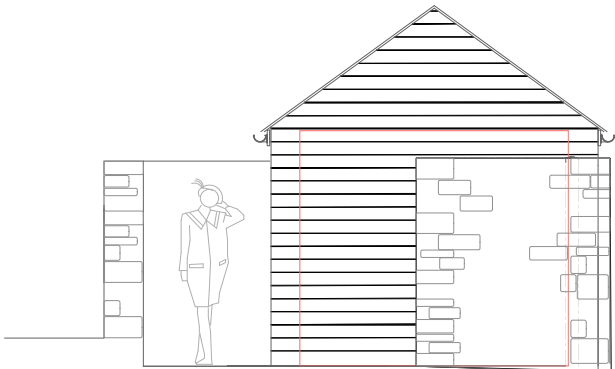
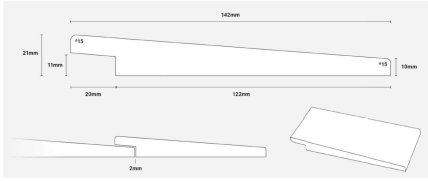
Gorllewin/West



De/South

155

MANYLION/DETAIL: Cladin 'Feather Edge' Cladding.



Dwyrain/East

PENSEIRI ARCHITECTS
DOBSON:OWEN
PENSEIRI + ARCHITECTS
3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5HH
T: (0) 1758 614181 • F: (0) 1758 614388
e: post@dobsonowen.com

NODIADAU • NOTES

Ffenestri

Ffenestri newydd o goed 'Acoya'
wedi eu peintio yn y ffatri.
NEU
Ffenestri Aluminium yn allanol a
coed yn fewnol wedi eu lliwio yn
Llwyd.

Windows :
Accoya Timber factory painted.
Or
Aluminium and Timbner windows
painted gray.



TEITL PROSIECT • PROJECT TITLE
TOILEDAU LLANGOWER TOILETS

2025-01

1:50 @ A3

01,2025
DOSBARTHWDYD | ISSUED FOR: DRAFT

01 250225 Cladding Llarwydd

DYDDI
AD

DISGRIFIAD
GD

Adolygiad
Revision

ID project
Project ID

Mant papur
Paper size

Darkniwyd gan
Drawn by

Gwneirwyd gan
Checked by

TEITL • TITLE
EDRYCHIADAU ELEVATIONS

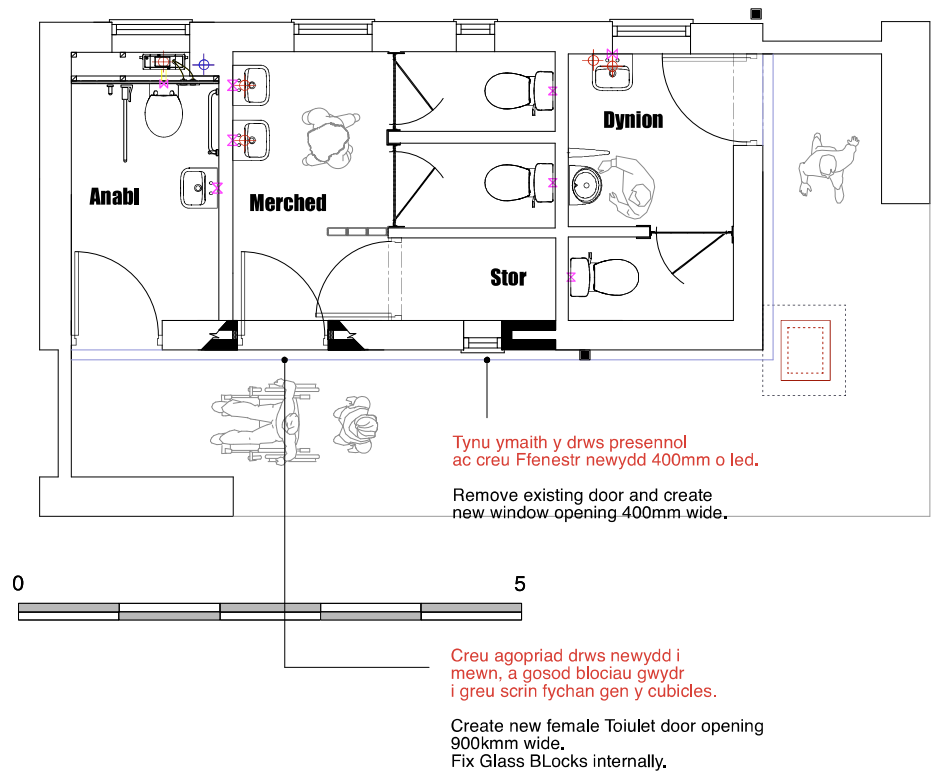
RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.

B1+06

01

1 OF 1

Cynllun/Plan



1 [Drawing Title]
Scale: 1:50

PENSEIRI • ARCHITECTS

DOBSON:OWEN

PENSEIRI • ARCHITECTS

3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5HH
T : (0) 1758 614181 • F : (0) 1758 614388
e : post@dobsonowen.com

NODIADAU • NOTES



TEITL PROSIECT • PROJECT TITLE
TOILEDAU LLANGOWER TOILETS

2025-01

1:50 @ A3

01.2025
DOSBARTHWYD | ISSUED FOR: **DRAFT**

DYDDI	DISGRIFIAD
AD	
Adolygiad	GD
ID project	2021-24
Project ID	
Mainit papur	A3
Papur size	
Darkunwyd gan	EA
Drawn by	
Chwelyd gan	
Checked by	-

TEITL • TITLE
BWRIAD/PROPOSED PLAN

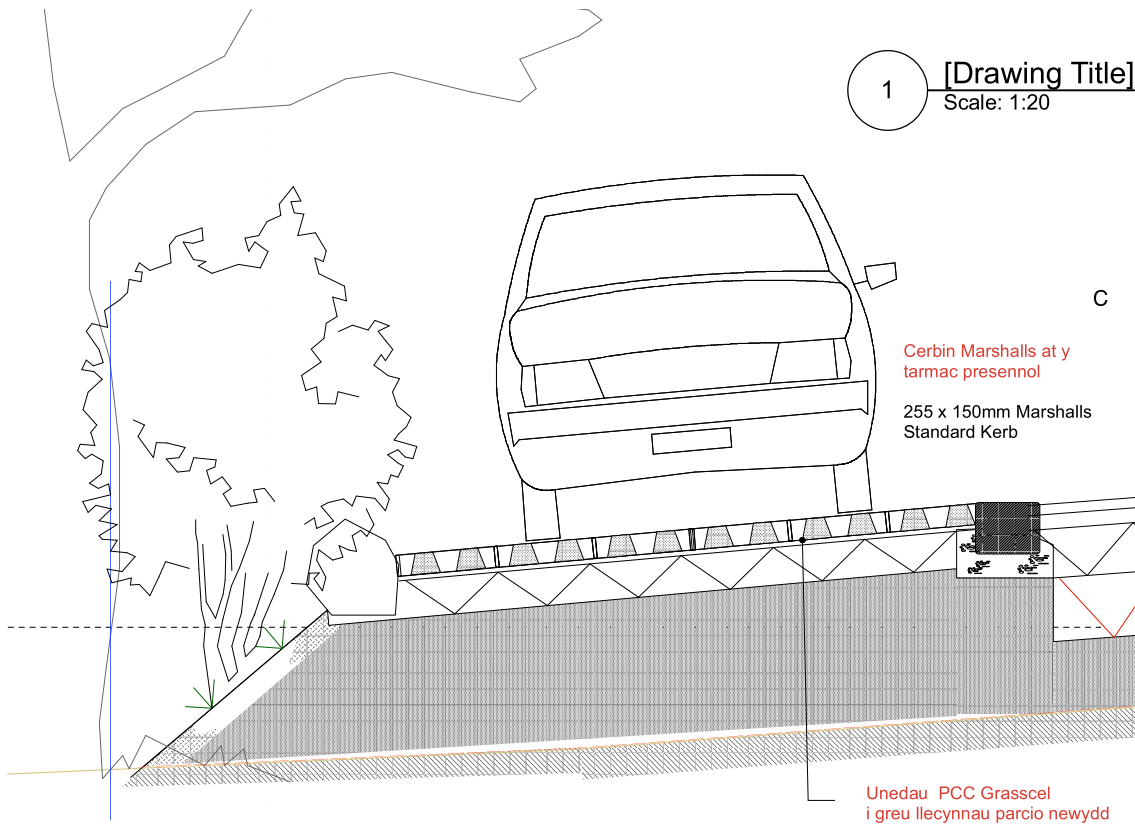
RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.

B1+01 00

1 OF 1

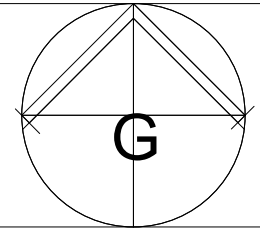
1 [Drawing Title]
Scale: 1:20

MAES PARCIO LLANGOWER CAR PARK
NODIADAU • NOTES



TORIAD T1 02 / [yn Gyffredinol] SECTION T1 02 / [Typical]

B



PARC CENEDLAETHOL ERYRI

SNOWDONIA NATIONAL
PARK AUTHORITY



PROSIECT • PROJECT

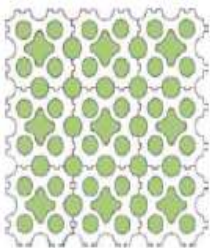
MAES PARCIO LLANGOWER CAR PARKING

2025-01A

1:20 @ A3

ISSUED FOR : DRAFT

MANYLION GRASSBLOCK DETAIL

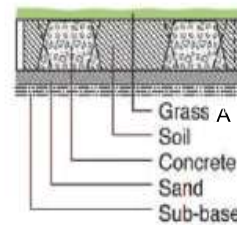


Method One



grassblock 83

for slope protection (dry). Overspill car parking



Date	Description
Adolygiad	01
Revisiwn	
ID prosiect	2025-01
Project ID	
Maint papur	A2
Paper size	
Datunwyd gan	GD
Drawn by	
Gwirwyd gan	-
Checked by	

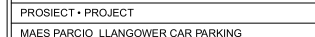
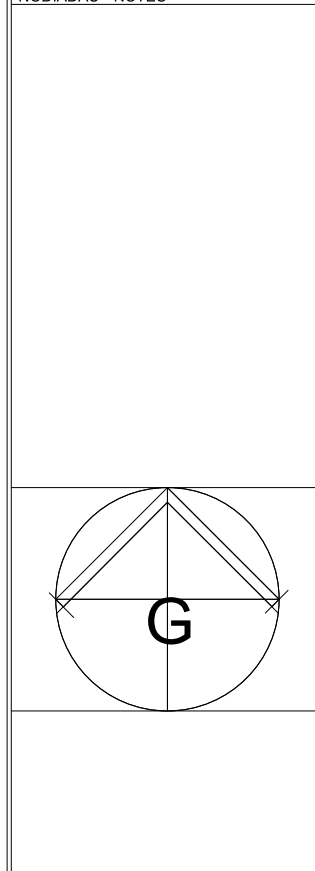
TEITL • TITLE

MANYLION/ DETAILS

RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.

TB2+01 00

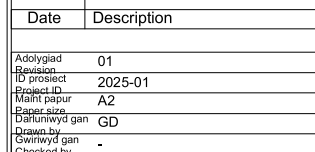
1 OF 1



2025-01A

1:25 @ A3

ISSUED FOR : DRAFT



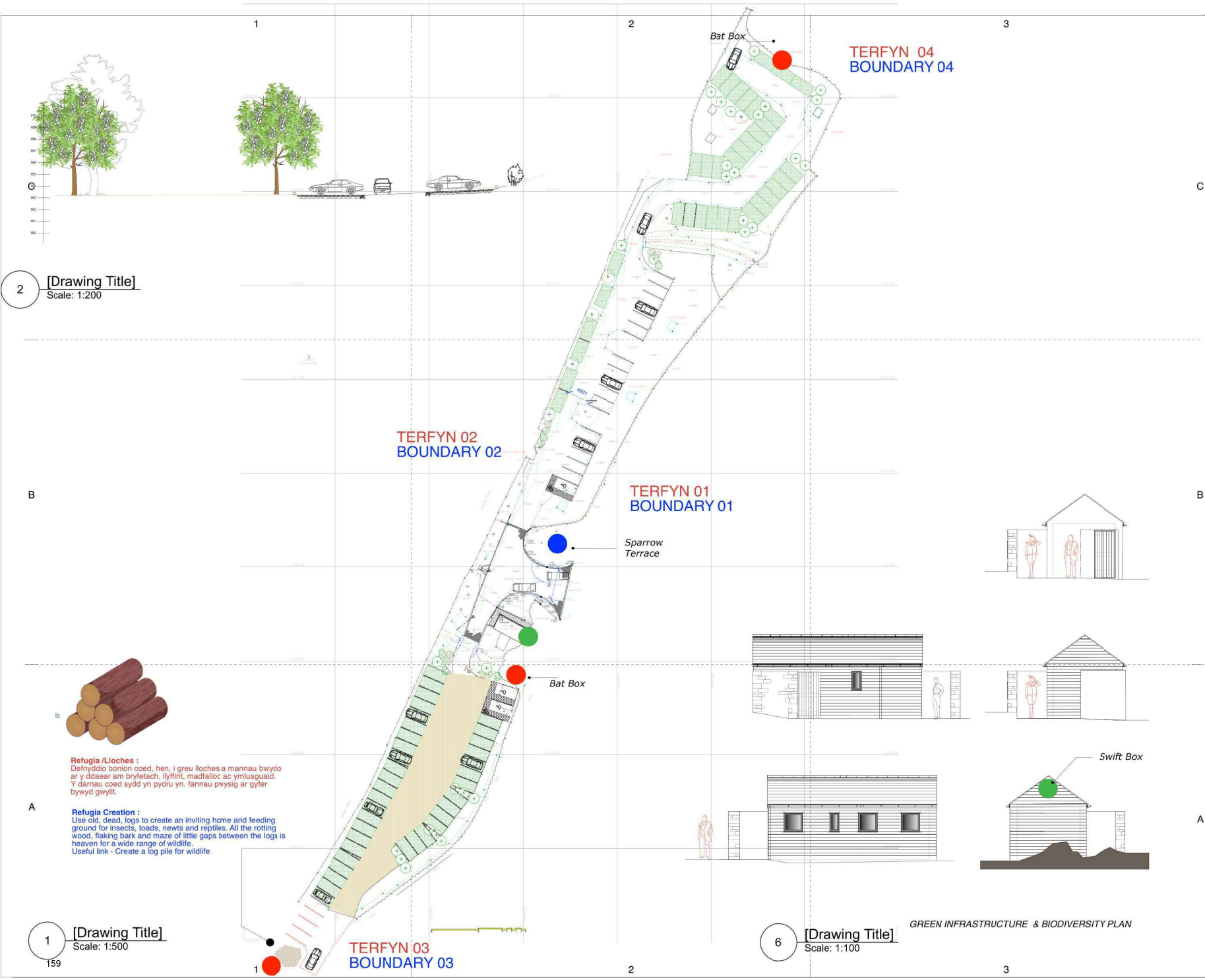
TEITL • TITLE

MANYLION/ DETAILS

RHIF CYNLLUN • DRAWING NO.

TB2+03 00

1 OF 1



2 [Drawing Title]
Scale: 1:200

1 [Drawing Title]
Scale: 1:500

6 [Drawing Title]
Scale: 1:100

GREEN INFRASTRUCTURE & BIODIVERSITY PLAN

DOBSON:OWEN

PENSEIRI + ARCHITECTS

3 Thomas Buildings, Pwllheli LL53 5H4
T: 01 758 614161 • F: 01 758 614388
e: post@dobsonowen.com

MAES PARCIO LLANGOWER CAR PARK

NODIADAU • NOTES

Woodstone Bat Box

Woodstone Swift Box

Woodstone Sparrow Terrace Box

PARC CENEDLAETHOL ERYRI

SNOWDONIA NATIONAL PARK AUTHORITY

PROSPECT • PROJECT

MAES PARCIO LLANGOWER CAR PARKING

2025-01A

1:500 @ A2

ISSUED FOR: DRAFT

Date	Description
01	01
2012-012	2012-012
A2	A2
GD	GD
-	-

TEITL • TITLE

IS-ADEILEDD GWYRDD

RHIF CYLLUN • DRAWING NO.

B1+04 00

1 OF 1

CYFARFOD	Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
DYDDIAD	25 Mehefin 2025
TEITL	ADRODDIAD PERFFORMIAD RHEOLAETH DATBLYGU – CH3 A CH4 2024/2025
ADRODDIAD GAN	Pennaeth Rheolaeth Datblygu a Chydymffurfiaeth
PWRPAS	Rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Aelodau ynghylch perfformiad y RhD yn erbyn dangosyddion a thargedau Llywodraeth Cymru.

CRYNODEB O'R ADRODDIAD

Diben yr adroddiad hwn yw rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Aelodau am berfformiad y gwasanaeth Rheolaeth Datblygu o ran penderfynu ar geisiadau cynllunio. Mae'r adroddiad yn amlinellu perfformiad yn erbyn targedau'r llywodraeth o ran cyflymder prosesu pob cais.

Mae'r adroddiad hwn yn rhoi trosolwg o Chwarter 3 a 4 ar gyfer y flwyddyn 2024/2025, ochr yn ochr â data cymharol ar gyfer 2023/24.

ARGYMHELLIAD

Nodi cynnwys yr adroddiad mewn perthynas â pherfformiad a chapasiti, a darparu unrhyw sylwadau a sylwadau ar hyn.

1.0 Gwybodaeth Gefndir

1.1 Mae'r terfynau amser statudol ar gyfer ceisiadau cynllunio wedi'u nodi yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheolaeth Datblygu) (Cymru) 2012. Mae'r terfynau amser hyn fel a ganlyn:

- a) Dylid penderfynu ar geisiadau cynllunio a cheisiadau eraill o fewn 8 wythnos. Mae ceisiadau eraill yn cynnwys hysbysebion, caniatâd ardal gadwraeth, caniatâd adeilad rhestredig a chaniatâd deiliaid tai.
- b) Dylid penderfynu ar geisiadau sy'n destun Asesiad Effaith Amgylcheddol (AEA) o fewn 16 wythnos.

2.0 Ffigurau Achos

- 2.1 Cofrestrwyd 212 o geisiadau yn ystod Ch3 a Ch4 2024/2025. Penderfynwyd ar 202 o geisiadau yn ystod yr un cyfnod. I gymharu, cofrestrwyd cyfanswm o 228 o geisiadau yn ystod Ch3 a Ch4 2022/2023 a 324 yn 2023/2024.

3.0 Sefyllfa Adnoddau Bresennol

- 3.1 O fewn y tîm Rheolaeth Datblygu, mae'r strwythur presennol yn cynnwys tri Phrif Swyddog Cynllunio ac un Swyddog Cynllunio (swydd wag). Oherwydd absenoldeb salwch hirdymor yn ymwneud ag un o'r Prif Swyddogion Cynllunio drwy gydol y rhan fwyaf o Chwarter 3 a Chwarter 4 2024/2025 a methiant i lenwi swydd y Swyddog Cynllunio, mae'r tîm wedi bod 50% yn is na'u capasiti staffio arferol yn ystod y cyfnod hwn. Mae'r ymgynghorwyr cynllunio Prospero wedi bod yn cynorthwyo'r tîm i brosesu ceisiadau cynllunio ac ymholiadau cyn-cyflwyno cais er mwyn ceisio cadw ar ben y llwyth achosion.
- 3.2 Daeth swydd y Swyddog Cynllunio yn wag ddechrau mis Mawrth 2025. Yn anffodus, er gwaethaf hysbysebu'r swydd, nid yw'r Awdurdod wedi gallu llenwi'r swydd wag. Mae recriwtio cynllunwyr cymwys yn broblem sy'n wynebu'r sector cyhoeddus ledled y wlad. Yn y tymor byr, mae Prospero wedi bod yn cynorthwyo'r tîm i brosesu ceisiadau cynllunio ar gyfer yr ardal ddaearyddol yr oedd y swydd Swyddog Cynllunio yn ei chwmpasu, fodd bynnag, mae hyn ar sail rhan-amser ac mae aelodau eraill o'r tîm yn cynorthwyo gydag agweddau eraill ar lwyth gwaith y swydd wag. Mae hyn wedi arwain at y Prif Swyddogion Cynllunio sy'n weddill wedi bod dan bwysau aruthrol gyda llwythi gwaith gormodol am gyfnodau hir, sydd yn ei dro wedi arwain yn anffodus at oedi wrth brosesu ceisiadau mewn rhai achosion.
- 3.3 O ystyried ein hanallu i recriwtio'r swydd wag, gwnaed y penderfyniad i hysbysebu am hyfforddai graddedig i geisio llenwi'r bwlch hwn. Rwy'n falch o adrodd ein bod wedi llwyddo i lenwi'r swydd hon a bydd yr Hyfforddai Graddedig Swyddog Cynllunio newydd yn dechrau tua diwedd mis Gorffennaf 2025.
- 3.4 Cefnogir swyddogion gan 3 Technegydd Cynllunio (2.5 cyfwerth ag amser llawn) ac un Cynorthwydd Gweinyddol rhan-amser sy'n cael ei rannu gyda'r tîm Polisi Cynllunio. Oherwydd absenoldeb salwch yn ymwneud ag un o'r Technegwyr Cynllunio drwy gydol y rhan fwyaf o Chwarter 3 a Chwarter 4 2024/2025, bu'n rhaid i'r ddau Dechnegydd Cynllunio arall a'r Cynorthwydd Gweinyddol amsugno'r llwyth gwaith ychwanegol a arweiniodd yn anffodus at oedi wrth brosesu cofrestru ceisiadau ar adegau, sydd wedi cael effaith ganlyniadol ar yr amser sydd gan swyddogion i benderfynu ar y ceisiadau unwaith y byddant yn cyrraedd. Fodd bynnag, mae'r tîm yn ôl i'w gapasiti llawn ar adeg ysgrifennu hwn.
- 3.5 Mae swydd y Swyddog Cynllunio Amgylchedd Hanesyddol yn parhau i fod yn wag (oherwydd methiant hirdymor i recriwtio), gyda Swyddogion Rheolaeth Datblygu yn ymdrin â cheisiadau am Ganiatâd Adeilad Rhestredig yn ogystal â'u llwythi gwaith. Mae'r Swyddog Cynllunio Cadwraeth Adeiledig (Hyfforddai

Graddedig), gyda chymorth a mentora parhaus gan ymgynghorydd allanol, yn gallu rhoi cyngor i Swyddogion Cynllunio a phrosesu rhai ceisiadau am Ganiatâd Adeilad Rhestredig. Mae'r trefniant hwn yn gweithio'n dda a bydd yn cael ei adolygu unwaith y bydd yr Hyfforddai Graddedig yn gorffen ei radd meistr yn 2026.

- 3.5 Yn ogystal â'r materion hyn, bydd yr Aelodau'n ymwybodol bod swydd y Cyfarwyddwr hefyd wedi bod yn wag ers mis Tachwedd diwethaf, ac yn ystod y cyfnod hwnnw bu ailstrwythuro'r Tîm Rheoli. Bydd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Phartneriaethau newydd yn dechrau ar 23 Mehefin, a bydd hyn yn helpu i fynd i'r afael â rhai o'r materion hyn.
- 3.6 Yn gyffredinol o ran adnoddau, bydd yr Aelodau'n gweld bod capasiti adrannol wedi bod yn broblem sylweddol yn ystod y cyfnod hwn, a dyma pam yr ystyriwyd ei bod yn bwysig rhoi gwybod i'r Aelodau am hyn yng nghyd-destun yr adroddiad hwn. Fodd bynnag, gyda'r Prif Swyddog Cynllunio a'r technegydd yn ôl o absenoldeb salwch, ynghyd â recriwtio'r swyddog cynllunio hyfforddai graddedig a'r Cyfarwyddwr Cynllunio a Phartneriaethau yn dechrau'n fuan, gobeithir y bydd y materion hyn yn dechrau datrys eu hunain yn y dyfodol agos.

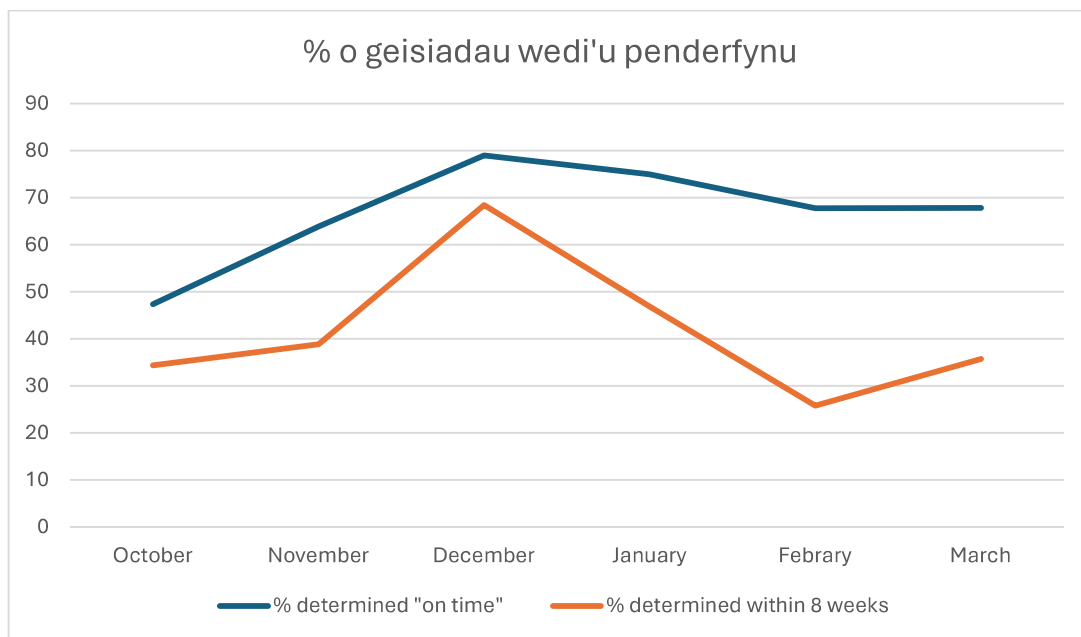
4. Dangosyddion Perfformiad Llywodraeth Cymru

- 4.1 Cyflymder, ynghyd ag ansawdd, yw prif gydrannau mesur perfformiad Rheolaeth Datblygu Llywodraeth Cymru. Mae'r cyfnod penderfynu o 8 wythnos yn parhau i fod yn bwysig. Fodd bynnag, wrth gadw'r targed hwn, mae'n bwysig nodi y bydd awdurdod cynllunio lleol yn cael ei ystyried i fod wedi penderfynu ar gais cynllunio "ar amser", os cyhoeddir y penderfyniad yn unol â'r cyfnod amser a nodir mewn Cytundeb Perfformiad Cynllunio, neu estyniad cytunedig o'r cyfnod penderfynu.
- 4.2 Ar hyn o bryd, targed Llywodraeth Cymru yw penderfynu ar 80% o'r holl geisiadau o fewn 8 wythnos neu o fewn y cyfnod estynedig y cytunwyd arno gyda'r ymgeisydd. Yr eithriad i hyn yw ceisiadau sy'n destun Asesiad Effaith Amgylcheddol.
- 4.3 Mae'r tabl canlynol yn cynrychioli'r data y mae Llywodraeth Cymru yn ei gasglu a'i gyhoeddi fel rhan o'u Harolygon Chwarterol Rheolaeth Datblygu ac yn dangos nifer a chanran y ceisiadau a benderfynwyd "ar amser" ac o fewn 8 wythnos ar gyfer Eryri.

	Ceisiadau cynllunio wedi'u pennu o fewn yr amserlen statudol a chytunedig			Ceisiadau cynllunio yn cael eu penderfynu o fewn 8 wythnos (16 wythnos ar gyfer ceisiadau AEA)		
	Nifer a Benderfynwyd ar Amser	Nifer heb eu Penderfynu ar Amser	Canran a Benderfynwyd ar Amser	Nifer wedi'u penderfynu o fewn 8 wythnos	Nifer a benderfynwyd y tu allan i 8 wythnos	Canran a bennir o fewn 8 wythnos
2023/2024 (Cyfanswm)	208	232	47.75%	177	268	40%
Ch1 2024/2025	46	52	47%	28 oed	70	28.6%
Ch2 2024/2025	63	40	61.2%	45	58	43.7%
Ch3 2024/2025	62	25	72.4%	38	49	43.7%
Ch4 2024/2025	64	27	70.3%	33	58	36.3%

(Er gwybodaeth, y cyfartaledd ledled Cymru ar gyfer y flwyddyn 2023/24 oedd 86% wedi'u penderfynu ar amser, 51.75% wedi'u pennu o fewn 8 wythnos).

4.4 Mae'r tabl isod yn dadansoddi'r ffigurau ar gyfer pob mis drwy gydol Ch3 a Ch4 ar gyfer 2024/25:



- 4.5 Er bod y ffigurau hyn yn dal i fod yn is na'r cyfartaledd ledled Cymru, mae'r ganran gyfartalog a benderfynwyd o fewn 8 wythnos ar draws Ch3 a Ch4 yn welliant ar y cyfartaledd ar draws Ch1 a Ch2. Er bod y tabl yn dangos amrywiadau mawr gyda'r ffigurau ar gyfer canran y ceisiadau a benderfynwyd o fewn 8 wythnos, gellir esbonio hyn gan absenoldebau staff hirfaith a cholli aelod o staff yn ystod y cyfnod hwn, a arweiniodd at ailddosbarthu llwyth gwaith ymhlith y tîm ac yn allanol.
- 4.6 Wrth edrych ar y ffigurau ar gyfer ceisiadau a benderfynwyd o fewn yr amserlen statudol a chytunedig neu a elwir fel arall fel rhai "ar amser", bu gwelliant clir yma yn Ch3 a Ch4. Ymddengys bod newidiadau'r Awdurdod i sut rydym yn defnyddio ein cronfa ddata gyfrifiadurol i helpu swyddogion i gyrraedd eu targedau, yn enwedig lle gofynnwyd am estyniad amser, wedi gweithio'n dda ac yn profi i fod yn effeithiol. Fodd bynnag, mae lle i wella o hyd a byddwn yn ymdrechu i barhau â'r llwybr ar i fyny hwn yn y misoedd nesaf.
- 4.7 Er bod y ffigurau hyn yn dangos darlun o sut mae'r Awdurdod yn perfformio yn erbyn targedau Llywodraeth Cymru, mae'n bwysig nodi nad yw'r ffigurau hyn yn adlewyrchu llwyth gwaith gwirioneddol swyddogion, na'r heriau a wynebwr gydag adnoddau o fewn y tîm a all gael effaith sylweddol ar berfformiad. Dros y degawd diwethaf mae faint o waith sy'n mynd i brosesu a phenderfynu ar gais cynllunio wedi cynyddu i swyddogion, tra bod y targed 8 wythnos wedi aros yr un fath. Er bod cyrraedd y targed hwn lle bo modd yn bwysig, ni ddylai fod yn lle penderfyniadau o ansawdd.
- 4.8 At ei gilydd, o ystyried yr heriau y mae'r tîm wedi'u hwynebu a'r pwysau cynyddol yn y llwyth gwaith o ganlyniad, mae'n galonogol bod gwelliant cadarnhaol yn parhau. Fodd bynnag, nid yw wedi'i benderfynu eto pa effaith

hirdymor fydd absenoldebau staff yn ystod y cyfnod hwn yn ei chael ar chwarter cyntaf y flwyddyn 2025/2026 – ond fel y soniwyd uchod, mae capasiti bellach wedi'i ailadeiladu yn yr adran a gobeithio y bydd ganddo effaith gadarnhaol ar berfformiad ar gyfer Chwarter 2 ymlaen.

5. Apeliadau

- 5.1 Er bod Llywodraeth Cymru yn mesur perfformiad yn seiliedig ar gyflymder penderfynu ar geisiadau cynllunio, gellir barnu perfformiad o ran asesu 'ansawdd' gwneud penderfyniadau yn erbyn dyfarniadau apêl diweddar.
- 5.2 Ar adeg ysgrifennu, mae cyfanswm o 10 apêl gynllunio wedi cael eu penderfynu o fewn y cyfnod 2024/2025 gan Benderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PEDW) yn erbyn penderfyniadau a wnaed gan yr Awdurdod. Gwrthodwyd pob un o'r 10 apêl, yn ogystal â hynny gwrthodwyd 2 gais am ddyfarniad costau yn erbyn yr Awdurdod.
- 5.3 Mae cyfradd gwrthod apel yn erbyn penderfyniadau yr awdurdod o 100% yn ganlyniad rhagorol i'r Awdurdod ac mae'n adlewyrchu ansawdd penderfyniadau'r Awdurdod.

6. Meysydd i'w gwella

- 6.1 Yn yr adroddiad diweddar perfformiad blaenorol, nodwyd y bydd yr ardaloedd daearyddol y mae pob Swyddog Rheolaeth Datblygu yn eu cwmpasu yn cael eu hadolygu i sicrhau bod y llwyth gwaith yn parhau i gael ei rannu'n deg ymhlith y swyddogion a lleihau unrhyw bwysau gormodol ar unrhyw unigolion. Er bod adolygiad cychwynnol a gynhaliwyd ym mis Ionawr 2025 wedi canfod bod nifer y ceisiadau i'w weld yn cael eu rhannu'n deg ymhlith swyddogion, roedd cyfleoedd i wneud rhai newidiadau o ystyried nad oedd y ffigurau hyn yn cynrychioli llwyth gwaith llawn pob swyddog. Fodd bynnag, gohiriwyd unrhyw adolygiad pellach pan ddaeth swydd y Swyddog Cynllunio yn wag.
- 6.2 Gyda'r penderfyniad i fwrw ymlaen â swydd Hyfforddai Graddedig yn lle swydd wag y Swyddog Cynllunio, bydd angen adolygiad o strwythur y tîm rwan er mwyn darparu ar gyfer ffordd newydd o weithio o ystyried lefel y gefnogaeth a'r mentora y bydd ei hangen ar yr Hyfforddai Graddedig. Gall hyn arwain at newid i'r ardaloedd daearyddol y bydd pob swyddog yn eu cwmpasu ac mae angen ystyriaeth bellach dros y misoedd nesaf.
- 6.3 Mae trafodaethau'n cael eu cynnal yn weithredol gyda'r Technegwyr Cynllunio a'r Cynorthwydd Gweinyddol i adolygu sut maen nhw'n gweithio i sicrhau bod arferion digonol ar waith fel y gall pob aelod o staff addasu eu harferion gwaith i ddarparu ar gyfer unrhyw absenoldebau a lleihau unrhyw effaith ar weddill y tîm cynllunio. Mae rhai newidiadau wedi'u rhoi ar waith ond cydnabyddir y bydd y newidiadau hyn yn raddol ac efallai y bydd peth amser cyn y gellir gweld newidiadau sylweddol.

- 6.4 Mabwysiadwyd Rhestr Ddilysu Leol ar gyfer ceisiadau Caniatâd Adeilad Rhestredig o 1 Mehefin 2025. Diben hyn yw cynyddu ansawdd y cyflwyniadau a thrwy hynny leihau amser swyddogion wrth chwilio am wybodaeth ychwanegol er mwyn asesu a phenderfynu ar bob cais. Bydd llwyddiant hyn yn cael ei adolygu yn y misoedd nesaf.

7.0 Casgliad

- 7.1 Wrth edrych ar ddau chwarter olaf 2024/2025, mae gwelliannau'n cael eu gwneud o ran y ffigurau a ddefnyddir gan Lywodraeth Cymru. Er bod rhywfaint o ffordd i fynd i gyrraedd y targed o 80%, mae'n gam da i'r cyfeiriad cywir, yn enwedig o ystyried yr heriau y mae'r tîm wedi'u hwynebu yn ystod y cyfnod hwn.
- 7.2 Yn gyffredinol, dylid calonogi'r adran Rheolaeth Datblygu gyda'r hyn a gyflawnwyd yn ystod yr hyn sydd wedi bod yn gyfnod heriol iawn yn ddiamau gyda phwysau llwyth gwaith cynyddol ac absenoldebau staff. Gobeithir, unwaith y bydd y tîm yn ôl i'w gapasiti llawn, a chyda newidiadau pellach i'r ffordd y mae'r tîm yn gweithio, y bydd ein perfformiad yn dod yn fwy cyson a gellir gweld gwelliannau pellach.

CYFARFOD	Pwyllgor Cynllunio a Mynediad
DYDDIAD	25 Mehefin 2025
TEITL	DIWEDDARIAD AR GYDYMFFURFIAETH
ADRODDIAD GAN	Prif Swyddog Cynllunio (Cydymffurfiaeth)
PWRPAS	I roi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Aelodau ynghylch Cydymffurfiaeth

1.0 Cefndir

- 1.1 Ym mis Rhagfyr diwethaf, nododd yr Aelodau adroddiad yn ymwneud â pherfformiad a swyddogaeth gwasanaeth cydymffurfio'r Awdurdod, gydag asesiad parhaus o berfformiad i'w adrodd yn y Pwyllgor ym mis Mehefin 2025.
- 1.2 Nod yr adroddiad hwn fydd rhoi gwybodaeth i'r Aelodau am y sefyllfa bresennol gyda'r swyddogaeth gydymffurfio a bydd hefyd yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf ynghylch achosion cydymffurfio nodedig a hirhoedlog.

2.0 Sefyllfa Adnoddau Bresennol

- 2.1 Fel yr adroddwyd ym mis Rhagfyr, mae Alys Tatum wedi bod ar absenoldeb mamolaeth ac roedd hi i fod i ddychwelyd yng nghanol mis Mehefin. Oherwydd cyfnod o absenoldeb, bydd Alys bellach yn dychwelyd i'r gwaith tua diwedd mis Awst. Mae achosion a oedd yn wreiddiol gydag Alys yn parhau i gael eu datblygu gan Jane Jones a Gavin Roberts, a chan yr ymgynghorwyr cynllunio Prospero.
- 2.2 Hyd at ddechrau mis Mai, mae'r adran gydymffurfiaeth wedi parhau i gynorthwyo Rheolaeth Datblygu i symud ceisiadau cynllunio yn eu blaen, ynghyd ag ymgymryd â dyletswyddau eraill. Mae hyn wedi effeithio ymhellach ar adnoddau'r timau.

3.0 Ffigurau Achosion Cyfredol

- 3.1 O'r 30fed ymlaen o fis Mai 2025 mae **189** o achosion heb eu datrys ar hyn o bryd. Ers mis Rhagfyr bu cynnydd bach yn nifer yr achosion heb eu datrys. Yn ddiddorol, mae nifer yr achosion heb eu datrys yr un fath â'r hyn a adroddwyd i'r Aelodau ym mis Mehefin 2024.
- 3.2 O'r 1af o Ionawr 2025 i'r 30ain o Fai 2025 rydym wedi derbyn cyfanswm o **45** achosion newydd i ymchwilio iddynt.

- 3.3 O'r 1af o Ionawr 2025 i'r 30ain o Fai 2025 rydym wedi cau **35** achosion. Drwy gau achos, gall hyn fod oherwydd nad oes torri rheolaeth gynllunio, bod y tor-rheolaeth honedig yn elwa o hawliau datblygu a ganiateir neu fod y tor-rheolaeth honedig yn cael ei ddileu neu ei roi i ben, neu fod caniatâd cynllunio ôl-weithredol wedi'i roi.
- 3.4 O ran ceisiadau cynllunio ôl-weithredol, o 1 Ionawr 2025 rydym wedi cynhyrchu **8** o geisiadau. Mae hyn yn ymddangos yn isel o'i gymharu â'r 18 a adroddwyd yn ôl ym mis Rhagfyr 2024. Fodd bynnag, o'i gymharu â'r hyn a adroddwyd fis Mehefin diwethaf, mae'r nifer hwn yn ymddangos yn gyson ar gyfer chwe mis cyntaf y flwyddyn.
- 3.5 O ran camau ffurfiol, o'r 1af o Ionawr 2025 hyd at y 30ain o Fai nid ydym wedi cyflwyno **unrhyw (0)** Hysbysiad Gorfodi. Fodd bynnag, cyflwynwyd Hysbysiad Gorfodi ar y 4ydd o Fehefin 2025.
- 3.6 Ar hyn o bryd mae gan yr adran ddwy apêl sy'n mynd rhagddynt, sydd heb eu penderfynu eto gan Benderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PEDW). Mae'r Awdurdod yn dal i aros am benderfyniad apêl yn erbyn cyflwyno Hysbysiad Gorfodi mewn perthynas â lleoli carafán sefydlog preswyl sydd wedi'i leoli ar dir ym Mhlas Gwynfryn, Llanbedr.
- 3.7 Mae'r apêl arall yn ymwneud â gwrthod rhannol Tystysgrif Datblygu Cyfreithlon yn Tan y Coed Lodge, Ffordd Gors Road, Dyffryn Ardudwy. Roedd y cais cychwynnol yn ymwneud â lleoli carafán sefydlog at ddefnydd preswyl ynghyd â sefydlu ardal cwrtil domestig. Yn seiliedig ar y dystiolaeth a gyflwynwyd, ystyriwyd bod y strwythur (carafán sefydlog) wedi'i leoli yn ei leoliad am gyfnod parhaus o 4 blynedd ar sail tebygolrwydd. Fodd bynnag, ni ystyriwyd bod yr ymgeisydd wedi darparu digon o dystiolaeth bod y strwythur (carafán sefydlog) wedi'i ddefnyddio fel llety preswyl, neu fod y tir wedi'i ddefnyddio fel ardal cwrtil domestig, am gyfnod parhaus o dros 4 blynedd neu 10 mlynedd ar sail tebygolrwydd.
- 3.8 Mae'r apêl yn Nhan y Coed i'w chlywed drwy Ymchwiliad Cyhoeddus. Mae'r Awdurdod wedi cyflwyno ei Ddatganiad Achos ac mae bellach yn aros i Benderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PEDW) gadarnhau dyddiad yr Ymchwiliad ac i ddatganiadau tystion gael eu cyflwyno.

4.0 Dangosyddion Perfformiad Llywodraeth Cymru

- 4.1 Er mwyn cynorthwyo Aelodau i ddeall dangosyddion Llywodraeth Cymru mewn perthynas â mesur perfformiad cydymffurfio, rwyf wedi darparu manylion sydd wedi'u hystyried mewn adroddiadau diweddar blaenorol.
- 4.2 Mae'r dangosydd cyntaf yn pennu nifer y dyddiau y mae'n ei gymryd i 'ymchwilio' i dorri rheolaeth gynllunio honedig. Yna caiff nifer y dyddiau ei gyfrifo ar sail cyfartaledd, i ddarparu ffigur canrannol cyffredinol. Mae'r dangosydd hwn yn golygu bod yr Awdurdod wedi ystyried y torri rheolaeth gynllunio honedig ac wedi hysbysu'r achwynydd o ganlyniad yr ymchwiliad. Er enghraifft, rhoddir gwybod i'r achwynydd fod cais cynllunio ôl-weithredol wedi'i dderbyn neu nad yw'n hwylus mynd ar drywydd yr achosion o dor-rheolaeth a ganfuwyd.

4.3 Mae'r ail ddangosydd yn pennu nifer y dyddiau i gyflawni 'canlyniad cadarnhaol'. I gyflawni 'canlyniad cadarnhaol', dylai un o'r canlynol fod wedi digwydd:

- Mae negodi anffurfiol yn dileu'r tor-rheolaeth.
- Cyhoeddir Hysbysiad Gorfodi neu Hysbysiad Ffurfiol arall.
- Rhoddir caniatâd cynllunio wedi hynny drwy gais neu apêl gorfodi.
- Cychwynnir erlyniad neu mae camau uniongyrchol yn dileu'r tor-rheolaeth.

4.4 Er mwyn meincnodi'r dangosyddion uchod, mae Llywodraeth Cymru wedi darparu system goleuadau traffig. O ran y dangosydd 'a ymchwiliwyd iddo':



GWELLA – ymchwilir i lai na 70% o achosion o fewn 84 diwrnod.



TEG – mae rhwng 70% ac 80% o achosion yn cael eu hymchwilio o fewn 84 diwrnod.



DA – Caiff 80% neu fwy o achosion eu hymchwilio o fewn 84 diwrnod.

4.5 O ran y dangosydd 'canlyniad cadarnhaol':



GWELLA – dros 200 diwrnod.



TEG – rhwng 101 a 200 diwrnod.



DA – o dan 100 diwrnod

4.6 Mae'r tabl canlynol yn rhoi canlyniad pob chwarter i'r Aelodau ar gyfer y flwyddyn 2024 i 2025:

Ymchwiliwyd	Chwarter 1	Chwarter 2	Chwarter 3	Chwarter 4
Nifer yr Achosion a Ymchwiliwyd iddynt mewn 84 diwrnod neu lai	16	8	10	10
Nifer yr achosion a ymchwiliwyd iddynt mewn mwy nag 84 diwrnod	4	5	9	4
Cyfanswm nifer yr Achosion a Ymchwiliwyd iddynt	20	13	19	14

Amser cyfartalog a gymerir i Ymchwilio i Achosion Gorfodi	80% (61.6 diwrnod)	61.5% (88 diwrnod)	58% 111 Diwrnod	71% 118 Diwrnod
--	-----------------------	-----------------------	--------------------	--------------------

- 4.7 Mae'r tabl canlynol yn rhoi canlyniad pob chwarter i'r Aelodau mewn perthynas â'r dangosydd 'canlyniadau cadarnhaol':

	Chwarter 1	Chwarter 2	Chwarter 3	Chwarter 4
Amser cyfartalog a gymerir i gymryd Camau Gorfodi Cadarnhaol	412 diwrnod	200 diwrnod	162 diwrnod	550 diwrnod

5.0 Dangosydd Ymchwiliedig

- 5.1 Ar ôl adolygu'r data ar gyfer yr amser cyfartalog a gymerir i ymchwilio i achosion gorfodi, mae'n amlwg ein bod wedi gostwng i dros 100 diwrnod yn chwarter 3 a 4 ac rydym yn parhau i fod yn y meini prawf 'Gwella'.
- 5.2 Bydd yr aelodau'n nodi bod yr amser cyfartalog a gymerir i ymchwilio i achosion yn wahanol rhwng y ddau chwarter diwethaf gyda Chwarter 3 ar 58% a Chwarter 4 ar 71%, er gwaethaf y ffaith bod Chwarter 4 yn gyfnod hirach o 118 diwrnod o'i gymharu â 111 diwrnod. Mae hyn oherwydd nifer yr achosion lle cymerodd fwy nag 84 diwrnod i ymchwilio iddynt. Yn Chwarter 3 roedd yn 9 o'i gymharu â Chwarter 4 lle dim ond 4 ydoedd, gan arwain at gyfartaledd canrannol uwch yn Chwarter 4.
- 5.3 Yn amlwg, mae problemau adnoddau yn parhau i fod yn ffactor pam nad yw'r dangosydd hwn wedi'i gyflawni'n effeithiol. Rhagwelir y bydd gwelliant yn cael ei wneud pan fydd y tîm cydymffurfio wedi cael adnoddau llawn tua diwedd mis Awst.

6.0 Dangosydd Canlyniad Cadarnhaol

- 6.1 Yn ystod Chwarter 2, gwelsom welliant gyda nifer y dyddiau'n lleihau i hanner nifer y dyddiau a gofnodwyd ar gyfer chwarter 1. Roedd hyn yn golygu ein bod yn dod o fewn y categori 'canolig'.
- 6.2 Yn Chwarter 3, gostyngodd nifer y dyddiau ymhellach i 162 diwrnod ond bu cynnydd sydyn yn nifer y dyddiau a gofnodwyd yn Chwarter 4. Fel yr eglurwyd yn flaenorol, gall y dangosydd hwn amrywio'n sylweddol o bosibl. Dim ond cau un achos hirhoedlog y gall ei gymryd i gynyddu nifer y dyddiau. Yn Chwarter 4, caewyd cwpl o achosion hirhoedlog. Mae hyn wedi arwain at gynnydd yn nifer y dyddiau yn y ffordd y mae wedi gwneud.

7.0 Adolygiad i Adrodd am Dor-Rheolaeth Cynllunio Honedig

- 7.1 Ym mis Rhagfyr 2024, mabwysiadodd yr Aelodau Bolisi Cydymffurfio wedi'i ddiweddaru'n ffurfiol.
- 7.2 Yn dilyn ei fabwysiadu, gwnaed newidiadau i ddiweddaru'r wefan i ddarparu mwy o wybodaeth am y gwasanaeth a'r hyn y gall ac na all ymchwilio iddo. Ar ben hynny, mae hefyd yn darparu cyfleuster i lenwi ffurflen ar-lein i godi achos o dor-rheolaeth cynllunio.
- 7.3 Mae defnyddio'r ffurflen ar-lein yn ei dyddiau cynnar, ond mae Swyddogion eisoes yn elwa o'r newid, gyda llai o waith gweinyddol i'w gwblhau. Ni dderbynnir pryderon drwy e-bost na ffôn mwyach ond i'r rhai nad oes ganddynt fynediad at gyfrifiadur, yna mae llythyrau ysgrifenedig â llaw yn dal i gael eu derbyn drwy'r post.

Hyfforddiant Aelodau

- 7.5 Oherwydd problemau adnoddau parhaus, nid yw hyfforddiant i Aelodau ar hanfodion gorfodi cynllunio wedi digwydd ym mis Mai na mis Mehefin 2025. Rhagwelir y bydd hyn bellach yn digwydd tua diwedd 2025.

8.0 Diweddariad ar Achosion Nodedig

Plas Nannau, Llanfachreth

- 8.1 Ym mis Rhagfyr, adroddwyd i'r Aelodau fod canllawiau allanol wedi'u ceisio gan ymgynghorydd sy'n rheoli materion yn ymwneud ag eiddo gwag fel Plas Nannau. Un opsiwn o'r fath a ystyriwyd oedd cyflwyno Hysbysiad Gwaith Brys.
- 8.2 Fodd bynnag, gellir cadarnhau bod perchennog Plas Nannau wedi penodi asiant i weithredu ar eu rhan. Cynhaliwyd cyfarfod safle ym mis Chwefror lle llwyddodd yr Awdurdod i gael lluniau drôn wedi'u diweddaru o gyflwr presennol yr adeilad, ac yn enwedig cyflwr y to.
- 8.3 Awgrymodd yr asiant y byddai ymholiad cyn-ymgeisio yn cael ei gyflwyno ar gyfer defnydd Plas Nannau yn y dyfodol. Awgrymwyd, wrth i'r broses hon fynd rhagddi, y dylid cynnal gwaith ar yr adeilad i'w wneud yn dal dŵr.
- 8.4 Yn dilyn y cyfarfod hwn, hyd yn hyn, nid oes ymholiad cyn ymgeisio wedi'i gyflwyno, ac nid yw'r Awdurdod yn ymwybodol o unrhyw waith brys sy'n digwydd ym Mhlas Nannau. Mae'r Awdurdod wedi cysylltu â'r asiant i ofyn am ddiweddariad, ond nid oes unrhyw ymateb wedi'i dderbyn.

Glygyrog Ddu, Aberdyfi

- 8.5 Mae apêl gynllunio ac apêl hysbysiad gorfodi yn dal i gael eu hatal gyda Phenderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru (PEDW) tra bod trafodaethau a phenderfyniadau'n parhau i gael eu cynnal gyda'r asiant.

Tyn y Pant, Dyffryn Ardudwy

- 8.6 Yn dilyn cynnal Ymchwiliad Cyhoeddus ym mis Medi 2024, ar 27ain o Dachwedd penderfynodd PEDW gadarnhau'r Hysbysiad Gorfodi ond yn amodol ar amrywiadau a chywiriadau. Gyda'r Hysbysiad Gorfodi yn dod i rym o ddyddiad penderfyniad yr apêl, a chyfnod o ddau fis wedi'i roi i gydymffurfio â gofynion yr Hysbysiad Gorfodi, roedd i fod i gael ei gydymffurfio erbyn 27ain o Ionawr 2025.
- 8.7 Cynhaliwyd ymweliadau safle ar 10 Chwefror a 7 Ebrill lle roedd yn amlwg na chydymffurfiwyd â gofynion yr Hysbysiad Gorfodi. Anfonwyd cyfarwyddiadau at Gyfreithiwr yr Awdurdod er mwyn dechrau ar yr achos erlyn.

Achosion Eraill

- 8.12 Anogir aelodau i gysylltu â mi, neu fy nghydweithiwr Gavin Roberts os hoffech gael y wybodaeth ddiweddaraf am unrhyw achos penodol nad yw wedi'i grybwyll yn yr adroddiad hwn.

9.0 Casgliad

- 9.1 Wrth edrych ar y flwyddyn ddiwethaf, rydym yn parhau i wneud rhywfaint o gynnydd o ran gwella ein targedau dangosyddion perfformiad, er bod y canlyniadau hyn yn dueddol o amrywio.
- 9.2 Fodd bynnag, am y flwyddyn ddiwethaf nid yw'r adran gydymffurfiaeth wedi cael yr adnoddau llawn ac mae hefyd wedi gorfod cynorthwyo'r adran Rheoli Datblygu. Er gwaethaf hyn, dylem barhau i fod yn galonogol ein bod wedi llwyddo i gyrraedd y categori 'canolig' gyda dangosyddion Llywodraeth Cymru.
- 9.3 Gyda adran gydymffurfio â'r adnoddau llawn o fis Medi ymlaen, gobeithir y bydd canlyniadau ein dangosyddion yn parhau i fod yn fwy cyson.

10.0 Argymhelliad

- 10.1 Nodi cynnwys yr adroddiad.



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
25 MEHEFIN 2025**

CYTUNDEBAU ADRAN 106

**AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI
PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD, 25 MEHEFIN 2025.**

CYTUNDEBAU ADRAN 106

Rhif	Rhif y cais	Dyddiad y daeth y cais i law	Lleoliad	Datblygiad	Y Sefyllfa Ddiweddaraf
1.	NP3/15/T173C	01/08/2024	Yr Helfa, Llanberis. LL55 4UW	Newid defnydd annedd i'w osod ar gyfer gwyliau tymor byr (Defnydd Dosbarth C6) yn dy annedd marchnad agored (Defnydd Dosbarth C3).	Cytundeb drafft wedi ei yrru 08/01/2025, disgwyl ymateb gan y cyfreithwyr.
2.	NP4/16/246	11/06/2024	Bryn Tirion, Dolwyddelan. LL25 0JD	Trosi ac estyniad i adeilad allanol i greu tŷ fforddiadwy	Gyda chyfreithiwr yr awdurdod ar gyfer drafftio.
3.	NP5/55/46G	12/07/2023	Fferm Geufon, Brynchrug, LL36 9RW	Trosi sgubor a stabl yn llety gwyliau tymor byr	Cytundeb drafft wedi ei yrru 19/08/24, disgwyl ymateb gan yr asiant.
4.	NP5/58/646	17/03/2023	Tir ger Pentre Uchaf, Dyffryn Ardudwy.	Adeiladu byngalo wedi'i addasu'n arbennig ynghyd ac annedd deulawr	Trafodaethau'n cael eu cynnal i ddiwygio'r cytundeb drafft
5.	NP5/73/439	23/11/2023	Tir ger Llech-y-Cwm, Gellilydan. LL41 4EU	Codi annedd menter wledig, creu mynedfa newydd i gerbydau, a gosod tanc septig	Cytundeb drafft wedi ei yrru 12/02/2025

Nifer o geisiadau ar restr Pwyllgor 21 Mai 2025 = 4

**CEISIADAU SY'N DESTUN CYTUNDEB ADRAN 106 A SYDD WEDI EU CWBLHAU ERS
PWYLLGOR CYNLLUNIO & MYNEDIAD 21 MAI 2025**

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
21 MAI 2025**

Rhif y cais	Lleoliad	Datblygiad
175		



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
21 MAI 2025**

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

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 25 MEHEFIN 2025 CEISIADAU NA PHENDERFYNWYD ARNYNT ERS 13 WYTHNOS A MWY

Disgwyl Gwybodaeth Ecolegol / Ymateb

NP3/12/96S	24/04/24	Snowdon Base Camp, Planwydd, Rhyd Ddu. LL54 7YS	Codi adeilad rhan unllawr a rhan deulawr i'w ddefnyddio ar gyfer swyddogaethau ategol i weithredu'r maes gwersylla gan gynnwys caffi ategol a siop ategol ar gyfer cwsmeriaid y gwersyll, ystafell orffwys y staff/bae sâl, swyddfa weinyddu, storfa sych a storfa boncyffion
NP4/26/334D	13/12/24	Moel-yr-lwrch Uchaf, Nebo, Llanrwst. LL26 0TF	Estyniad i adeiladau amaethyddol presennol
NP5/55/78G	21/10/24	Penowern Farm, Bryncrug, LL36 9NU	Cais ôl-weithredol am 1 uned wyliau yn lle'r 2 a ganiatawyd dan Ganiatâd Cynllunio NP5/55/78C dyddiedig 01/06/2000 yn cynnwys newidiadau i'r dyluniad ac ymestyn y cyfnod meddiannaeth gwyliau
NP5/72/254	22/01/24	Tir ger Dol Hir, Frongoch, LL23 7NT	Adeiladu tŷ menter gwledig a gosod uned trîn carthion.

Disgwyl Manylion gan yr Asiant / Ymgeisydd

NP2/11/141B	27/11/24	Hirka, Nantmor. LL55 4YG	Estyniadau i'r ochr a cefn, ffenestri dormer, simdde ac extynaid i'r teras
NP2/16/442	10/05/24	Coed Hendre Ddu, Cwm Pennant, Garndolbenmaen. LL51 9AX	Creu cyswllt llwybr troed trwy goetir i gynnwys llwybrau pren uchel, pontydd, cyfeirbwyntiau. meinciau, paneli dehongli, lloches a 'Portaloo'
NP4/11/L79J	13/01/25	Hen Siop Pont y Pair, Betws y Coed. LL24 0BW	Cais ôl-weithredol i ymestyn y llwyfan seddi awyr agored cefn ac ymestyn defnydd bwyd a diod A3 i'r ardal estynedig.
NP4/11/337E	15/01/25	Tir ger Hendre Farm, Pentre Du, Betws-y-Coed. LL24 0BN	Rhyddhau Amodau 3 (Manylion yn Ymwneud â System Garthffosiaeth Breifat), 4 (Manylion Llechi), 6 (Sampl Gwaith Cerrig) a 10 (Manylion y Goleuadau Allanol) ynghlwm i Ganiatâd Cynllunio NP4/11/337D dyddiedig 05/01/2024.
NP4/11/398B	05/08/24	Tir ger y Feddygfa, Betws-y-Coed. LL24 0BP	Rhyddhau Amodau 4 (Llechi to) & 5 (Sampl cerrig) ynghlwm i Ganiatâd Cynllunio NP4/11/398 dyddiedig 17/01/2022.
NP4/26/349	04/12/24	Carreg Coediog, Betws y Coed. LL24 0HF	Codi storfa dail sych.
NP4/31/113J	04/12/24	Gwern Hywel Isaf, Pentrefoelas. LL24 0HS	Adeiladu pydew slyri
NP5/53/T154N	17/06/24	Adeiladau Banc y National Westminster, 44-46 Stryd Fawr, Y Bala. LL23 7NE	Newid defnydd y llawr gwaelod o ddefnydd A2 (Gwasanaethau ariannol a phroffesiynol) i ddefnydd A1 (Siopau adwerthu a storfeydd), hepgor yr anheddau pâr a ganiatawyd yn flaenorol (2) a hepgor yr estyniad unllawr a ganiatawyd yn flaenorol y tu ôl i'r adeilad presennol.
NP5/55/60L	20/05/24	Tir yn Ffordd-y-Felin, Bryncrug.	Datblygiad preswyl yn cynnwys 12 annedd (Marchnad Agored) a datblygiadau cysylltiedig gan gynnwys mannau agored, parcio, mynediad a seilwaith draenio.
NP5/56/153D 177	13/11/24	Dyfi Bike Park, Pantperthog. SY20 9AS	Cais ôl-weithredol i adeiladu caffi/bloc gweinyddol, codi lloches ymgodi, traciau ychwanegol a neidiau cysylltiedig a newidiadau i oriau agor.

NP5/56/153E	12/02/25	Dyfi Bike Park, Pantperthog. SY20 9AS	Ail-osod trac ac estyniad i ffin bresennol y safle
NP5/58/505C	19/11/24	Llecheiddior Isaf, Talybont. LL43 2BA	Cais ôl-weithredol i newid defnydd tir amaethyddol i lety gwyliau yn cynnwys cadw 3 cwt bugeiliaid, blwch ceffylau wedi'i drawsnewid, llwybrau allanol, decin pren a chanopïau gyda thirlunio arfaethedig
NP5/61/654B	14/10/24	Tir ger Pen yr Hwylfa, Harlech.	Codi 1 annedd (yn lle 2 annedd y rhoddwyd caniatâd cynllunio iddynt dan gyfeirnod NP5/61/654 dyddiedig 23/04/2024) - lleihau'r nifer o dai o 20 i 19.
NP5/63/281	15/05/24	Gorseddau, Cwmtirmynach, Y Bala. LL23 7EB	Cais rhannol ôl-weithredol am do newydd gydag uchder bondo uwch yn y cefn gan greu llety ychwanegol ar lefel llawr cyntaf, tynnu 2 simnai ac ychwanegu 2 simnai newydd, gosod 4 ffenestr dormer a 4 ffenestr to, addasu/ychwanegu ffenestri a drysau, a thirlunio gan gynnwys creu llawr caled ar gyfer parcio a man troi.
NP5/65/256B	12/02/25	Bontddu Hall, Bontddu. LL40 2UF	Dymchwel rhan o'r cyn westy a chodi 5 tŷ marchnad agored newydd (1 tŷ ar wahân a 4 tŷ tref), darparu 4 tŷ fforddiadwy gyda 3 yn cael eu lletya gyda theras wedi'i adeiladu o'r newydd ac 1 o fewn yr hen lety staff ar lawr gwaelod isaf y neuadd, Neuadd Bontddu, Bontddu. (Cais diwygiedig)
NP5/65/284A	03/02/25	Cae Goronwy, Bontddu. LL40 2UR	Codi adeilad amaethyddol i'w ddefnyddio fel storfa tail sych
NP5/68/100G	28/02/24	Creua, Llanfrothen. LL48 6SH	Newid defnydd adeilad a chodi estyniad unllawr i adeilad presennol i'w ddefnyddio mewn cysylltiad â busnes crochenwaith presennol.
NP5/69/AD56Q	22/01/25	Parc Gwyliau Sunbeach, Llwyngwrl. LL37 2QQ	Caniatâd Hysbyseb i osod dau bolyn fflag a dau arwydd wedi eu ôl-oleuo ac ail-leoli dau bolyn fflag bresennol.
NP5/78/421A	17/11/23	Tir gyferbyn a Teras Ty Llwyd, Trawsfynydd. LL41 4TH	Trosi garej bresennol yn annedd (Meddiannaeth Fforddiadwy a Lleol) ynghyd â gosod 2 ffenestr to newydd

Wedi ei Ddal Yn Ol, Disgwyl Penderfyniad Apêl

NP5/62/426A	18/09/24	Gwynfryn Bach, Llanbedr, LL45 2NY.	Lleoli carafan statig i ddarparu llety preswyl ategol i Gwynfryn Bach, Llanbedr
-------------	----------	------------------------------------	---

Ail-Ymgynghori ar Gynlluniau Diwygiedig

NP4/11/AD405C	19/11/24	Swallow Falls Hotel, Betws y Coed. LL24 0DW	Caniatâd Hysbyseb am 3 arwydd ffasgia, 3 arwyddion wal, 1 arwydd ymestynnol ac 1 arwydd totem newydd.
NP5/57/937Y	21/02/25	Tir yn Uwch y Maes, Dolgellau. LL40 1GD	Adeiladu 13 o anheddau preswyl (Dosbarth Defnydd C3)
NP/58/427F	16/01/25	2 Ty'n Llidiart, Dyffryn Ardudwy. LL44 2EF	Cadw pwmp gwres ffynhonell aer o flaen yr eiddo, 2 Ty'n Llidiart, Dyffryn Ardudwy. LL44 2EF
NP5/58/658	14/01/25	Coed Gors y Gedol, Dyffryn Ardudwy. LL44 2RJ	Gwelliannau i fynediad cerddwyr yn cynnwys creu llwybr newydd a ffurfiant igam ogam 160 metr o hyd i alluogi mynediad i sgwteri symudedd, cadeiriau olwyn a chadeiriau gwthio.

Disgwyl Assesiad Tai Teg

NP5/78/421A	17/11/23	Tir gyferbyn a Teras Ty Llwyd, Trawsfynydd. LL41 4TH	Trosi garej bresennol yn annedd (Meddiannaeth Fforddiadwy a Lleol) ynghyd â gosod 2 ffenestr to newydd. Tir gyferbyn a Teras Ty Llwyd, Trawsfynydd. LL41 4TH
-------------	----------	--	--

Disgwyl Ymateb CNC ar on ARhC

NP5/61/647A	12/03/24	Ty'n y Gwater, Harlech. LL46 2UW	Dymchwel adeiladau presennol ac adeiladu ty menter gwledig (Ail-gyflwyniad).
-------------	----------	----------------------------------	--

Disgwyl Ymateb Priffyrdd

NP5/77/27K	04/11/24	Y Garej, Talsarnau. LL47 6UB	Newid defnydd o ystafell arddangos ceir i Siop A1 ynghyd ag estyniad i'r blaen a chodi estyniad llawr cyntaf i greu uned breswyl (fel y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan Ganiatâd Cynllunio NP5/77/27G)
------------	----------	------------------------------	--

Disgwyl Ymateb Iechyd yr Amgylchedd

NP5/50/314H	04/02/25	Morlan, Cwm Safnast, Aberdyfi. LL35 0S	Newidiadau i do a waliau allanol y tŷ annedd, gosod fflw llwsgi coed ar adeilad allanol ac adeiladu pwll nofio naturiol o fewn y cwrtll preswyl
-------------	----------	--	---

Disgwyl Barn Ymgynghorydd Allanol

NP5/59/495C	17/07/24	Tir ger Pont yr Afon Gam, Llan Ffestiniog.	Cynllun cynhyrchu trydan dwr arfaethedig i gynhyrchu hyd at (600kW) yn Afon Cynfal, i gynnwys llwybr pibelli, cored mewnlif, pwll echdynnu, llifddor o dan y ddaear (tua 1.2km), adeilad tyrbîn, adeilad mesuryddion, newidiadau i'r mynediad presennol ac ail-osod lleoli mynedfa priffordd bresennol, ardaloedd gosod i lawr, compownd adeiladu dros dro, gwyriad llwybr troed dros dro a chysylltiad pŵer trydan uwchben ac o dan y ddaear i'r grid cenedlaethol (tua 600m) (Ail-gais)
-------------	----------	--	---

Nifer o geisiadau ar y rhestr = 33

Nifer o geisiadau ar y rhestr Pwyllgor 21 Mai 2025 = 30



**PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD
25 MEHEFIN 2025**

PENDERFYNIADAU DIRPRWYEDIG

AWDURDOD PARC CENEDLAETHOL ERYRI

PWYLLGOR CYNLLUNIO A MYNEDIAD 25 MEHEFIN 2025

PENDERFYNIADAU DIRPRWYEDIG

Ceisiadau wedi ei caniatáu

	Rhif y Cais	Bwriad	Lleoliad	Dyddiad Penderfyniad	Swyddog Achos
1.	NP2/11/LB164C	Caniatad Adeilad Rhestredig i osod gwydr eilaidd, phwmp gwres ffynhonnell aer i ddisodli tanc olew, ac i gadw gwaith ail-bwyntio simnai ac amnewid capio	Ty Popty, Smith Street, Beddgelert. LL55 4LT	14/05/25	Miss Eva Jones
2.	NP2/11/LB164D	Gosod pwmp gwres ffynhonnell aer ynghefn yr eiddo	Ty Popty, Smith Street, Beddgelert. LL55 4LT	13/05/25	Miss Eva Jones
3.	NP2/16/454B	Amrywio Amod 3 (Cyflwyno CEMP) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP2/16/454A dyddiedig 02/09/2020	Tir yn Cefn Coch Isaf, Cwm Ystradllyn. LL51 9AZ	01/05/25	Ms. Emma Watkins
4.	NP4/11/377E	Rhyddhau Amod 3 (Cyflwyno manylion defnyddiau) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP4/11/377C dyddiedig 05/03/2025	Hangin' Pizzeria, Uned 1, Station Approach, Betws y Coed. LL24 0AE	30/04/25	Mr. Gavin Roberts
5.	NP4/31/88C	Amnewid dau ddrws i ddrychiadau de-ddwyrain a gogledd-ddwyrain, a phum ffenestr newydd yn y talcen de-orllewin a drychiadau gogledd-ddwyrain	Neuadd Goffa, Ysbyty Ifan. LL24 0NS	08/05/25	Mr Richard Thomas
6.	NP5/52/397	Cais ôl-weithredol i osod paneli solar o fewn cwrtil preswyl	Ty Gwyn, Arthog. LL39 1BQ	30/04/25	Mr David Jones
7.	NP5/54/419G	Lleoli Cwt Bugail fel rhan o gynllun arallgyfeirio fferm	Beudy Singrig, Cefn Braich, Rhydymain. LL40 2BP	12/05/25	Mr. Rhydian Williams
8.	NP5/57/1199	Dymchwel simdde ynghyd a gwaith adfer cysylltiedig i'r to	Uffern Fach, 5 Pant-y-Ffynnon, Dolgellau. LL40 1DY	22/04/25	Mr David Jones

9.	NP5/57/LB172F	Caniatad Adeilad Rhestredig i osod uned tynnu aer or gegin ar lefel y llawr uchaf ar wal dalcen yr edrychiad Gorllweinol yn ogystal a newidiadau manylion drws uwchben y grisiau allanol gyda'r ddau banel isaf strwythur Louver. Gosod uned tynny aer a rhan uchaf ffenestr ochr dde a strwythur 'Louver' i'r gegin llawr daear gyda gwydr anhysbys drychiad Gogleddol	Y Sospan, Llys Owain, Dolgellau.	25/04/25	Mrs Jane Jones
10.	NP5/57/LB284E	Rhyddhau Amod 6 (Panel Sampl o Waith Cerrig) ynghlwm i Ganiatad Adeilad Rhestredig NP5/57/LB284A dyddiedig 13/11/2024	Plas-yn-Brithdir, Dolgellau. LL40 2PW	23/04/25	Mr David Jones
11.	NP5/57/LB284F	Rhyddhau Amod 4 (Panel Sampl o Waith Cerrig) ynghlwm i Ganiatad Adeilad Rhestredig NP5/57/LB284B dyddiedig 13/11/2024	Plas-yn-Brithdir, Dolgellau. LL40 2PW	23/04/25	Mr David Jones
12.	NP5/58/61B	Newid defnydd o un ty i ddau dy ar wahan	1 & 2 Bryn Bach, Ffordd Capel, Dyffryn Ardudwy. LL44 2DR	19/05/25	Mr Aled Lloyd
13.	NP5/58/LB95A	Newidiadau yn cynnwys amnewid y porth, gosod estyniad gwydrog newydd yn lle'r canopi, ail-osod agoriadau yn y waliau allanol, agoriad newydd rhwng y gegin a'r ardal fwyta, parwydydd stydiau pren mewnol newydd, a phalmentydd bloc newydd i'r ardal allanol	Cors y Gedol, Dyffryn Ardudwy. LL44 2RJ	16/04/25	Miss Eva Jones
14.	NP5/58/LB95B	Caniatad Adeilad Rhestredig am newidiadau yn cynnwys amnewid y porth, gosod estyniad gwydrog newydd yn lle'r canopi, ailosod agoriadau yn y waliau allanol, agoriad newydd rhwng y gegin a'r ardal fwyta, parwydydd stydiau pren mewnol newydd, a phalmentydd bloc newydd i'r ardal allanol	Cors y Gedol, Dyffryn Ardudwy. LL44 2RJ	16/04/25	Miss Eva Jones
15.	NP5/61/666A	Trosi modurdy presennol yn ystafelloedd cyfanheddol ynghyd â gosod to brig llechi a newidiadau cysylltiedig	Drws-y-Coed, Harlech. LL46 2SS	19/05/25	Mr Aled Lloyd
16.	NP5/61/673	Gosod pwmp gwres ffynhonnell aer sy'n sefyll ar ben ei hun o fewn y cwrtil cefn	27 Glan Gors, Harlech. LL46 2NJ	19/05/25	Mr Aled Lloyd
17.	NP5/65/330J	Rhyddhau Amod 5 (Goleuadau allanol ar y ty) ynghlwm i Ganiatad Cynllunio NP5/65/330C dyddiedig 01/06/2023	Hafod Fach, Llanelltyd. LL40 2HB	19/05/25	Mr Aled Lloyd

18.	NP5/66/57B	Trosi adeilad amaethyddol segur yn anecs ar gyfer aelod o'r teulu ac ystafell amlbwrpas/gweithdy mewn cysylltiad â'r ffermdy cyfagos, ffurfio gardd a phatio, gosod draeniad tanc septig (Ail Gais)	Tyddyn Rhyddid, Llanfair. LL46 2TL	15/05/25	Mr Aled Lloyd
19.	NP5/69/T199	Gosos pwmp gwres ffynhonnell aer	Tremeifion, Llwyngwrl. LL37 2YQ	24/04/25	Mr David Jones
20.	NP5/74/416A	Codi estyniad unllawr ar yr ochr, estyniad deulawr yn y cefn a garej sengl ar wahân	Capel Hermon, Dinas Mawddwy. SY20 9LX	19/05/25	Mr. Rhydian Williams
21.	NP5/77/355	Dymchwel sied a phorth presennol, addasu garej ddwbl ynghlwm yn ystafelloedd byw ynghyd ag estyniad unllawr a phorth blaen	4 Maes Mihangel, Ynys, Talsarnau. LL47 6TG	17/04/25	Mr Aled Lloyd
22.	NP5/79/338C	Cynllun dwr trydan (0.01mw), gan gynnwys gosod cored cronni, pibell llifddor 90m uwchben y ddaear a 490m wedi'i gladdu, adeilad tyrbîn ac all-lif (Ail-gyflwyniad)	Erw Faethlon, Cwm Maethlon, Tywyn. LL36 9HY	01/05/25	Mr David Jones

Ceisiadau wedi ei gwrthod

	Rhif y Cais	Bwriad	Lleoliad	Rheswm Gwrthod	Swyddog Achos
1.	NP4/11/377D	Amgau drychiad ochr ffordd yr ardal dan do presennol gyda drysau deublyg a sgriniau gwydrog	Hangin' Pizzeria, Uned 1, Station Approach, Betws y Coed. LL24 0AE	16/04/25 Byddai'r cynnig yn lleihau'r athreiddedd gweladwy, gan guddio golygfeydd o flaen adeilad yr Orsaf o fewn yr Ardal Gadwraeth. Nid yw'n gydnaws â chymeriad na chynhwysedd y safle a byddai'n niweidiol i edrychiad a chymeriad yr adeilad a'r Ardal Gadwraeth yn groes i bolisïau SPA, DP1 a SPFf. Byddai'r cynnig yn lleihau lefel athreiddedd ffisegol, gan gyfyngu ar symudiadau cerddwyr i ben deheuol adeilad yr Orsaf ac oddi yno a fyddai'n cael effaith uniongyrchol ac andwyol ar fywiogrwydd yr ardal a byddai'n andwyol i hyfywedd economaidd y rhan hon o'r Ardal Fanwerthu ddynodedig yn groes i bolisïau SPA a DP1.	Ms. Sophie Berry
2.	NP5/50/LU765B	Tystysgrif Defnydd Cyfreithlon (Presennol) ar gyfer ty heb ei adeiladu yn unol â Chaniatâd Cynllunio NP5/42/178 dyddiedig 17/02/1976 a chais Materion a Gadwyd yn ôl PIAWNP5/42/178 dyddiedig 21/04/1976	Tafolgraig Isaf, Aberdyfi. LL35 0RN	13/05/25 Ni ddangoswyd yn ôl pwysau tebygolrwydd na chafodd yr annedd ar y Safle ei adeiladu yn unol â Chaniatâd Cynllunio NP5/42/178 dyddiedig 17/02/1976 a chais Materion a Gadwyd yn Ôl PIAWNP5/42/178 dyddiedig 21/04/1976.	Mr David Jones

3.	NP5/64/86H	Codi storfa tail	Nant y Cynog, Llanegryn. LL36 9LN	24/04/25 Ystyrir y byddai gosodiad a dyluniad y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl deiliaid yr eiddo preswyl cyfagos oherwydd llygredd, arogl ac aflonyddwch cyffredinol. Byddai hyn yn groes i ddarpariaeth polisi DP 1 Cynllun Datblygu Lleol Eryri, sy'n ceisio sicrhau bod y datblygiad yn gydnaws ac nad yw'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau preswyl.	Mr David Jones
----	------------	------------------	---	--	----------------



Penderfyniad ar yr Apêl

gan R H Duggan BSc (Anrh) DipTP MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 21/05/2025

Cyfeirnod yr apêl: CAS-03946-S8V3C7

Cyfeiriad y safle: Adeilad Gorsaf Reilffordd Beddgelert, Beddgelert LL490NF

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Gwmni Rheilffordd Ffestiniog, yn erbyn y penderfyniad gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf NP2/11/634K, dyddiedig 13 Mai 2024, drwy hysbysiad dyddiedig 15 Gorffennaf 2024.
- Disgrifir y datblygiad a gynigir fel *“Adeiladu adeilad gorsaf reilffordd newydd ar y slab concrit sy’n bodoli.”*
- Gwnaed ymweliad â’r safle ar 22 Ebrill 2025.

Penderfyniad

1. Caniateir yr apêl a rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer adeiladu adeilad gorsaf reilffordd newydd ar slab concrit sy’n bodoli yn Adeilad Gorsaf Reilffordd Beddgelert, Beddgelert LL490NF, yn unol â thelerau’r cais, Cyf NP2/11/634K, dyddiedig 13 Mai 2024, yn ddarostyngedig i’r amodau a nodir yn yr atodiad i’r penderfyniad hwn.

Cais am Gostau

2. Cyflwynwyd cais am gostau gan Gwmni Rheilffordd Ffestiniog yn erbyn Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri. Mae’r cais hwn yn destun Penderfyniad ar wahân.

Materion Cefndir

3. Rhoddwyd caniatâd cynllunio gan yr Awdurdod yn 2006 ar gyfer datblygu gorsaf yn cynnwys swyddfa docynnau, ystafell aros, toiledau, caffi, a gwerthiant cofroddion (Cyfeirnod y Cais: NP2/11/634A). Mae’r Awdurdod wedi cadarnhau bod y sylfaen slab concrit wedi’i gosod yn unol â chaniatâd cynllunio 2006. Felly, mae’r datblygiad sy’n destun caniatâd cynllunio 2006 wedi’i ddechrau, ac felly, mae’n cynrychioli sefyllfa wrth gefn.
4. Roedd caniatâd cynllunio 2006 yn cynnwys amod yn cyfyngu manwerthu i werthu cofroddion yn ymwneud â’r rheilffordd, ac yn atal defnydd o’r adeilad fel caffi. Caniatawyd apêl yn erbyn gosod yr amod hwnnw (Cyfeirnod: APP/H9504/A/08/2072807/WF) sy’n

golygu bod yr ymgeisydd yn gallu gwerthu unrhyw eitemau o fewn yr orsaf a chynnig lluniaeth o gaffi heb unrhyw gyfyngiadau.

5. Cyflwynwyd cais cynllunio ym mis Ionawr 2023 (Cais Cyf NP2/11/634J) yn cynnig dyluniad gwahanol i'r datblygiad a gymeradwywyd yn 2006 gan ddefnyddio'r slab sydd wedi'i osod. Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Mynediad ar 17 Mai 2023 gydag argymhelliad gan swyddog i'w gymeradwyo. Fodd bynnag, mae cofnodion y cyfarfod yn cadarnhau bod y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad wedi gwrthod y cais yn groes i gyngor swyddogion.
6. Mae'r datblygiad sy'n destun yr apêl hon yn union yr un fath ym mhob ffordd â'r cynllun a gefnogwyd gan swyddogion yn 2023 ond a wrthodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad.

Prif Faterion

7. Ar ôl ystyried y dystiolaeth sydd ger fy mron, rwyf o'r farn mai'r prif faterion yw effaith y datblygiad ar:
 - gymeriad ac edrychiad yr ardal, gan roi ystyriaeth arbennig i Ardal Gadwraeth Beddgelert a rhinweddau arbennig y Parc Cenedlaethol;
 - amodau byw preswylwyr cyfagos o ran effaith ormesol, arogleuon, a sŵn;
 - bywiogrwydd a hyfywedd canolfan Beddgelert;
 - diogelwch ar y ffyrdd; a'r
 - Warchodfa Awyr Dywyll.

Rhesymau

Cymeriad ac Edrychiad

8. Mae safle'r apêl wedi'i leoli ar blatfform gorsaf reilffordd Beddgelert sy'n rhan o Reilffordd Ucheldir Cymru, ac mae wedi'i leoli ar dir uwch uwchlaw maes parcio cyhoeddus yn agos at ganol Beddgelert. Cynigir adeiladu gorsaf reilffordd newydd yn cynnwys swyddfa docynnau, caffi, seddau dan do ac awyr agored, toiledau, swyddfa a man aros dan do, a seilwaith cysylltiedig arall. Byddai'r adeilad newydd yn galluogi gwaredu clwstwr o gysgodfannau/adeiladau pren a bloc toiledau sydd ar hyn o bryd yn gwasanaethu teithwyr yn yr orsaf.
9. Mae'r rheswm cyntaf dros wrthod yn yr hysbysiad o benderfyniad yn nodi, oherwydd ei ddyluniad a'r defnydd o ddeunyddiau amhriodol, y byddai'r adeilad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar yr ardal gadwraeth a'i chyffiniau. Nid yw adroddiad dirprwyedig y swyddog yn darparu unrhyw asesiad manwl o'r datblygiad arfaethedig o ran ei effaith ar yr ardal gadwraeth a'r cyffiniau, ac nid yw'r Awdurdod wedi gwneud unrhyw gyflwyniadau yn ystod y cam apelio i gadarnhau ei bryderon.
10. Mae'r apelydd wedi cyflwyno Datganiad Effaith Dylunio, Mynediad a Threftadaeth i gefnogi'r apêl, sy'n cynnwys asesiad manwl o effaith y cynigion ar dreftadaeth yn yr ardal gadwraeth, ac mae'n dangos bod y dyluniad yn ymateb yn llawn i'r cyd-destun hanesyddol. Mae'r apelydd yn cadarnhau y byddai adeilad yr apêl tua 20% yn llai o ran cyfanswm cyfaint na'r cynllun a ganiatawyd yn 2006, a bod rhan isaf y to yn lleihau effaith weledol yr adeilad ac yn caniatáu integreiddio paneli solar i'r dyluniad. Byddai'r deunyddiau arfaethedig yn naturiol, yn lleol, ac yn fwy cynaliadwy gyda'r defnydd o bren, llechi a gwydr, ac yn fwy priodol i'r safle na'r adeilad brics a rendrad a ganiatawyd yn

flaenorol. Byddai'r dyluniad a'r gosodiad hefyd yn darparu cyfleusterau gwell ar gyfer ymwelwyr hŷn a phobl â phroblemau symudedd.

11. Byddai'r ddwy ran dalcennog arfaethedig wedi'u cysylltu gan do gwastad ar oledf graddol a byddai'n lleihau crynswth yr adeilad o'i weld o olygfannau cyfagos. Byddai'r to wedi'i orffen â llechi Cymreig naturiol, o bosibl o Chwareli Ffestiniog (Cwt y Bugail neu debyg) gyda'r rhan ganolog a chanopi wedi'u gwneud o fetel sêrn sefydlog. Byddai hyn yn welliant sylweddol ar gynllun 2006 sydd ag edrychiad mwy swmpus oherwydd bod y to talcennog yn ymestyn hyd at ymyl ôl troed yr adeilad. Byddai prif weddau'r adeilad arfaethedig wedi'u gorchuddio â chladin pren naturiol a fyddai'n hindreulio dros gyfnod o amser gan roi golwg lwyd arianlliw, a fyddai eto'n lleihau màs gweledol yr adeilad.
12. Mae'r adeilad arfaethedig hefyd yn cynnwys elfennau pensaernïol sy'n gysylltiedig â phensaernïaeth gorsaf ond mae'n mabwysiadu dyluniad mwy cyfoes, gan gynnwys canopi ymestynnol a geir yn aml ar adeiladau gorsaf traddodiadol. Mae'r defnydd o ddeunyddiau naturiol a chynaliadwy o fewn palet dylunio cyfoes yn meddalu ac yn ysgafnhau màs cyffredinol adeilad yr orsaf. Yn ogystal, byddai'r cynllun â'r fantais ychwanegol o waredu'r grŵp presennol o adeiladau dros dro amhrydferth a geir ar y plattform.
13. Yn gyffredinol, deuaif i'r casgliad bod dyluniad y datblygiad wedi ymateb i'r hyn sydd o'i amgylch a nodweddion penodol y safle, ac y byddai'n creu adeilad sy'n eistedd yn gyfforddus o fewn y dirwedd gyfagos. Yn ogystal, byddai'r datblygiad arfaethedig yn well yn bensaernïol ac yn fwy dymunol ei olwg na chynllun wrth gefn 2006.
14. Mae Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023 yn nodi, wrth arfer swyddogaethau cynllunio mewn Ardaloedd Cadwraeth, y dylid rhoi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw neu wella cymeriad neu olwg yr ardal, a chefnogir y ddeddfwriaeth honno gan gyngor pellach yn Nodyn Cyngor Technegol 24 (TAN24): Yr Amgylchedd Hanesyddol (Mai 2017).
15. O ystyried yr holl bwyntiau uchod gyda'i gilydd, deuaif i'r casgliad na fyddai dyluniad arfaethedig y datblygiad yn niweidio cymeriad ac edrychiad yr ardal, y byddai'n diogelu ac yn gwella ardal gadwraeth Beddgelert, ac na fyddai'n niweidio rhinweddau arbennig y Parc Cenedlaethol. I'r perwyl hwn, ni fyddai'r datblygiad yn gwrthdaro â Pholisi Strategol A 'Pwrpasau'r Parc Cenedlaethol a Datblygiadau Cynaliadwy', Polisi Datblygu 1 'Egwyddorion Datblygu Cyffredinol' a Pholisi Strategol Ff 'Yr Amgylchedd Hanesyddol' yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLI) Mabwysiedig Parc Cenedlaethol Eryri.

Amodau Byw

16. Mae'r rheswm cyntaf dros wrthod yn cyfeirio hefyd at y datblygiad yn cael effaith niweidiol a gormesol ar eiddo preswyl cyfagos, ac mae'r trydydd rheswm yn cyfeirio at y datblygiad yn achosi niwed i amwynderau preswyl oherwydd arogleuon a sŵn gormodol. Fodd bynnag, nid yw adroddiad dirprwyedig y swyddog yn darparu unrhyw asesiad manwl o'r effaith ar eiddo cyfagos, ac nid yw'r Awdurdod wedi gwneud unrhyw gyflwyniadau yn ystod y cam apelio i gadarnhau ei bryderon yn gysylltiedig â'r materion hyn.
17. Er hynny, rwyf wedi nodi'r sylwadau amrywiol a wnaed gan bobl sy'n gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig, gan gynnwys y trigolion sy'n byw agosaf at safle'r apêl yng Nghoed Oberon. Mynegir pryderon ynghylch yr olygwedd a'r golygfeydd o ochr gefn yr eiddo yng Nghoed Oberon, ac y byddai'r adeilad yn cael effaith gormesol a thrymaidd, a'r posibilrwydd y byddai'r araeau solar yn achosi llacharedd adlewyrchol, yn ogystal â llygredd arogleuon a sŵn oherwydd cynnydd yn nifer y bobl sy'n ymgynnull yn yr orsaf.

18. Mae gwedd gefn yr eiddo agosaf yng Nghoed Oberon wedi'i lleoli tua 20m o wedd ddeheuol yr adeilad arfaethedig. Er y byddai cyfanswm uchder y wedd ddeheuol tua 3.3m, rwyf o'r farn y byddai'r pellter rhwng adeilad yr orsaf a'r eiddo agosaf yn ddigon i sicrhau na fyddai'n gwneud i'r adeilad ymddangos yn ormesol i'r preswylwyr hynny, ac o ystyried cyfeiriadedd yr adeilad, ni fyddai unrhyw olau yn cael ei golli o fewn yr ystafelloedd cyfanheddol agosaf. Ni fyddai'r wedd ddeheuol yn cynnwys unrhyw agoriadau ffenestri, felly ni fyddai unrhyw broblemau o ran colli preifatrwydd neu oredrych i'r eiddo preswyl agosaf.
19. Nodaf y pryder ynghylch y posibilrwydd o lacharedd o'r paneli solar. Er bod adlewyrchiadau solar yn bosibl o ran geometreg, rwyf o'r farn y byddai'r effaith yn isel o ystyried y nifer fach o baneli a fyddai'n wynebu'r eiddo agosaf, a byddai'r coed yn y canol yn helpu i liniaru unrhyw fflachiadau a llacharedd posibl, hyd yn oed yn y gaeaf pan nad yw'r coed yn eu dail.
20. Yn fy marn i, ni all preswylwyr sy'n byw'n agos at eiddo masnachol ddisgwyl yn rhesymol yr un lefel o heddwch a thawelwch â phobl sy'n byw mewn ardal gwbl breswyl. Bydd union natur yr orsaf reilffordd eisoes yn achosi rhywfaint o lygredd sŵn gyda threnau stêm yn cyrraedd ac yn gadael, a'r sŵn cysylltiedig gan ymwelwyr a theithwyr ar y trenau, ac mae adeiladau dros dro eisoes ar y platfform sy'n darparu cyfleusterau caffi. Felly, mae'r eiddo preswyl agosaf at yr orsaf eisoes yn profi rhywfaint o lygredd sŵn o weithrediad yr orsaf reilffordd. Yn fy marn i, byddai adeiladu adeilad modern gwrth-sŵn gyda chyfleusterau bwyta ac yfed pwrpasol yn gwella'r sefyllfa bresennol. Yn ogystal, byddai man eistedd awyr agored y caffi wedi'i leoli ar ochr ogleddol yr orsaf yn y man pellaf oddi wrth yr eiddo yng Nghoed Oberon.
21. O ran arogleuon, o'r hyn a welais ar fy ymweliad â'r safle, ac yn ôl y dystiolaeth sydd ar gael yn yr achos hwn, mae lleoliad adeilad yr orsaf a'r pellter rhyngddo a'r unedau preswyl yn golygu bod modd echdynnu arogleuon o'r adeilad heb niweidio amodau byw preswylwyr yn sylweddol. Byddai systemau ffliw echdynnu modern yn ymdrin yn ddigonol ag arogleuon a gynhyrchir gan unrhyw broses goginio o fewn y caffi, ac yn gweithredu mewn modd na fyddai'n niweidio amodau byw preswylwyr cyfagos yn annerbyniol o ran sŵn ac arogleuon.
22. Felly, ar ôl rhoi ystyriaeth sylweddol i'r pryderon a godwyd gan breswylwyr lleol a phartïon â buddiant, deuaif i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar amodau byw preswylwyr cyfagos, ac na fyddai'n gwrthdaro â Pholisi Datblygu 1 y CDLI.

Bywiogrwydd a Hyfywedd

23. Mae'r ail reswm dros wrthod yn nodi y byddai defnyddio'r adeilad fel caffi a safle manwerthu yn cael effaith niweidiol ar fywiogrwydd a hyfywedd Beddgelert. Fodd bynnag, nid yw adroddiad dirprwyedig y swyddog yn darparu unrhyw asesiad manwl o'r effaith honedig, ac nid yw'r Awdurdod wedi gwneud unrhyw gyflwyniadau yn ystod y cam apelio i gadarnhau ei bryderon yn gysylltiedig â'r mater hwn. Er hynny, rwyf wedi nodi'r pryderon a godwyd yn hyn o beth gan rai gwrthwynebwyr i'r datblygiad arfaethedig.
24. Mae'r apelydd yn cadarnhau bod natur gwasanaethau trên Rheilffordd Ucheldir Cymru wedi newid yn ystod y blynyddoedd diwethaf oherwydd amgylchiadau economaidd a'r angen i fodloni gofynion newidiol yr ymwelwyr a ddaw i'r Parc Cenedlaethol. Mae hyn yn golygu bod Beddgelert wedi dod yn orsaf gyrchfan yn ystod y blynyddoedd diwethaf, yn hytrach na gorsaf a oedd yn caniatáu i deithwyr ddod oddi ar y trên dim ond os oeddent yn gofyn yn benodol am wneud hynny. Mae'r amserlen drenau bresennol hefyd yn gadael cyfnod hir o amser rhwng trenau'n cyrraedd gorsaf Beddgelert a threnau'n dychwelyd i godi teithwyr a ddaeth oddi ar y trên. Felly, mae gan y teithwyr hynny gyfnod

sylweddol o amser i ymweld â'r pentref a mwynhau'r amrywiaeth o gyfleusterau lleol sydd ar gael i ymwelwyr, gan gynnwys caffis, tafarnau ac atyniadau lleol eraill. Mae'r apelydd yn amcangyfrif bod tua 23,010 o deithwyr wedi dod oddi ar y trên yng ngorsaf Beddgelert yn ystod y flwyddyn rhwng mis Ionawr a mis Rhagfyr 2023.

25. Mae'n anochel y bydd rhai teithwyr yn cyrraedd yr orsaf ac yn aros i ddefnyddio'r caffi a'r cyfleusterau newydd oherwydd y daith gerdded gymharol serth i lawr i ganol y pentref. Fodd bynnag, bydd mwyafrif helaeth y teithwyr sy'n dod oddi ar y trên ym Meddgelert wedi dewis gwneud hynny er mwyn mwynhau harddwch naturiol y pentref a'r ardal ehangach ac ymweld â Bedd Gelert. Wrth wneud hynny, bydd teithwyr yn cerdded i mewn i'r pentref ac yn treulio amser ac arian yn y caffis a'r tafarnau gan gyfrannu'n sylweddol i fusnesau lleol a'r economi leol a sicrhau bywiogrwydd a hyfywedd canol pentref Beddgelert. O ganlyniad, byddai'r datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi Strategol A, Polisi Strategol H 'Economi Leol Gynaliadwy' a Pholisi Datblygu 24 'Manwerthu'.

Diogelwch ar y Ffyrdd

26. Mae'r pumed rheswm dros wrthod yn codi pryderon ynghylch rhagor o symudiadau traffig i wasanaethu'r defnydd arfaethedig. Nid yw adroddiad dirprwyedig y swyddog yn darparu unrhyw asesiad manwl o'r cynnydd honedig mewn symudiadau traffig, ac nid yw'r Awdurdod wedi gwneud unrhyw gyflwyniadau yn ystod y cam apelio i gadarnhau ei bryderon mewn perthynas â diogelwch ar y ffyrdd.
27. O ran pryderon gwrthwynebwyr ynghylch traffig adeiladu, mae'r apelydd wedi cadarnhau na fyddai unrhyw gerbydau adeiladu yn defnyddio Coed Oberon, a gellir diogelu hyn wrth osod amod cynllunio. Mae'r apelydd hefyd wedi datgan y byddai cymaint â phosibl o'r deunyddiau yn cael eu cludo i'r safle ar y rheilffordd.
28. Mae gan yr orsaf bresennol gaffi eisoes sy'n cael ei gwasanaethu gan gerbydau dosbarthu, i ryw raddau. Ni fyddai ffurfioli'r caffi o fewn adeilad pwrpasol, yn fy marn i, yn arwain at gynydd sylweddol yn nifer y cerbydau gwasanaethu neu ddosbarthu i'r safle. Felly, o ystyried y dystiolaeth sydd ger fy mron, ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y ffyrdd, a byddai'n cydymffurfio â Pholisi Datblygu 1 y CDLI.

Y Warchodfa Awyr Dywyll

29. Mae'r pedwerydd rheswm dros wrthod yn codi pryderon ynghylch y defnydd gormodol o wydr a'r angen am oleuadau allanol, ac effaith hyn ar ddynodiad y Parc Cenedlaethol fel Gwarchodfa Awyr Dywyll. Yn yr un modd â'r rhesymau eraill dros wrthod, nid yw adroddiad dirprwyedig y swyddog yn darparu unrhyw asesiad manwl o'r mater hwn, ac nid yw'r Awdurdod wedi gwneud unrhyw gyflwyniadau yn ystod y cam apelio i gadarnhau ei bryderon.
30. Yn ogystal, gellid cytuno ar fanylion unrhyw oleuadau allanol gyda'r Awdurdod fel rhan o amod cynllunio.
31. Nodaf fwriad yr apelydd, yn gyffredinol, y byddai'r orsaf yn cael ei defnyddio yn ystod oriau golau dydd yn unig, gyda threnau gyda'r nos yn eithriad. Er hynny, mae'n anrnod y byddai lefel y golau sy'n deillio o'r adeilad arfaethedig yn ystod oriau gyda'r nos yn uwch na'r lefelau presennol oherwydd y cynnydd yn y gwydro a gynigir. Mae safle'r apêl hefyd yn agos at nifer o dai preswyl lle mae gan oleuadau mewnol ac allanol y potensial eisoes i effeithio ar y Warchodfa Awyr Dywyll. Felly, rwy'n fodlon na fyddai'r datblygiad arfaethedig ynddo'i hun yn achosi cynnydd sylweddol mewn llygredd golau nac yn achosi unrhyw niwed i'r Warchodfa Awyr Dywyll. Felly, ni fyddai'r datblygiad yn gwrthdaro â Pholisi Strategol A a Pholisi Datblygu 1 y CDLI.

Materion Eraill

32. Mae safle'r apêl o fewn dalgylch Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Coedydd Derw Meirion a warchodir o dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 fel y'u diwygiwyd ('y Rheoliadau Cynefinoedd'). Mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi gosod safonau ffosffad newydd ar gyfer Ardaloedd Cadwraeth Arbennig afonol, yn dilyn y canllawiau Monitro Safonau Cyffredin diwygiedig a ddiweddarwyd yn 2016 gan y Cydbwyllgor Cadwraeth Natur.
33. Mae gan natur y datblygiad arfaethedig y potensial i effeithio ar lefelau ffosffad. Yn yr amgylchiadau hyn, mae'n ofynnol i'r sawl sy'n gwneud y penderfyniad, fel yr awdurdod cymwys, gynnal asesiad priodol, ac wrth benderfynu ar yr apêl hon, fi yw'r awdurdod cymwys.
34. Mae'r Apelydd yn cadarnhau bod toiledau wedi'u gosod yng ngorsaf Beddgelert ers 2009 a'u bod wedi cael eu defnyddio'n barhaus ers hynny. Nid yw apêl bresennol yr Apelydd yn ceisio toiledau ychwanegol i'r hyn a gynigir yn y caniatâd cynllunio sy'n bodoli, ac ni fyddai cynllun yr apêl yn cynyddu nac yn newid cyfaint a chrynodiad presennol y maetholion mewn dŵr gwastraff.
35. Mae adroddiad dirprwyedig y swyddog yn cadarnhau bod Awdurdod y Parc Cenedlaethol (APC) wedi ystyried effaith y datblygiad ar lefelau ffosfforws ac ansawdd dŵr yn yr ACA afonol. Daeth APC i'r casgliad, oherwydd na fyddai unrhyw gynnydd yn y lefelau o ddraenio budr uwchlaw'r hyn sy'n deillio o'r safle ar hyn o bryd, ei fod yn rhagweld na fyddai angen cymryd unrhyw gamau pellach.
36. Ymgynghorodd yr Awdurdod â CNC wrth benderfynu ar y cais cynllunio. Dywedodd APC wrth CNC nad oedd yn ystyried bod y cais presennol yn cynrychioli cynnydd mewn draenio budr o gymharu â'r cynllun a ganiatawyd o dan ganiatâd cynllunio 2006 (Cyfeirnod: NP2/11/634J). Fel y cyfryw, mae CNC wedi dweud ei fod yn fodlon y byddai'r cynllun presennol yn annhebygol o gynyddu faint o ffosfforws sy'n mynd i mewn i'r dalgylch ac nad yw'r cynnig yn debygol o gael effaith arwyddocaol ar ACA Coedydd Derw Meirion. Ymgynghorwyd â CNC drachefn fel rhan o broses yr apêl hon ac mae wedi cadarnhau nad oes ganddo wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.
37. Mae'r dystiolaeth sydd ger fy mron wedi fy narbwyllio na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at fwy o ffosffadau yn mynd i mewn i'r ACA. Felly, nid yw Asesiad Priodol yn angenrheidiol yn yr amgylchiadau hyn, ac rwyf o'r farn na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn niweidio ACA Coedydd Derw Meirion.
38. Mae Dŵr Cymru wedi cyflwyno gwrthwynebiad dros dro gan nodi pryderon ynghylch y datblygiad arfaethedig. Mae'n cynghori bod prif bibell ddŵr gyhoeddus 125mm adawedig yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig a'i bod o fewn hawddfaint prif bibell ddŵr gyhoeddus 180mm. I ymateb i hynny, mae'r apelydd yn cyfeirio at gytundeb cyfreithiol rhwng Dŵr Cymru a'r apelydd dyddiedig 22 Rhagfyr 1997, a bod Gorchymyn Trafnidiaeth a Gweithfeydd wedi'i roi. Byddai unrhyw rwymedigaeth neu broses gyfreithiol i ddargyfeirio asedau yn fater cyfreithiol rhwng yr apelydd a Dŵr Cymru y tu allan i'r system gynllunio ac nid yw dichonoldeb neu hyfywedd gwaith o'r fath yn fater i mi benderfynu arno o dan yr apêl gynllunio hon. Mae'r gwrthwynebiad hefyd yn cyfeirio at leoliad y safle o fewn dalgylch gwaith trin dŵr gwastraff Beddgelert ac y byddai'r datblygiad arfaethedig yn gorlwytho'r gwaith trin. Rwyf eisoes wedi mynd i'r afael â gollyngiadau dŵr budr a lefelau ffosffadau uchod.

39. Mynegwyd pryderon gan wrthwynebwyr ynghylch colli coed. Fodd bynnag, ni fyddai unrhyw goed yn cael eu colli nac yn cael eu heffeithio'n andwyol gan y datblygiad arfaethedig.

Amodau

40. Mae APC wedi cyflwyno rhestr o amodau a awgrymir. Rwyf o'r farn bod yr amodau hyn, fel y nodir yn yr atodiad i'r penderfyniad hwn, yn angenrheidiol ac y byddent yn bodloni'r profion yng Nghylchlythyr 16/14: Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu. Rwyf wedi addasu geiriad rhai o'r amodau er eglurder a manwl gywirdeb. Maent yn angenrheidiol ac yn ceisio sicrhau bod y datblygiad yn osgoi, neu le nad yw hynny'n bosibl, yn lliniaru, cyn belled ag y bo'n rhesymol, effeithiau niweidiol posibl y cynllun, yn ogystal â sicrhau gwelliannau fel y ceisir gan bolisi cenedlaethol. Mae'r rhesymau dros osod pob un o'r amodau a argymhellir wedi'u crynhoi yn yr Atodiad.

Casgliadau

41. Ar ôl ystyried yr uchod a'r holl faterion eraill a godwyd, deuaif i'r casgliad y dylid caniatáu'r apêl.
42. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adran 3 ac adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Ystyriaf 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

ATODIAD I BENDERFYNIAD AR YR APÊL CAS-03946-S8V3C7

- 1) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn dechrau cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio ac Adran 91 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

- 2) Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau cymeradwy canlynol:

Lluniad 001 – Cynllun Lleoliad y Safle fel y mae'n Bodoli; Lluniad 101 – Cynllun Arfaethedig;

Lluniad 102 – Gweddlluniau Arfaethedig 01; Lluniad 103 – Gweddlluniau Arfaethedig 02; Lluniad 104 – Croestoriad Arfaethedig AA; Lluniad 105 – Cynllun Safle Arfaethedig.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y cyflawnir y datblygiad yn unol â'r dogfennau, cynlluniau a lluniadau cymeradwy a gyflwynwyd gyda'r cais.

- 3) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo hyd nes y bydd cynllun gwella bioamrywiaeth wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r datblygiad gael ei gyflawni wedi hynny yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Er budd bioamrywiaeth a sicrhau mantais net i fioamrywiaeth yn unol â Pholisi 9 Cymru'r Dyfodol.

- 4) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo hyd nes y bydd cynllun i alluogi darpariaeth seilwaith band eang gigabit o ffin y safle i'r adeilad a ganiateir drwy hyn wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r datblygiad gael ei gyflawni yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Er mwyn cefnogi cyflwyno seilwaith cyfathrebu digidol ledled Cymru yn unol â Pholisi 13 Cymru'r Dyfodol.

- 5) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo hyd nes y bydd cynllun i reoli llwch, sŵn a dirgryndod yn ystod y gwaith adeiladu wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r datblygiad gael ei gyflawni yn unol â'r manylion cymeradwy.

Rheswm: Er budd amwynderau eiddo cyfagos a'r ardal o amgylch yn unol â Pholisi 1 Cynllun Datblygu Lleol Eryri.

- 6) Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo hyd nes y bydd cynllun ar gyfer goleuo allanol ar yr adeilad ac o'i amgylch wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun goleuo yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion cymeradwy a'i gynnal a'i gadw wedi hynny.

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad oes niwed i nodweddion arbennig ACA Coedydd Derw a Safle Ystlumod Meirion, yn unol â Pholisi 1 Cynllun Datblygu Lleol Eryri.

- 7) Ni chaniateir i unrhyw waith dymchwel nac adeiladu fynd rhagddo y tu allan i'r oriau 08:00 i 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener, 08:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn, nac ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus.

Rheswm: Er budd amwynder eiddo cyfagos yng Nghoed Oberon a'r cyffiniau yn gyffredinol yn ystod y cyfnod adeiladu, yn unol â Pholisi 1 Cynllun Datblygu Lleol Eryri.

- 8) Cyn i unrhyw waith datblygu ddechrau, rhaid i Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cynnwys manylion am barcio ar gyfer traffig adeiladu, y llwybrau arfaethedig ar gyfer cerbydau adeiladu, amseriadau traffig adeiladu a dulliau ar gyfer ddiffinio a rheoli llwybrau ac amseriadau traffig o'r fath. Rhaid cadw at y Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu cymeradwy trwy gydol cyfnod adeiladu'r cam datblygu hwnnw. Ni chaiff cerbydau adeiladu na cherddwyr gael mynediad i'r safle drwy neu heibio i Goed Oberon ar unrhyw adeg yn ystod y cyfnod adeiladu.

Rheswm: Er budd diogelwch ar y ffyrdd ac amwynder eiddo cyfagos yn unol â Pholisi 1 Cynllun Datblygu Lleol Eryri.

- 9) Rhaid gorchuddio to'r adeilad â llechi llwydlas o ardal Blaenau Ffestiniog, neu lechi â nodweddion cyfatebol o ran lliw, gwead a hindreulio. Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu fynd rhagddo hyd nes y bydd manylion y teils to wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid cyflawni cynllun y teils to yn unol â'r manylion cymeradwy a rhaid ei gynnal a'i gadw wedi hynny.

Rheswm: Er budd cymeriad ac edrychiad yr ardal, yn unol â pholisïau 1, 6 ac A Cynllun Datblygu Lleol Eryri.

- 10) Cyn y gwneir defnydd buddiol o'r adeilad a ganiateir drwy hyn, rhaid i'r holl strwythurau dros dro, gan gynnwys y toiledau dros dro, sydd wedi'u lleoli ar hyn o bryd ar blatfform yr orsaf, gael eu symud oddi ar y tir yn barhaol.

Rheswm: Er budd cymeriad ac edrychiad yr ardal ac ACA Coedydd Derw Meirion, yn unol â pholisïau 1, 6 ac A Cynllun Datblygu Lleol Eryri.

- 11) Er gwaethaf y ddarpariaeth yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013), neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu neu'n diwygio'r Gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau, ni chaniateir unrhyw weithredu fel y caniateir (o fewn yr ardal sy'n destun y caniatâd hwn) unrhyw ddatblygiad y cyfeirir ato yn Rhannau a Dosbarthiadau Atodlen 2 y Gorchymyn fel a ganlyn: Rhan 17 – Dosbarthiadau A a G Unrhyw ddatblygiad gan ymgymrwyr rheilffyrdd neu reilffyrdd ysgafn neu ymgymwr trydan sy'n cynnwys blwch mesurydd trydan neu drawsnewidydd trydan neu orsaf neu siambr switsio, neu adeilad neu strwythur y bwriedir iddo ddiogelu offer neu beiriannau trydan. Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiadau o'r fath ar unrhyw adeg o fewn y Rhannau a'r Dosbarthiadau hyn heb ganiatâd penodol yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd cymeriad ac edrychiad yr ardal, yn unol â pholisïau 1, 6 ac A Cynllun Datblygu Lleol Eryri.



Penderfyniad ar Gostau

gan R H Duggan BSc (Anrh) DipTP MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 21/05/2025

Cais am gostau mewn perthynas ag Apêl Cyf: CAS-03946-S8V3C7

Cyfeiriad y safle: Adeilad Gorsaf Reilffordd Beddgelert, Beddgelert LL490NF

- Gwneir y cais o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, adrannau 78, 322C ac Atodlen 6.
- Gwneir y cais gan Gwmni Rheilffordd Ffestiniog am ddyfarniad llawn o gostau yn erbyn Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri.
- Roedd yr apêl yn ymwneud â gwrthod rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer adeiladu adeilad gorsaf reilffordd newydd ar y slab concrit sy'n bodoli.
- Gwnaed ymweliad â'r safle gan yr Arolygydd ar 22 Ebrill 2025.

Penderfyniad

1. Caniateir y cais am ddyfarniad llawn o gostau yn ôl y telerau a nodir isod.

Y cyflwyniadau ar ran Cwmni Rheilffordd Ffestiniog

2. Mae Adran 38 Deddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 yn ei gwneud yn ofynnol i Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri (APCE) benderfynu ar gais cynllunio yn unol â Chynllun Datblygu Lleol (CDLI) Eryri 2016 – 2031. Dywedodd Cyfarwyddwr APCE mewn adroddiad ysgrifenedig dyddiedig 17 Mai 2023 fod y cais yn cydymffurfio â CDLI Eryri. Methodd y pwyllgor cynllunio gymhwyso'r CDLI. Penderfynwyd ar y cais ar sail barn leol ddi-gefnogaeth a gwrthwynebiad i unrhyw adeilad gorsaf. Wrth wneud hynny, mae APCE wedi gweithredu'n afresymol ac wedi achosi costau a ffioedd proffesiynol diangen a gwastraffus i'r apelydd.

Yr ymateb gan Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri (APCE)

3. Ni chyflwynwyd ymateb gan APCE.

Rhesymau

4. Mae Adran Atodiad 12 'Dyfarnu Costau' y Llawlyfr Rheoli Datblygu ('yr Atodiad') yn cynghori, ni waeth beth fo canlyniad apêl, ceir dyfarnu costau dim ond yn erbyn parti sydd wedi ymddwyn yn afresymol, a bod hynny wedi arwain at dreuliau diangen neu wastraffus i'r parti sy'n gwneud cais am gostau yn y broses apelio. O ran y cyngor a geir yn yr Atodiad, gall ymddygiad afresymol fod yn weithdrefnol, h.y. yn ymwneud â'r broses, neu'n sylweddol, h.y. yn ymwneud â materion o sylwedd sy'n codi yn rhinwedd yr apêl neu'r cais. O ran dyfarniad sylweddol, mae'r mathau o ymddygiad yn cynnwys atal neu ohirio datblygiad y mae'n amlwg y dylid ei ganiatáu, o ystyried ei gydymffurfiaid â'r cynllun

datblygu, polisi cenedlaethol ac unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill o bwys; a methu cyflwyno tystiolaeth i gefnogi effaith y cynnig, neu bob rheswm, neu reswm arfaethedig dros wrthod.

5. Fel y disgrifiais yn fy mhenderfyniad ar yr apêl, cyflwynwyd cais cynllunio ym mis Ionawr 2023 (Cais Cyf NP2/11/634J) ar gyfer adeilad gorsaf, yr argymhellwyd ei gymeradwyo gan swyddogion proffesiynol APCE, ond gwrthododd y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad y cais yn groes i gyngor swyddogion ar 17 Mai 2023.
6. Mae'r cais cynllunio a gyflwynwyd yn 2024, sydd bellach yn destun yr apêl hon, yn union yr un fath â'r cynllun a gefnogwyd gan y swyddog achos yn 2023. Fel y nodwyd yn fy mhenderfyniad, ni chanfûm unrhyw wrthdaro â'r cynllun datblygu ar bob un o'r prif faterion. Fodd bynnag, roedd y swyddog achos o'r farn, gan nad oedd unrhyw beth wedi newid ers penderfyniad 2023, nad oedd yn gallu gwneud unrhyw argymhelliad arall ac eithrio gwrthod cais yr apêl am yr union pum rheswm â'r penderfyniad a wnaed gan y Pwyllgor Cynllunio a Mynediad ar 17 Mai 2023.
7. Mae'r dystiolaeth sydd ger fy mron yn nodi nad oedd polisiâu'r cynllun datblygu na'r ystyriaethau perthnasol o bwys wedi newid rhwng ceisiadau cynllunio 2023 a 2024. Fodd bynnag, penderfynodd y swyddog achos wneud penderfyniad dirprwyedig i wrthod cynllun 2024, a oedd yn gwbl groes i'w farn broffesiynol a'i argymhelliad ar gyfer cais cynllunio 2023 a oedd yn union yr un fath. Yn fy marn i, mae penderfyniad dirprwyedig y swyddog achos yn gyfystyr ag ymddygiad afresymol gan ei fod wedi atal neu ohirio datblygiad y mae'n amlwg y dylid ei ganiatáu, o ystyried ei gydymffurfiaid â'r cynllun datblygu ac unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill.
8. Ni chyflwynwyd datganiad apêl nac unrhyw dystiolaeth arall gan APCE yn ystod y cam apêl i gadarnhau'r pum rheswm dros wrthod. Er bod hyn yn anghynorthwyol iawn, yn enwedig o ystyried argymhelliad y swyddogion proffesiynol i gymeradwyo'r union un cais cynllunio yn 2023, a'r dystiolaeth gymhellol o blaid caniatáu cynllun yr apêl, rwy'n ymwybodol nad yw'n ofynnol yn ôl deddfwriaeth i'r Awdurdod gyflwyno Datganiad Achos, a bod ganddo'r hawl i ddibynnu ar yr Hysbysiad o Benderfyniad ac Adroddiad cysylltiedig y Swyddog. Fodd bynnag, nid yw adroddiad y swyddogion dirprwyedig yn cynnwys unrhyw asesiad o rinweddau cynllunio'r cais cynllunio neu'n mynd drwy unrhyw fath o asesiad o'r cynllun yn erbyn y prif faterion a godwyd gan wrthwynebwyr neu'r materion a godwyd gan y pum rheswm dros wrthod. Felly, wrth fethu cadarnhau'n ddigonol ei resymau dros wrthod yn ystod y broses apêl, rwyf o'r farn bod APCE wedi ymddwyn yn afresymol, fel y'i diffinnir yn Atodiad 12 y Llawlyfr Rheoli Datblygu.
9. Ar sail yr uchod, ac ar ôl ystyried yr holl faterion a godwyd, deuaif i'r casgliad y dylid caniatáu'r cais am ddyfarnu costau.

Gorchymyn Costau

10. Wrth arfer y pwerau o dan adran 322C ac Atodlen 6 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel y'i diwygiwyd, a'r holl bwerau galluogi eraill o ran hynny, gorchymynnir trwy hyn fod Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri yn talu costau'r achos apêl a ddisgrifir ym mhennawd y penderfyniad hwn i Gwmni Rheilffordd Ffestiniog.
11. Gwahoddir yr ymgeisydd i gyflwyno manylion y costau hynny i Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri, yr anfonwyd copi o'r penderfyniad hwn ato, gyda'r bwriad o ddod i gytundeb ar y swm. Os na all y partïon gytuno ar y swm, dylid ystyried cais am asesiad manwl gan Swyddfa'r Uwch Lysoedd.

R Duggan

Cyf: CAS-03946-S8V3C7

AROLYGYDD



Penderfyniad Apêl

gan Declan K Beggan BSc (Anrh) MSc DipTP DipMan MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 16/05/2025

Cyfeirnod yr apêl: CAS-03533-D1C4V1

Cyfeiriad y safle: Taltreuddyn Fawr, Dyffryn Ardudwy, LL44 2RQ

- Cyflwynir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio o dan adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ar gyfer datblygu tir heb gydymffurfio ag amodau y rhoddwyd caniatâd cynllunio blaenorol yn ddarostyngedig iddynt.
- Cyflwynir yr apêl gan Charles Mador o Tremlett Mews Limited yn erbyn penderfyniad Awdurdod Parc Cenedlaethol Eryri.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf. NP5/58/LB459E, dyddiedig 13 Mawrth 2024, trwy hysbysiad dyddiedig 16 Mai 2024.
- Roedd y cais yn ceisio caniatâd cynllunio i amrywio amod yn gysylltiedig â Chydsyniad Cynllunio NP5/58/LB459A, dyddiedig 6/12/2023.
- Yr amod sy'n destun dadl yw Rhif 3, sy'n datgan:
'3. Ni cheir meddiannu'r tai annedd a gymeradwyir drwy hyn heblaw gan gydymffurfio'n llwyr â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (Cymru) 2022, Dosbarth Defnydd C3: Tŷ annedd, h.y., fel unig neu brif breswylfa am fwy na 183 diwrnod mewn unrhyw flwyddyn galendr ac nid at unrhyw ddiben arall o fewn Dosbarth Defnydd C.'
- Y rheswm a roddwyd am yr amod yw:
'Sicrhau bod y tŷ/tai annedd yn cael ei/eu defnyddio fel unig neu brif breswylfa yn unig yn unol â Chynllun Datblygu Lleol Eryri (2016-2031), yn enwedig Polisiâu SP A, a G a DP 9'.
- Cynhaliwyd gwrandawriad ar 12 Mawrth 2025.
- Cynhaliodd yr Arolygydd ymweliad â'r safle ar 13 Mawrth 2024.

Penderfyniad

1. Caniateir yr apêl a rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer 'trawsnewid, ymestyn a newid defnydd adeiladau allan i greu 4 annedd newydd ar y farchnad agored, ynghyd â ffurfio lôn fynediad newydd, waliau terfyn newydd a thirweddau cysylltiedig' yn Nhaltreuddyn Fawr, Dyffryn Ardudwy, LL44 2RQ, yn unol â chais cynllunio Cyf. NP5/58/LB459E, heb gydymffurfio ag Amod 3 a osodwyd yn flaenorol ar ganiatâd cynllunio Cyf. NP5/58/LB459A, yn ddarostyngedig i'r amodau eraill a amlinellir yn yr Atodlen i'r penderfyniad hwn.

Cais am Gostau

2. Mae cais am ddyfarnu costau a wnaed gan yr apelydd yn erbyn Awdurdod Parc Cenedlaethol (APC) Eryri yn destun Penderfyniad ar wahân.

Cefndir a'r Prif Fater

3. Mae geiriad arfaethedig yr apelydd ar gyfer amrywio'r amod fel a ganlyn:
'Gellir meddiannu'r tai annedd a gymeradwyir drwy hyn ar hyd y flwyddyn gyda defnydd preswyl llawn a digyfngiad fel y'i diffinnir gan Ddosbarth Defnydd C3: Tŷ annedd (prif breswylfa) a Dosbarth Defnydd C5: Tŷ annedd (a ddefnyddir heblaw fel unig neu brif breswylfa) gan gydymffurfio'n llwyr â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (Cymru) 2022'.
4. Mae'r safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored ac mae'n cynnwys pedwar adeilad amaethyddol rhestredig cwrtil y tu ôl i brif eiddo rhestredig Taltreuddyn Fawr. Rhoddodd cais Cyf. NP5/58/LB459A ganiatâd cynllunio ar gyfer trawsnewid yr adeiladau'n 4 annedd newydd ar y farchnad agored.
5. Yn y gwrandawriad, cadarnhaodd yr APC fod ganddo Gyfarwyddyd Erthygl 4 drafft a fyddai'n cyfyngu ar symud rhwng newid defnydd fel unig neu brif breswylfa i ail gartref neu lety gosod tymor byr. Nod Erthygl 4 yw creu cymunedau cynaliadwy, gan sicrhau cyflenwad digonol a dewis addas o dai sy'n bodloni anghenion cymunedau lleol, ac mae'n amlygu bod niferoedd uchel o lety gwyliau ac ail gartrefi'n gallu bod yn fygythiad mawr i ffyniant cymdeithasol, diwylliannol ac economaidd cymunedau ledled Eryri. Nid yw'r cyfarwyddyd hwn wedi'i fabwysiadu eto. Cadarnhaodd yr Awdurdod nad oedd y cyfarwyddyd drafft yn uniongyrchol berthnasol i'r achos hwn, gan ei fod yn ymwneud â newidiadau i ddefnydd o'r stoc dai bresennol, nid tai newydd, felly nid wyf wedi rhoi llawer o bwys iddo yn y broses apêl hon. Er hynny, mae'n arwydd o ymagwedd fwy cydlynol gan yr APC i fynd i'r afael â'r angen lleol am dai ac mae'n defnyddio'r un sylfaen dystiolaeth a chyd-destun polisi cenedlaethol a lleol i ffafrio tai a ddefnyddir fel prif breswylfa.
6. Bwriedir i'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 gael ei ategu gan ganllawiau cynllunio atodol (SPG) drafft o'r enw 'Rheoli Defnydd o Anheddau fel Cartrefi Gwyliau (Ail Gartrefi a Llety Gwyliau Tymor Byr)'. Ni wyddys dyddiad mabwysiadu'r SPG, felly rhoddir pwys cyfyngedig iawn iddynt, ond maen nhw'n helpu i egluro safbwynt yr APC ynglŷn ag anghenion lleol trwy ddatgan pan fydd ail gartrefi/llety gosod tymor byr yn mynd yn fwy na throthwy o 15% o'r stoc dai gyfan mewn unrhyw ardal benodol, byddai rhagdybiaeth yn erbyn newid defnydd anheddau presennol sy'n brif breswylfa i'r defnyddiau eraill hynny.
7. Y prif fater yn yr apêl hon yw p'un a yw dileu/amrywio amod Rhif 3 o ganiatâd cynllunio Cyf. NP5/58/LB459A yn angenrheidiol ac yn rhesymol gan roi ystyriaeth benodol i bolisiâu cynllunio cenedlaethol a lleol ynglŷn â'r angen lleol am dai.

Rhesymau

8. O ran yr angen am yr amod, achos yr APC yn ei erbyn, yn fyr, yw y byddai diwygio'r amod fel yr awgrymwyd ar gyfer meddiannaeth ddigyfngiad ar hyd y flwyddyn yn annerbyniol oherwydd bod y nifer gyfunol o ail gartrefi a llety gwyliau yn ardal Dyffryn Ardudwy, lle mae'r safle wedi'i leoli, yn dod i 13.34% o'r holl anheddau. Gosodwyd yr amod i atal unrhyw gynnydd pellach mewn llety o'r fath gan roi blaenoriaeth i fodloni'r angen lleol am dai.
9. Roedd rheswm yr Awdurdod dros osod yr amod yn cyfeirio at bolisiâu strategol SP A a G a pholisi DP9 Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) mabwysiedig Eryri. Mae Polisi Strategol A – 'Dibenion Parc Cenedlaethol a Datblygu Cynaliadwy' (polisi A) yn ceisio sicrhau bod

datblygiad newydd yn hyrwyddo datblygu cynaliadwy ar yr un pryd â gwarchod/gwella 'Nodweddion Arbennig' y Parc Cenedlaethol. Mae'r 'Nodweddion Arbennig' yn cynnwys ymdeimlad cryf o gydlyniant cymunedol, perthyn a bywiogrwydd sy'n cyfuno i greu 'ymdeimlad cryf o le'. Mae ffactorau i'w hystyried wrth gyflawni datblygu cynaliadwy yn cynnwys diogelu/gwella lles cymdeithasol cymunedau lleol a hyrwyddo datblygiad sy'n bodloni anghenion cymunedau lleol am dai.

10. Mae Polisi Strategol G – 'Tai' yn nodi bod angen tai newydd i fodloni anghenion cymunedau lleol a bod rhaid i gynigion roi ystyriaeth briodol i anghenion tai lleol o ran deiliadaeth anheddau. Mae testun esboniadol polisi G yn amlygu bod hygyrchedd a'r math o dai yn hanfodol i sicrhau cynaliadwyedd hirdymor cymunedau gwledig, a bod lefelau sylweddol presennol o ail gartrefi a chartrefi gwyliau yn gwaethygu'r anhawster a amlygwyd i fodloni anghenion lleol oherwydd y ganran sylweddol o gartrefi o'r fath; mae Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yr APC yn atgyfnerthu'r safbwynt hwn. Mae byrdwn cyffredinol testun esboniadol y polisi yn dangos bod angen cartrefi parhaol ar gymunedau lleol.
11. Mae Polisi Datblygu 9 – 'Trawsnewid a newid defnydd adeiladau gwledig' yn caniatáu, ymhlith defnyddiau eraill, trawsnewid adeiladau gwledig ar gyfer tai fforddiadwy i fodloni anghenion lleol, defnyddiau cyflogaeth a llety gwyliau yn rhan o fenter wledig neu anheddau ar y farchnad agored yn amodol ar dalu swm gohiriedig. Mae'r polisi hefyd yn cyfeirio at ganiatáu cynigion ar gyfer anheddau fforddiadwy dim ond pan fodlonir gofynion Polisi Strategol G. Yn yr achos hwn, hepgorodd yr APC yr angen am swm gohiriedig yn gysylltiedig â thai fforddiadwy o ganlyniad i faterion hyfywedd.
12. Mae Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 12 (PPW) yn datgan pan fydd tystiolaeth leol gadarn wedi amlygu effeithiau ar y gymuned sy'n deillio o fynychder ail gartrefi a llety gosod tymor byr, caiff awdurdodau cynllunio ystyried ymagweddau cynllunio lleol cydlynol i gefnogi hyfywedd cymunedau lleol e.e. cyflwyno cap neu derfyn ar nifer yr ail gartrefi neu llety gosod tymor byr.
13. Mae polisiâu cynllunio cenedlaethol a lleol yn ceisio cynnal cymunedau lleol a chydlyniant cymdeithasol. Mae Llywodraeth Cymru a'r APC yn cydnabod bod gorgrynhoed o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yn gallu cael effeithiau negyddol ar gymuned, gan arwain at stoc dai nad yw'n llwyr fodloni gofynion cymunedau lleol ar hyn o bryd. Lefel meddiannaeth ail gartrefi/llety gwyliau yn yr ardal leol yw 13.34%, ac er ei bod yn amrywio dros amser, mae'n agos i'r ffigur sbardun 15% a ddyfynnwyd yn yr SPG drafft.
14. Byddai'r datblygiad arfaethedig, gyda'r amod ar waith, yn cyd-fynd â pholisïau'r CDLI sy'n ceisio diogelu/gwella lles cymdeithasol cymunedau lleol oherwydd, fel y nododd yr APC, mae'r meddianwyr hynny sy'n byw yn yr ardal yn barhaol yn fwy tebygol o ddefnyddio a chefnogi ystod ehangach o wasanaethau lleol e.e. ysgolion, iechyd, siopau. Yn seiliedig ar y dystiolaeth a gyflwynwyd, heb yr amod ar waith, mae posibilrwydd go iawn na fyddai pedwar eiddo ar gael i'w meddiannu'n barhaol, gan felly waethygu angen lleol a amlygwyd am anheddau a feddiannir yn barhaol. Heb ystyriaethau eraill perthnasol i awgrymu fel arall, byddai amrywio'r amod fel yr awgrymwyd gan yr apelydd yn groes i nodau polisiâu A, G a DP9 y CDLI sy'n ceisio, ymhlith pethau eraill, diogelu nodweddion arbennig y parc cenedlaethol, sy'n cynnwys lles cymdeithasol cymunedau a bodloni'r angen lleol am dai.

Ystyriaethau Eraill Perthnasol

15. O ran yr adeiladau rhestredig, mae'r APC wedi derbyn yn flaenorol, o ganlyniad i hyfywedd pan roddodd ganiatâd cynllunio yn wreiddiol, y gellir hepgor talu swm gohiriedig yn gysylltiedig â thai fforddiadwy. Mae'r safbwynt hwn yn cydnabod y gellir

llacio'r ymagwedd polisi cynllunio petai'r amgylchiadau'n gofyn am hynny. Mae'r apelydd wedi dadlau bod hyfywedd y cynllun a dyfodol hirdymor yr asedau treftadaeth mewn perygl gyda'r amod ar waith, a bod costau trawsnewid cysylltiedig wedi cynyddu yn y cyfamser. Mae tystiolaeth yr apelydd, sy'n ddiwrthwynebiad i raddau helaeth, yn cefnogi ei honiad bod yr amod wedi bod yn ffactor sy'n atal gwerthu'r eiddo oherwydd prin iawn fu'r diddordeb gan ddarpar brynwyr ac ni werthwyd unrhyw rai, a bod unrhyw ddiddordeb yn ymwneud ag ail gartrefi/defnyddiau eraill.

16. Mae'r apelydd yn dadlau bod yr ysguboriau wedi dirywio'n sylweddol ers iddynt gael eu hasesu gyntaf. Mae'n arwyddocaol bod yr adeiladau wedi'u nodi ar gofrestr yr APC o adeiladau rhestredig sydd mewn perygl. Yn seiliedig ar fy asesiad safle, roedd yn amlwg bod yr adeiladau wedi dirywio ers yr arolwg strwythurol cychwynnol yn 2021, sy'n ychwanegu'n sylweddol at bryderon ynglŷn â'u cyfanrwydd strwythurol a'u perygl o gwympo. Roedd yr Awdurdod yn amlwg yn ymwybodol o gyflwr yr adeiladau yn ystod y cais gwreiddiol, yn ogystal â'r ffaith eu bod wedi'u rhestru'n adeiladau lleol sydd mewn perygl.
17. Yn ogystal â diogelu lles cymdeithasol, mae Polisi A yn cyfeirio at barchu a gwella'r amgylchedd hanesyddol. Un o nodweddion y parc cenedlaethol a restrir yn y CDLI yw ei dreftadaeth bensaernïol, fel yr adlewyrchir gan ddwysedd adeiladau rhestredig a'r amgylchedd hanesyddol ehangach. Cydnabyddir bod yr adeiladau mewn perygl. Roedd eu cyflwr gwael parhaus yn amlwg yn ystod fy ymweliad safle ac mae'n bur debyg y gallai unrhyw ddirywiad pellach achosi iddynt gael eu colli am byth. Yn seiliedig ar y dystiolaeth, mae'r amod sy'n destun dadl wedi rhwystro gwerthu'r eiddo, sydd wedi dirywio ymhellach yn y cyfamser. Ni ellir caniatáu i asedau treftadaeth a gydnabyddir yn lleol ac yn genedlaethol barhau i ddirywio a dioddef risg sylweddol. Mae'r mater hwn a diogelu'r asedau hynny yn bwysig iawn yn yr apêl hon ac, at ei gilydd ac o ystyried amgylchiadau penodol yr achos hwn, mae'n drech na'r dadleuon ynghylch angen lleol sydd o blaid cadw'r amod. Am y rhesymau hyn, ni fyddai cadw'r amod sy'n destun dadl yn angenrheidiol nac yn rhesymol.
18. Wrth ddod i'r casgliad uchod, mae amrywiad arfaethedig yr apelydd i'r amod yn cyd-fynd ag agweddau ar Bolisi A y CDLI, a nodweddion arbennig y parc cenedlaethol h.y. diogelu asedau treftadaeth rhestredig, ac mae hyn yn cyd-fynd yn gyffredinol â nodweddion arbennig eraill, fel cydlyniant cymunedol a chadw ymdeimlad cryf o le. Byddai amrywio'r amod hefyd yn cyd-fynd â PPW, sy'n cyfeirio at ragdybiaeth gyffredinol o blaid gwarchod neu wella adeilad rhestredig, ac mae hyn yn brif ystyriaeth sy'n adlewyrchu gofynion y ddyletswydd statudol ar gyfer adeiladau rhestredig o dan Ddeddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2023.
19. Felly, o ystyried y polisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol, a'r holl ystyriaethau eraill perthnasol, deufaf i'r casgliad y byddai'r amrywiad i amod 3 fel y'i cynigiwyd yn dderbyniol.

Casgliadau

20. Ar ôl ystyried yr holl dystiolaeth sydd ger fy mron, ac am y rhesymau a roddwyd uchod, deufaf i'r casgliad y dylid caniatáu'r apêl ac amrywio amod 3. Mae'r Llawlyfr Rheoli Datblygu yn datgan yn glir y dylai hysbysiadau o benderfyniad ar gyfer rhoi caniatâd cynllunio o dan adran 73 ailadrodd yr amodau perthnasol (yr ystyrir eu bod yn angenrheidiol) o'r hysbysiad o benderfyniad gwreiddiol. Gan nad oes gwybodaeth ger fy mron am statws yr amodau eraill a osodwyd ar yr hysbysiad o benderfyniad gwreiddiol (heblaw am amod 4 sydd eisoes wedi'i ddileu), byddaf yn gorfodi'r holl rai sy'n parhau i fod yn berthnasol, yn fy marn i. Os bydd rhai wedi cael eu cyflawni, mae hynny'n fater y gall y partïon fynd i'r afael ag ef.

21. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 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.

Declan K. Beggan

Arolygydd

Atodlen amodau

1. Mae'n rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gael ei ddechrau dim hwyrach na phum mlynedd o 6 Rhagfyr 2023.

RHESWM: Cydymffurfio ag Adran 91 (fel y'i diwygiwyd) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

2. Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei gynnal yn unol â'r cynlluniau cymeradwy canlynol: Cynllun Lleoliad Safle Lluniad rhif 001 - Cynllun Lleoliad - a dderbyniwyd ar 10/11/23 Lluniad rhif 003 - Cynllun To Safle Bloc Arfaethedig - a dderbyniwyd ar 10/11/23 Lluniad rhif 005 - Cynllun Llawr Gwaelod Safle Bloc Arfaethedig - a dderbyniwyd ar 10/11/23 Lluniad rhif 006 - Gweddau Ochr Arfaethedig - a dderbyniwyd ar 10/11/23 Lluniad rhif 007 - Trychiadau Safle a Gweddau Mewnol Arfaethedig - a dderbyniwyd ar 10/11/23 Lluniadau rhif 101 a 102 - Cynlluniau Arfaethedig - Ysgubor y Gorllewin - a dderbyniwyd ar 10/11/23 Lluniad rhif 103 - Cynlluniau Arfaethedig - Ysgubor y Gogledd - a dderbyniwyd ar 10/11/23 Lluniad rhif 104 - Cynlluniau Arfaethedig - Ysgubor y Dwyrain - a dderbyniwyd ar 10/11/23 Lluniad rhif 105 - Cynlluniau Arfaethedig - Ysgubor y De - a dderbyniwyd ar 10/11/23 Lluniad Adeiladwaith To HIA, a dderbyniwyd ar 20/09/23 Lluniad Adeiladwaith Waliau, a dderbyniwyd ar 20/09/23 Manylion Adeiladu Toeon - Ymylon, dyddiedig 01/11/23 Manylion Adeiladu Waliau - Lloriau, dyddiedig 01/11/23 Datganiad Dull ar gyfer Atgyweirio Toeon Hanesyddol, dyddiedig 10/23.

RHESWM: Diffinio'r caniatâd ac er mwyn osgoi amheuaeth.

3. Gellir meddiannu'r tai annedd a gymeradwyir drwy hyn ar hyd y flwyddyn gyda defnydd preswyl llawn a digyfngiad fel y'i diffinnir gan Ddosbarth Defnydd C3: Tŷ annedd (prif breswylfa) a Dosbarth Defnydd C5: Tŷ annedd (a ddefnyddir heblaw fel unig neu brif breswylfa) gan gydymffurfio'n llwyr â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygio) (Cymru) 2022.

RHESWM: I sicrhau bod y tŷ/tai annedd yn cael ei/eu defnyddio fel unig neu brif breswylfa yn unig o fewn Dosbarth Defnydd C3, a/neu os caiff ei ddefnyddio/cânt eu defnyddio heblaw fel unig neu brif breswylfa bod defnydd o'r fath yn dod o fewn Dosbarth Defnydd C5, ac nid at unrhyw ddefnyddiau eraill yn unol â Chynllun Datblygu Lleol Eryri (2016-2031), yn enwedig Polisi A.

4. Er gwaethaf y manylion a gymeradwir drwy hyn, bydd yr holl brennau strwythurol newydd sydd i'w defnyddio yn y datblygiad yn cael eu gwneud o bren wedi'i lifio a'i blaenio a ardystiwyd gan yr FSC – naill ai pren caled Ewropeaidd neu Ffynidwydd Douglas. Bydd yr holl brennau'n cael eu pegio neu eu bolltio â'i gilydd gyda gosodiadau dur gwrthstaen, a bydd yr holl brennau'n cyfateb i'r rhai gwreiddiol o ran eu dimensiynu a'u trefniant ar y to. Bydd yr holl atgyweiriadau i'r prennau presennol yn cael eu seilio ar dechnegau gwaith saer traddodiadol. Bydd unrhyw driniaeth o'r prennau'n gyfyngedig i Olew Owatrol neu Olew Tar Had Llin lled-wenwynig.

RHESWM: Sicrhau gorffeniad dilys a thraddodiadol, o ansawdd uchel i'r datblygiad, gan felly ddiogelu cymeriad a golwg yr adeilad rhestredig yn unol â pholisïau A, Ff, 1, 6 a 7 Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.

5. Er gwaethaf y manylion a gymeradwir drwy hyn, bydd yr holl waith coed newydd yn y datblygiad yn cael ei wneud o bren wedi'i baentio a ardystiwyd gan yr FSC – naill ai pren caled Ewropeaidd neu Ffynidwydd Douglas. Yn achos yr holl ddrysau a sgriniau newydd, bydd pob astell yn 190mm o led, o leiaf. Bydd unrhyw waith coed allanol newydd yn cael ei baentio mewn lliw llwydwyn, du afloyw, brown tywyll neu wyrdd olewydd. Ceir staenio'r drysau ysgubor mawr solet ag olew tar had llin neu staen olew had llin arall, yn hytrach na'u paentio, os dymunir. Bydd y lliwiau / gorffeniadau hyn yn parhau felly yn y dyfodol.

RHESWM: Sicrhau gorffeniad dilys a thraddodiadol, o ansawdd uchel i'r datblygiad, gan felly ddiogelu cymeriad a golwg yr adeilad rhestredig yn unol â pholisïau A, Ff, 1, 6 a 7 Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.

6. Er gwaethaf y manylion a gymeradwyir drwy hyn, bydd yr holl ddeunydd inswleiddio to newydd yn cynnwys inswleiddio Thermafleece Prydeinig, gwlân ynysu neu ffeibr pren. Bydd unrhyw bilen newydd a ddefnyddir yn rhan o ffurfio'r to yn bilen TLX Gold Batsafe.

RHESWM: Gwireddu adeiladwaith to hygrogopig ac anadladwy, sicrhau bod deunyddiau amgylcheddol gyfrifol yn cael eu defnyddio yn y datblygiad a sicrhau bod pilenni to sy'n ystyriol o ystlumod yn cael eu defnyddio sy'n galluogi cydymffurfio â'r Rheoliadau Cynefinoedd.

7. Er gwaethaf y manylion a gymeradwyir drwy hyn, dylai'r holl lechi to newydd sy'n ofynnol fod yn llechi Cymreig naturiol llwydlas a chyfateb yn union i lechi presennol pob ysgubor unigol o ran eu maint, eu lliw a'u gwead. Dylai unrhyw deils crib newydd gyfateb i'r enghreifftiau presennol ym mhob ysgubor unigol. Mae'n rhaid i fanylion ffenestri to gyd-fynd â'r cynlluniau a gymeradwir drwy hyn o ran maint, dyluniad a lleoliad. Bydd yr holl awyrellau to newydd yn awyrellau llechi cyfwynebol Nature Vent.

RHESWM: Sicrhau gorffeniad dilys a thraddodiadol, o ansawdd uchel i'r datblygiad, gan felly ddiogelu cymeriad a golwg yr adeilad rhestredig yn unol â pholisïau A, Ff, 1, 6 a 7 Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.

8. Er gwaethaf y manylion a gymeradwyir drwy hyn, dylai'r holl ffenestri to newydd fod yn unedau safonol cadwraeth â ffrâm dur neu haearn bwrw, wedi'u gosod yn gyfwynebol â gwastad y to a heb unrhyw stand godi sy'n estyn allan.

RHESWM: Sicrhau gorffeniad dilys a thraddodiadol, o ansawdd uchel i'r datblygiad, gan felly ddiogelu cymeriad a golwg yr adeilad rhestredig yn unol â pholisïau A, Ff, 1, 6 a 7 Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.

9. Er gwaethaf y manylion a gymeradwyir drwy hyn, bydd yr holl ddrysau, ffenestri a chaeadau allanol yn y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn wedi'u gwneud o bren a byddant yn cael eu cadw'n bren bob amser wedi hynny. Dylai manylion y drysau, y ffenestri, y gwydriad a'r caeadau unigol arfaethedig, wrth raddfa 1:20, gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol trwy gais ffurfiol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig cyn eu gosod. Bydd y manylion hyn yn cynnwys lleoliad yr holl ffenestri a drysau newydd sydd i'w gosod mewn perthynas â'r agoriadau. Bydd y manylion yn cynnwys: • croestoriadau ar gyfer bariau gwydro, fframiau, silffoedd ffenestri a thrawstiau cynnal (bydd manylion y bariau gwydro wrth raddfa 1:1) • dull agor • dull gwydro a'r math o wydro • nwyddau haearn • gorffeniadau.

Bydd y manylion cymeradwy yn cael eu gweithredu a'u cadw'n llawn wedi hynny.

RHESWM: Gwarchod cymeriad a golwg yr adeiladau rhestredig a'u lleoliad yn unol â pholisïau A, Ff, 1, 6 a 7 Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.

10. Bydd holl waliau cerrig presennol yr ysguboriau rhestredig yn cael eu cadw oni ddangosir fel arall ar y lluniadau cymeradwy. Pan fydd gwaith carreg presennol yn cael ei atgyweirio, bydd yr holl atgyweiriadau'n cael eu gwneud gan ddefnyddio mortar calch priodol sy'n cyfateb i'r gwreiddiol. Bydd manylion y dull atgyweirio, gan gynnwys y dull pwyntio a'r cymysgedd mortar, yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig trwy gyfrwng cais ffurfiol iddo, a bydd panel enghreifftiol 1 metr sgwâr yn cael ei archwilio a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd ffotograffau'n cael eu tynnu o'r paneli enghreifftiol cyn i'r gwaith ddechrau a bydd y gwaith yn cael ei wneud wedi hynny i gyfateb i'r enghraifft a gymeradwywyd.

RHESWM: Gwarchod cymeriad a golwg yr adeiladau rhestredig a'u lleoliad yn unol â pholisïau A, Ff, 1, 6 a 7 Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.

11. Er gwaethaf y manylion a gymeradwywyd, ar gyfer yr holl waith carreg newydd, bydd manylion math a chymysgedd y mortar calch a'r gwaith carreg newydd sydd i'w defnyddio yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig trwy gyfrwng cais ffurfiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i unrhyw waith sy'n ymwneud â'r elfennau hyn ddechrau. Bydd paneli enghreifftiol nad ydynt yn llai na 2m² sy'n dangos y gwaith carreg newydd arfaethedig, cyfansoddiad a lliw y mortar a'r rendrad allanol, a'r dull pwyntio a'r gorffeniad sydd i'w baratoi ar y safle, yn cael eu harchwilio a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni cheir gwneud unrhyw weithrediadau adeiladu sy'n defnyddio carreg ar y safle oni bai a hyd nes bod y panel treialu wedi cael ei archwilio a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig trwy gyfrwng cais ffurfiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd gwaith carreg yr estyniad yn cael ei adeiladu yn unol â'r enghraifft gymeradwy. Mae'n rhaid i'r holl waith newydd a newidiadau i'r tu allan i'r adeiladau gyfateb i'r hyn sydd eisoes yn bodoli o ran y deunyddiau a ddewisir, y dull adeiladu a'r olwg orffenedig.

RHESWM: Gwarchod cymeriad a golwg yr adeiladau rhestredig a'u lleoliad yn unol â pholisïau A, Ff, 1, 6 a 7 Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.

12. Ni cheir gosod unrhyw awyrellau, dwythellau awyru, pibellau gwastraff na ffliwiau newydd hyd nes bod manylion llawn, gan gynnwys math, deunydd a lleoliad, a ddangosir ar gynlluniau gweddoluniol a chynllun to, wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig trwy gyfrwng cais ffurfiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylai manylion y ffliwiau a'r awyrellau gael eu darparu wrth raddfa 1:10. Bydd y manylion cymeradwy yn cael eu gweithredu a'u cadw'n llawn wedi hynny.

RHESWM: Gwarchod cymeriad a golwg yr adeiladau rhestredig a'u lleoliad yn unol â pholisïau A, Ff, 1, 6 a 7 Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.

13. Er gwaethaf y manylion a ddarparwyd, cyn i'r cafnau dŵr glaw allanol a phibwaith arall gael eu newid, eu hatgyweirio neu eu hamnewid, bydd manylion yr holl bibwaith allanol, gan gynnwys lleoliad a phibellau carthion, yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig trwy gyfrwng cais ffurfiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd yr holl gafnau dŵr glaw allanol a phibwaith yn fetel bwrw. Bydd manylion lleoliad arfaethedig yr holl gafnau dŵr glaw allanol a phibwaith arall, gan gynnwys pibellau carthion, yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig cyn iddynt gael eu gosod. Bydd y manylion cymeradwy yn cael eu gweithredu a'u cadw'n llawn wedi hynny.

RHESWM: Gwarchod cymeriad a golwg yr adeiladau rhestredig a'u lleoliad yn unol â pholisïau A, Ff, 1, 6 a 7 Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.

14. Bydd y slabiau llechi mawr yn Ysgubor y Gogledd yn cael eu cadw fel y'u canfuwyd a'u hailddefnyddio yng ngorffeniad y llawr newydd. Bydd manylion y dull o gadw ac aildddefnyddio'r slabiau llechi hyn sydd eisoes yn bodoli yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig trwy gyfrwng cais ffurfiol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i unrhyw waith gael ei wneud yn gysylltiedig â'r rhain.

RHESWM: Gwarchod cymeriad a golwg yr adeiladau rhestredig a'u lleoliad yn unol â pholisïau A, Ff, 1, 6 a 7 Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.

15. Bydd arolwg ffotograffig o'r adeiladau yn cael ei gynnal yn unol â gofynion Gwasanaethau Cynllunio Archaeolegol Gwynedd ar gyfer arolygon ffotograffig cyffredinol o'r adeiladau o fewn 3 mis o ddechrau'r datblygiad. Bydd yr arolwg yn cael ei gyflwyno trwy gyfrwng cais ffurfiol a'i gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

RHESWM: Sicrhau bod cofnod digonol yn cael ei wneud o'r holl strwythurau y mae'r cynigion yn effeithio arnynt a bod y cofnod yn cael ei gadw'n gyhoeddus i gyfeirio ato ac ar gyfer ymchwil yn y dyfodol.

16. Er gwaethaf y manylion a gymeradwir drwy hyn, bydd y gorffeniadau llawr yn yr adeiladau wedi'u trawsnewid yn cael eu gwneud o naill ai: linoliwm, pren naturiol wedi'i beiriannu sy'n cynnwys argaen pren caled naturiol 4mm o drwch o leiaf, cerrig naturiol, llechi naturiol, serameg clai neu goncrit caboledig.

RHESWM: Gwarchod cymeriad a golwg yr adeiladau rhestredig a'u lleoliad yn unol â pholisïau A, Ff, 1, 6 a 7 Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.

17. Cyn datblygu, bydd cynllun tirweddu a bennwyd yn llawn, sy'n rhoi manylion eitemau tirweddu caled a meddal, diogelwch, goleuadau, a phlanhigion, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig, a bydd yn parhau felly wedi hynny.

RHESWM: Gwarchod cymeriad a golwg yr adeiladau rhestredig a'u lleoliad yn unol â pholisïau A, Ff, 1, 6 a 7 Cynllun Datblygu Lleol Eryri 2016-2031.

18. Bydd yr holl blannu, hadu neu dywarchu a gynhwysir yn y manylion tirweddu cymeradwy yn cael ei wneud yn ystod y tymhorau plannu a hadu cyntaf ar ôl i'r adeiladau gael eu meddiannu neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf; a bydd unrhyw goed neu blanhigion sy'n marw, yn cael eu symud ymaith neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n mynd yn ddifrifol afiach o fewn 5 mlynedd o gwblhau'r datblygiad yn cael eu hamnewid â rhai eraill o faint tebyg a rhywogaeth debyg yn ystod y tymor plannu nesaf.

RHESWM: Gwarchod a gwella amwynderau gweledol yr ardal, yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri ac yn enwedig Polisi 1.

19. Er gwaethaf darpariaeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu neu'n diwygio'r Gorchymyn hwnnw gydag addasiad neu hebddo), ni chaiff unrhyw beth weithredu sy'n caniatáu (o fewn yr ardal sy'n destun y caniatâd hwn) unrhyw ddatblygiad y cyfeirir ato yn Rhannau a Dosbarthiadau Atodlen 2 y Gorchymyn, a grynhoir isod: RHAN 1: DATBLYGIAD O FEWN CWRTEL Tŷ ANNEDD Dosbarth A: Ehangu, gwella neu wneud newid arall i dŷ annedd. Dosbarth B: Ehangu tŷ annedd sy'n cynnwys ychwanegiad neu newid i'w do. Dosbarth C: Unrhyw newid arall i do tŷ annedd. Dosbarth D: Codi neu adeiladu portsh y tu allan i unrhyw ddrws allanol tŷ annedd. Dosbarth E: O fewn cwrtel y tŷ annedd, darparu unrhyw adeilad neu uned gaeedig, platfform uchel, pwll nofio neu bwl arall sy'n ofynnol at ddiben sy'n gysylltiedig â

mwynhau'r tŷ annedd felly, neu gynnal a chadw, gwella neu wneud newid arall i adeilad, uned gaeëdig, platfform neu bwl o'r fath; neu gynhwysydd a ddefnyddir at ddibenion gwresogi domestig i storio olew neu nwy petrolewm hylifedig. Dosbarth F: O fewn cwrtil tŷ annedd, darparu arwyneb caled at unrhyw ddiben sy'n gysylltiedig â mwynhau'r tŷ annedd felly; neu amnewid arwyneb o'r fath yn llwyr neu'n rhannol. Dosbarth G: Gosod, newid neu amnewid simnai ar dŷ annedd. Dosbarth H: Gosod, newid neu amnewid antenna microdon ar dŷ annedd neu o fewn cwrtil tŷ annedd. RHAN 2: MÂN WEITHREDIADAU Dosbarth A: Giatiau, ffensys, waliau a dulliau amgáu eraill. Ni cheir cynnal unrhyw ddatblygiadau o'r fath ar unrhyw adeg o fewn y Rhannau a'r Dosbarthiadau hyn heb ganiatâd penodol yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

RHESWM: Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y dylai datblygiad o'r fath fod yn ddarostyngedig i reolaeth ffurfiol er mwyn diogelu amwynderau'r ardal.

20. Bydd yr ymgeisydd/datblygwr yn sicrhau bod y mesurau lliniaru a argymhellir yn Adran 5 yr adroddiad Arolwg Ystlumod a Rhywogaethau a Warchodir, dyddiedig 4 Awst 2021, a'r atodiad dyddiedig 22 Awst 2023 gan Dr Rod Gritten yn cael eu dilyn a'u gweithredu'n llawn.

RHESWM: Sicrhau datblygiad o safon foddhaol a lleihau risg niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir, neu darfu arnynt, i'r eithaf yn unol â Pholisïau Cynllun Datblygu Lleol Eryri, yn enwedig Polisi D.



Penderfyniad ar Gostau

gan Declan K Beggan BSc (Anrh) MSc DipTP DipMan MRTPI

Arolygydd a benodwyd gan Weinidogion Cymru

Dyddiad y penderfyniad: 16/05/2025

Cais am gostau mewn perthynas â: CAS-03533-D1C4V1

Cyfeiriad y safle: Taltreuddyn Fawr, Dyffryn Ardudwy, LL44 2RQ

- Cyflwynir y cais o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, adrannau 78, 322C ac Atodlen 6.
- Cyflwynir y cais gan Charles Mador o Tremlett Mews Limited yn erbyn penderfyniad Awdurdod Parc Cenedlaethol (APC) Eryri.
- Roedd yr apêl mewn cysylltiad ag apêl a wnaed o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio o dan adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ar gyfer datblygu tir heb gydymffurfio ag amodau y rhoddwyd caniatâd cynllunio blaenorol yn ddarostyngedig iddynt.
- Cynhaliwyd gwrandawriad ar 12 Mawrth 2025.
- Cynhaliodd yr Arolygydd ymweliad â'r safle ar 13 Mawrth 2024.

Penderfyniad

1. Gwrthodir y cais am ddyfarnu costau.

Rhesymau

2. Mae Atodiad Adran 12 'Dyfarnu Costau' o'r Llawlyfr Rheoli Datblygu ('yr Atodiad') yn cynghori y disgwylir i bartïon dalu eu costau eu hunain mewn apêl ac, ni waeth beth fo canlyniad apêl, ceir dyfarnu costau dim ond yn erbyn parti sydd wedi ymddwyn yn afresymol, gan felly achosi i'r parti sy'n gwneud cais am gostau fynd i draul ddiangen neu wastraff yn y broses apêl.
3. Mae byrdwn y cais am gostau yn cyfeirio at faterion fel yr APC yn newid ei safbwynt yn ystod y cam cyn-ymgeisio a thra bod yr Awdurdod yn ystyried y cais cynllunio gwreiddiol, a methu penderfynu ar y cais mewn modd amserol, a arweiniodd at wastraff amser a chostau amrywiol i'r ymgeisydd. Nid yw'r digwyddiadau a arweiniodd at benderfyniad y Cyngor ar y cais cynllunio gwreiddiol yn faterion y gallaf eu hystyried yn y cais hwn am gostau. Er mwyn egluro, mae'r Atodiad yn cynghori na ellir dyfarnu costau am golledion anuniongyrchol, fel yn sgil oedi cyn caniatáu cais. Roedd y costau a gafodd yr ymgeisydd ar ei fenter ei hun yn unig cyn cael y cydsyniad perthnasol, ac felly nid ydynt o bwys yn y broses gostau hon. O ran y cais sy'n destun yr apêl hon, nododd yr APC y penderfynwyd ar y cais mewn modd amserol a'i fod yn adlewyrchu canlyniad y caniatâd gwreiddiol hwnnw.

4. Er gwaethaf dadleuon yr ymgeisydd i'r gwrthwyneb, am y rhesymau a amlinellwyd yn fy mhenderfyniad i ganiatáu'r apêl, canfûm fod dadleuon yr APC dros osod yr amod sy'n destun dadl wedi ystyried polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol, ond, at ei gilydd, bod yr ystyriaethau treftadaeth yn drech nag unrhyw wrthdaro â'r polisïau hynny. Mae'r broses ar gyfer ystyried ceisiadau ac apeliadau cynllunio yn golygu pwyso a mesur materion barn, sy'n union gytbwys, weithiau. Er y penderfynais o blaid yr ymgeisydd, credaf fod yr APC wedi darparu tystiolaeth ddigonol a rhesymol i amddiffyn ei achos o ystyried polisïau cynllunio perthnasol.
5. Mae'r ymgeisydd yn cyfeirio at faint o ddeunydd ychwanegol a gyflwynwyd yn ystod y gwrandawriad, ond cyflwynwyd y wybodaeth honno i fynd i'r afael ag ymholiadau a wnaed gennyf i wrth ymateb i nifer o faterion yn ymwneud ag ymagwedd yr APC at osod yr amod sy'n destun dadl. Sut bynnag, fel y dywedwyd yn y penderfyniad apêl, ychydig iawn o bwys a roddais i'r wybodaeth ychwanegol ac nid oedd yr ymgeisydd na'i ymgynghorydd cynllunio wedi gwrthwynebu ystyried y wybodaeth, y rhoddwyd amser iddynt ei hadolygu yn ystod y gwrandawriad. Felly, ni ellir dehongli cyflwyno'r wybodaeth ychwanegol gan yr APC fel ymddygiad afresymol.

Penderfyniad Ffurfiol

6. Gan nad wyf wedi canfod unrhyw ymddygiad afresymol gan yr APC, nid yw'r ymgeisydd wedi mynd i draul ddiangen neu wastraff ac mae'n rhaid i'r cais am gostau fethu'n llawn neu'n rhannol.

Declan K Beggan

AROLYGYDD