

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

**Rhif: 3**

**Cais Rhif: C22/0239/15/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 16/03/2022**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llanberis**

**Ward: Llanberis**

**Bwriad: Dymchwel rhan helaeth o'r Ganolfan Ymwelwyr *Mynydd Gwefru* presennol (ar wahân i'r is-orsaf drydan presennol), newid defnydd y safle i greu maes parcio, allosod goleuadau, gwefr bwyntiau ar gyfer cerbydau ynghyd a thirlunio cysylltiedig.**

**Lleoliad: Electric Mountain Visitor Centre, Oriel Eryri, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4UR**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais hwn ym Mhwyllgor Mehefin, 2022 er mwyn galluogi'r ymgeisydd trafod dyfodol y safle a'r defnyddiau amgen a fyddai'n bosibl oddi fewn iddo gyda'r Aelod Lleol ynghyd a'r gymuned.
- 1.2 Yn dilyn trafodaethau helaeth, nid yw'r ymgeisydd mwyach yn bwriadu symud ymlaen gyda'r cynllun gwreiddiol o greu maes parcio newydd ond, yn hytrach, y bwriad cyfredol yw newid defnydd y safle i ardal o laswelltir; creu rhodfa o'r maes parcio presennol er mwyn gwasanaethu'r is-orsaf drydan; allosod goleuadau a darparu gwefr bwyntiau ar gyfer cerbydau i'r maes parcio presennol ynghyd a thirlunio cysylltiedig.
- 1.3 Bydd y bwriad, felly, yn parhau i ddymchwel 2,932m<sup>2</sup> o arwynebedd llawr yr adeilad presennol ar wahân i 22m<sup>2</sup> o arwynebedd yr is-orsaf drydan ynghyd a darparu 6 gwefr bwyntiau ar gyfer cerbydau o fewn y maes parcio presennol. Bydd bwriad hefyd i allosod y goleuadau presennol o fewn y maes parcio gyda goleuadau newydd 6m o uchder o ddyluniad a fyddai'n lleihau unrhyw lygredd golau ar y tir o amgylch safle'r cais ynghyd ag ymgymryd â chynllun tirlunio meddal i gynnwys plannu coed, llwyni a blodau gwyllt y ddol. Ymgymerir â mesurau lliniaru cadwraeth bioamrywiaeth leol ar ffurf darparu clwydfannau nythu adar ynghyd a chlwydfannau ystlumod ynghyd a derbyn trwydded Rhywogaethau Gwarchoddedig Ewropeaidd gan Cyfoeth Naturiol Cymru.
- 1.4 Byddai'r ardal o laswelltir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd a digwyddiadau cymunedol achlysurol ynghyd a gosod strwythurau dros dro am uchafswm o 28 diwrnod y flwyddyn gan ddefnyddio hawliau *datblygiadau a ganiateir* o dan gofynion y Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref, 1990 (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) (Diwygio) (Cymru), 1995.
- 1.5 Saif y safle a'r adeiladwaith presennol ar gyrion gogleddol pentref Llanberis gyda'r adeiladwaith wedi cael ei sgrinio'n rhannol gan ffens coedyn diogelwch. Ceir coed a llystyfiant ar ymylon gogleddol, dwyreiniol a gorllewinol y safle a fei leolir o fewn 500m rhagod gwarchod i henebion; o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig; o fewn 135m i Safle Treftadaeth y Byd Tirlun Llechi Gogledd-orllewin Cymru (Chwarel Dinorwig); o fewn 135m i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Padarn; o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig Ogledd-orllewin Eryri ynghyd ac oddi fewn i Parth Llifogydd C2 yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Cynllunio a Pherygl Llifogydd.
- 1.6 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau diwygiedig canlynol - Datganiad Dylunio a Mynediad; Strategaeth Draenio; Asesiad Risg Llifogydd; Datganiad Cynllunio Goleuo Allanol; Adroddiad Ecologol a Datganiad Coedyddiaeth. Nodir yma nid yw'r Datganiad Trafnidiaeth wedi cael ei ddiwygio gan nad oes oblygiadau diogelwch ffyrdd i'r cynllun diwygiedig.
- 1.7 Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad diwygiedig yn cyflwyno manylion pellach ynglŷn rhai agweddau o'r bwriad a gellir nodi'r rhain yn gryno fel y ganlyn: -
- (i) Defnyddiwyd y ganolfan yn flaenorol ar gyfer caffi, canolfan ymwelwyr, ystafelloedd cyfarfod, siop a chyfleusterau achlysurol eraill. Fodd bynnag, roedd y ganolfan yn cael ei danddefnyddio ac yn rhu mawr i'r chyfleusterau oedd yn bodoli y tu fewn iddo. Roedd yr adeilad yn ddrud i'w redeg ac yn anghynladwy e.e. y system awyru/gwresogi wedi cyrraedd diwedd ei fywyd.
  - (ii) Ym Mawrth, 2018 (gweler isod) caniatawyd i *First Hydro* adnewyddu'r adeilad presennol gan gynnwys gwaith dymchwel helaeth gan gynnwys canolfan ymwelwyr dros dro. Daeth defnydd y ganolfan ymwelwyr i ben yn 2020 (oherwydd lledaeniad Cofid) ac yn ychwanegol i hyn bydd Gorsaf Bŵer Dinorwig yn cael ei adnewyddu ar raddfa fawr yn y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

dyfodol agos ac, i'r perwyl hyn felly, nid oes angen mwyach ar gyfer y ganolfan bresennol gan yr ymgeisydd (*First Hydro*).

- (iii) Cynhaliwyd nifer o ymgynghoriadau cyhoeddus parthed y bwriad o ddymchwel y ganolfan drwy gydol 2021 a 2022 ac mae trafodaethau yn parhau gyda, e.e. Cyngor Gwynedd ar gyfer datblygu a hybu gwelliannau cymdeithasol, amgylcheddol a strwythurol i'r dyfodol ar gyfer cymunedau lleol fel Llanberis.
- (iv) Gellir defnyddio'r ardal glaswelltir yn achlysurol ar gyfer defnydd cymunedol.
- (v) Mae ystyriaeth yn cael ei roi ar gyfer hybu'r iaith Gymraeg drwy - darparu cyfarpar offer ac arwyddion parcio dwyieithog; bydd yr ardal glaswelltir ar gael yn achlysurol ar gyfer defnydd y gymuned a grwpiau lleol ac mae *First Hydro* yn hybu defnydd o gontractwyr lleol yn gyffredinol gan gynnwys y gwaith dymchwel sy'n destun y cais yma.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

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

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

## 2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017: -

ISA 1 – isadeiledd.

ISA 2 – cyfleusterau cymunedol.

TRA 2 – safonau parcio.

TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

PS 5 – datblygu cynaliadwy.

PS 6 – lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt.

PCYFF 2 – meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – dylunio a siapio lle.

PCYFF 4 – dylunio a thirweddu.

AMG 2 – ardaloedd o dirwedd arbennig.

AMG 5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

PS 20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

AT 1 – ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

Canllawiau Cynllunio Atodol: Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu, 2021.

## 2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd.

NCT 18: Trafnidiaeth.

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

## 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais C18/0241/15/LL - gwaith adnewyddu sy'n cynnwys rhannol ddymchwel yr adeilad presennol, tirlunio, creu mynedfa adeiladu dros dro ynghyd a chodi canopi wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2018.

3.2 Cais C18/0935/15/AC - diddymu/amrywio amod(au) a rhyddhau amod rhif 4 o ganiatâd cynllunio C18/0241/15/LL parthed gorffeniadau allanol y datblygiad wedi ei ganiatáu yn Hydref, 2018.

3.3 Cais C18/1121/15/AC - diddymu/amrywio amod(au) a rhyddhau amod 5 o ganiatâd cynllunio C18/0241/15/LL parthed manylion tirlunio wedi ei ganiatáu yn Rhagfyr, 2018.

## 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.

Sylwadau ar y cynllun gwreiddiol yn datgan:-

Y cynllun gwreiddiol oedd addasu'r adeilad a'i foderneiddio trwy dynnu peth o'r cefn i lawr ac yna gwella'r gweddill. Gan fod y perchennog yn mynnu nad ydi hynny yn ddewis bellach, mae'n amlwg mai ei dynnu i lawr yw'r unig ateb.

Bu ymgynghori hir cyn hyn (cyn cyflwyno'r cais) gyda'r gymuned, a'r Cyngor hwn yn rhan o hynny, ac er i sawl un fynegi y byddent yn hoffi cadw'r adeilad, roedd hi'n amlwg ers tro na fyddai hynny'n digwydd.

Felly does gan y Cyngor hwn ddim gwrthwynebiad i dynnu'r adeilad i lawr gan nad ydi'r cwmni yn cynnig dewis arall ond mae cryn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

anfodlonrwydd ymhlith aelodau mai maes parcio sydd i'w greu wedyn ynghyd a safle bychan i ddigwyddiadau.

Y fantais yw y gallai y safle hwn yn y dyfodol, pe gwireddid rhai cynlluniau y mae sibrydion amdanynt, fod yn addas ar gyfer hynny. Mynegwyd bod maes parcio arall yn fygythiad i incwm Cyngor Gwynedd o feysydd parcio ac yn anuniongyrchol i'r Cyngor Cymuned heb sôn am Y Ganolfan sydd a'i hincwm mor allweddol i lwyddiant y lle hwnnw.

Uned Drafnidiaeth:

Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.

Sylwadau ar y cynllun gwreiddiol yn datgan:-

Rhagwelir byddai'r cyfleuster parcio ychwanegol yng nghanol pentref Llanberis yn tynnu pwysau oddi ar y strydoedd ac yn annog parcio cyfreithlon ac yn cyfarch dymuniadau'r Aelod lleol blaenorol yn ogystal â'r cyngor cymuned.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.

Sylwadau ar y cynllun gwreiddiol yn datgan: -

Angen cynnwys amodau parthed cydymffurfio gyda manylion Asesiad Canlyniadau Llifogydd a'r Adroddiad Ecoleg a gyflwynwyd gyda'r cais ynghyd ac amod osgoi codi lefelau tir.

Dŵr Cymru:

Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.

Sylwadau ar y cynllun gwreiddiol yn datgan: -

Angen diogelu asedau Dwr Cymru sy'n croesi'r safle sy'n cynnwys cyfundrefn carthffosiaeth dwr hwyneb a dŵr aflan.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Yn dilyn derbyn y cynllun diwygiedig nodir y sylwadau canlynol:-

**Amodau Tir Llygredig**

1. Oherwydd defnydd hanesyddol y safle fel Tir Rheilffordd fe all fod y tir wedi ei halogi. Fe ymgymerir ag archwiliad desg felly i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle ar gyfer y datblygiad arfaethedig.
2. Petai argymhellion yr archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen ymchwiliad ymwithiol digonol i asesu'r risg o lygredd dichonol ar y safle. Os yn angenrheidiol, bydd Strategaeth Adfer yn cael ei hymgorffori.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

3. Bydd rhaid i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd gymeradwyo'r archwiliad desg, ymchwiliad safle, asesiad risg ac unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol yn ysgrifenedig cyn dechreuad y datblygiad.
4. Unwaith bydd y datblygiad wedi ei gwblhau, dylid darparu Adroddiad Cwblhad ar y safle a bydd angen ei adolygu â'i gymeradwyo gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.
  - *Mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wedi gwneud pob ymgais rhesymol i argymhell y mesurau mwyaf addas ynglŷn â risgiau llygredd dichonol. Fodd bynnag, ni ddylid cymryd yr argymhelliad yma i arwyddo fod y tir yn saff neu fel arall yn addas ar gyfer y datblygiad yma neu unrhyw un arall.*
  - *Mae'r cyfrifoldeb am asesu os yw tir yn addas ar gyfer defnydd penodol yn gorffwys yn sylfaenol ar y datblygwr.*
  - *Petai unrhyw broblemau tir llygredig yn dod i'r amlwg yn ystod y datblygiad a allai darfu ar y datblygiad arfaethedig, e.e. os daw cyflwr daear anarferol ar ei draws, yna dylid mynd mewn i ohebiaeth yn syth gyda Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.*
  - *Dylai pob gweithred gael ei gofnodi, a'r wybodaeth ei daenu i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar ymchwiliadau safle, asesiadau a gwaith adferol a gyflawnwyd, ble yn berthnasol, a'i gynnwys mewn/yn Adroddiad Cwblhad y safle.*
  - *Dylai unrhyw archwiliad dilyn trefn y dogfennau isod:*
    - *BS 10175:2011 Investigation of potentially contaminated sites – Code of Practice (British Standards Institution 2011.)*
    - *Planning Policy Statement (PPS) 23: Planning and Pollution Control, Annex 2: Development on Land Affected by Contamination (Office of the Deputy Prime Minister 2004, Published by The Stationary Office).*
    - *Contaminated Land Report (CLR) 11 Model Procedures for the Management of Land Contamination (Environment Agency 2004).*
    - *Land Contamination: A Guide for Developers (Welsh Local Government Association, Welsh Assembly Government & Environment Agency Wales 2006)*

### **Rhesymau dros yr amodau**

Ystyrir fod y mesurau yn angenrheidiol i warchod deiliaid y safle a'r gwmpasoedd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADLAN CYNORTHWYOL	

Sylwadau ar y cynllun gwreiddiol yn datgan: -

Dim gwrthwynebiad ar sail effaith y bwriad ar osodiad henebion cyfagos nac ar osodiad Safle Treftadaeth y Byd.

Gwasanaeth Cynllunio  
Archeolegol Gwynedd:

Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.

Sylwadau ar y cynllun gwreiddiol yn datgan: -

Angen i'r ymgeisydd ymgymryd ac arolwg ffotograffeg o'r adeiladwaith presennol drwy gynnwys amod perthnasol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio.

Uned Bioamrywiaeth:

Dim ymateb i'r cynllun diwygiedig.

Sylwadau ar y cynllun gwreiddiol yn datgan: -

Rhaid cydymffurfio a'r mesurau lliniaru a nodwyd yn yr Adroddiad Ecolegol drwy gynnwys amod(au) perthnasol o fewn unrhyw ganiatad.

Uned Dwr ac Amgylchedd:

Dim ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddyd rhybuddion diwygiedig ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r ail gyfnod hysbysebu wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd gohebiaeth parthed y cais diwygiedig yn ystod y cyfnod o ddarparu'r adroddiad hwn.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r ail ran o Bolisi ISA 2 o'r CDLL (gyda'r polisi yn cael ei gefnogi gan y ddogfen Canllawiau Cynllunio Atodol: Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu, 2021) yn datgan bydd y Cyngor yn gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol drwy gydymffurfio gydag o leiaf un o'r meini prawf isod: -

- (i) Y gall y datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar - yn yr achos arbennig hwn, bydd bwriad i ddisodli cyfleuster cymunedol ar ffurf llecyn o dir amwynder agored ac mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau o fewn y Datganiad Dylunio a Mynediad diwygiedig byddai'r llecyn o laswelltir ar gael yn achlysurol ar gyfer defnydd penodol gan y gymuned leol yn ystod y flwyddyn. Ystyrir byddai'r defnydd bwriedig (fel y defnydd presennol) yn hygyrch ac yn hwylus ar gyfer dulliau teithio amgen ar wahan i'r car gan ystyried ei agosatrwydd i'r rhwydwaith ffyrdd lleol, llwybrau cerdded, llwybrau beics ynghyd a thrafnidiaeth gyhoeddus.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- (ii) Y gellir dangos bod y cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu,
- (iii) Mewn perthynas â chyfleuster sy'n cael ei redeg yn fasnachol (fel yn yr achos arbennig hwn), bod tystiolaeth:

- Nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol - mae'r ymgeisydd wedi datgan bod y ganolfan ymwelwyr yn cael ei dan-ddefnyddio ac yn rhu mawr i'r cyfleusterau oedd yn bodoli y tu fewn iddo. Mae'r adeilad yn ddrud i'w redeg ac yn anghynladwy e.e. y system awyru/gwresogi wedi cyrraedd diwedd ei fywyd. Yn ychwanegol i hyn, cadarnhawyd bydd gwaith yn dechrau'n fuan i ymgymryd â gwelliannau i Orsaf Bŵer Dinorwig ac mae hyn yn debygol o gymryd rhai blynnyddoedd i'w cwblhau. O dan yr amgylchiadau, ni fydd yr ymgeisydd mewn sefyllfa i gynnig cyfleoedd i'r cyhoedd ymweld â'r orsaf bŵer ei hun ac, felly, nid oes gan yr ymgeisydd ddefnydd i'r ganolfan yn y dyfodol rhagweladwy a bydd cyflwr yr adeilad yn dirywio ymhellach dros amser. Mae cyflwr yr adeiladwaith eisoes yn creu dolur llygaid o fewn yr ardal leol.
- Na ellir disgwyl yn rhesymol iddo ddod yn hyfyw'n ariannol - gan ystyried y wybodaeth sydd wedi cael ei gyflwyno gan yr ymgeisydd parthed hyfywedd y ganolfan ymwelwyr, ni ddisgwylir yn rhesymol byddai'r defnydd(iau) a wnaed o'r cyfleuster yn flaenorol yn dod yn hyfyw'n ariannol yn y dyfodol agos neu yn yr hir dymor ac na fyddai'n gwneud synnwyr economaidd i barhau defnyddio'r adeilad fel adnodd cymunedol a chanolfan ymwelwyr.
- Na ellir sefydlu unrhyw ddefnydd cymunedol addas arall - gan ystyried diffygion yn ymwneud a'r ffaith bod yr adeiladwaith, yn ei gyflwr cyfredol, yn anghynladwy ynghyd a maint arwynebedd llawr/gofod o fewn yr adeiladwaith ei hun, ni ystyrir byddai'n bosib defnyddio'r adeilad at fudd cymunedol mewn modd sy'n hyfyw'n ariannol i'r perchennog/ymgeisydd am y rhesymau sydd eisoes wedi eu nodi yn yr asesiad hwn.
- Bod tystiolaeth o ymdrechion gwirioneddol i farchnata'r cyfleuster sydd wedi bod yn aflwyddiannus - nid bwriad yr ymgeisydd i'w cael gwared â'r safle drwy ei werthu ond yn hytrach i'w ddiogelu a'i ddatblygu ar gyfer defnydd a fyddai'n addas ar ei gyfer yn bresennol ac i'r dyfodol. Mae'r ymgeisydd o'r farn, yn dilyn trafodaethau helaeth gyda'r Aelod Lleol ynghyd ac aelodau o'r gymuned, mai'r defnydd mwyaf addas iddo yn y tymor byr/canolog yw fel llecyn agored amwynder, sydd ynddo'i hun, yn gyfleuster cymunedol amgen o'i gymharu â defnydd cymunedol presennol y safle. O fewn y cyd-destun yma, mae'r bwriad arfaethedig yn golygu colli un math o adnodd cymunedol a'i ddisodli gan adnodd cymunedol amgen arall sydd hefyd yn cyfarch gofynion ac anghenion y gymuned leol drwy ddarparu safle a all gael ei ddefnyddio, er enghraifft, ar gyfer digwyddiadau cymunedol.

5.2 Mae Polisi PS 5 o'r CDLL yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ac egwyddorion datblygu cynaliadwy a dylai pob cynnig (mewn perthynas â'r bwriad arbennig hwn):-

- Rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol gan flaenoriaethu ail-ddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosib o fewn ffiniau datblygu neu yn y manau mwyaf priodol y tu allan iddynt - yn yr achos hwn, bwriedir defnyddio safle a ddefnyddiwyd o'r blaen ac er ei fod y tu allan i'r ffin datblygu, credir byddai darparu llecyn amwynder o laswellt agored yn ei le yn ddefnydd priodol ar gyfer y safle gan ystyried :- (i) ei fod wedi ei leoli ar safle sy'n gynaliadwy a hygyrch ar sail trafnidiaeth a theithio a (ii) ei fod yn golygu gwneud defnydd cynhyrchiol o safle sy'n segur yn bresennol ac sydd, mwy na thebyg, yn mynd i barhau i fod yn segur ac anhyfyw i'r dyfodol yn ôl y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd.
- Hyrwyddo canolfannau a phentrefi mwy hunangynhaliol drwy gyfrannu at gymunedau cytbwys sy'n cael eu cefnogi gan ddigonedd o wasanaethau, gweithgareddau diwylliannol, celfyddydol,



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

chwaraeon ac adloniant - i'r perwyl hyn, ystyrir byddai galluogi'r gymuned leol i ddefnyddio'r llecyn o laswelltir hwn ar gyfer digwyddiadau amrywiol yn cyfrannu'n sylweddol at weithgareddau'r gymuned ei hun.

- Cadw a gwella ansawdd asedau'r amgylchedd naturiol, ei dirwedd a'i asedau bioamrywiaeth - fel y nodir yn yr asesiad isod, bydd y bwriad yn cynnwys mesurau lliniaru bioamrywiaeth leol ynghyd ac ymgymryd â gwelliannau bioamrywiaeth.
- Cadw a gwella asedau'r amgylchedd adeiledig a hanesyddol - nodir yn yr asesiad isod nad oes gan CADW unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad ar sail ei effaith ar osodiadau asedau treftadaeth gyfagos.
- Hyrwyddo economi leol amrywiol ac ymatebol sy'n annog buddsoddiad ac sy'n gallu cynnal canolfannau, pentrefi ac ardaloedd gweledig - pe caniateir y cais hwn, byddai'n fodd o ddarparu cyfleuster ac adnodd a fyddai'n gael ei ddefnyddio gan y gymuned/grwpiau lleol ar gyfer gweithgareddau amrywiol.
- Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i fod defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus - fel y nodwyd uchod, ystyrir byddai'r defnydd bwriedig (yn unol â'r defnydd presennol) yn hygyrch ac yn hwylus ar gyfer dulliau amgen o deithio ar wahân i ddefnyddio'r car preifat gan ystyried ei agosatrydd i'r rhwydwaith ffyrdd lleol, llwybrau cerdded, llwybrau beics ynghyd a thrafnidiaeth gyhoeddus.

5.3 Yn ychwanegol i gynnwys yr asesiad uchod, mae'n bwysig nodi'r ffaith bod hi'n bosibl i'r ymgeisydd gyflwyno rhybudd i'r Cyngor yn unol â gofynion Rhan 31 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) i ddymchwel yr adeilad heb lawer o reolaeth drosto gan y Cyngor. Pe bai'r fath rhybudd yn cael ei gyflwyno, dim ond materion sy'n ymwneud a dull dymchwel a chynllun adfer gall y Cyngor eu hystyried. Fodd bynnag, gan fod yr ymgeisydd wedi dewis cyflwyno cais cynllunio llawn ar gyfer y bwriad, mae gan y Cyngor fwy o reolaeth drosto gan gynnwys gosod amodau priodol sydd wedi eu nodi gan yr ymgynghorwyr statudol.

5.4 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir byddai'r bwriad, fel y'i diwygiwyd, yn dderbyniol mewn egwyddor ond mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol ac fe drafodir y rhain isod.

### **Mwynderau gweledol**

5.5 Saif safle'r cais mewn llecyn gweladwy ar gyrion dwyreiniol ardal adeiledig y pentref gyda golygfeydd ohono o'r 4 cyfeiriad a gellir ei ddisgrifio fel adeilad cyfoes sylweddol ei raddfa 13m o uchder sydd wedi ei godi ar safle tirnod gyda phwyslais ar ffurf a dyluniad y toeau llechi. Mae ei edrychiadau o ddeunyddiau llechi naturiol i'r toeau gyda gro chwip garw i'r waliau ynghyd ac agoriadau o goedyn ac alwminiwm. Bwriedir dymchwel rhan helaeth o'r adeilad presennol gan adael is-orsaf drydan 22m<sup>2</sup> ar ymylon dwyreiniol yr adeilad presennol a fyddai'n cael ei orchuddio gyda gwaith bric glan i'r waliau a tho crib o lechan naturiol iddo. Mae bwriad hefyd i dorri dwy goeden o safon isel ynghyd rhannau o glawdd bach addurniadol gyda cynllun plannu coed ychwanegol i'w weithredu.

5.6 Bydd y bwriad diweddaraf hwn yn golygu disodli adeilad deulawr swmpus ei raddfa gyda ddefnydd llecyn tir gwyrdd agored a fyddai'n adlewyrchu golygfeydd cyfredol a geir yn bresennol i gyfeiriad y gogledd a thua glannau Llyn Padarn h.y. glaswelltir a dol agored.

5.7 Er bod y safle wedi ei leoli nepell o henebion rhestredig ynghyd a Safle Treftadaeth y Byd nid oedd gan CADW unrhyw wrthwynebiad i'r cais gwreiddiol ar sail ei effaith ar osodiadau'r nodweddion treftadaeth hyn ac ni ystyrir y byddent a gwrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig ychwaith gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ystyried ei natur a'i raddfa. Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad diwygiedig yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2, PCYFF 3, AMG 2, PS 20 ac AT 1 o'r CDLL.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.8 Saif anheddau preswyl agosaf i'r safle oddeutu 63m i'r de (Y Garnedd) gyda defnyddiau amrywiol wedi eu lleoli gerllaw gan gynnwys y ganolfan gymunedol, llecynnau parcio a siop/caffi. Er mwyn sicrhau na fydd y gwaith o ddymchwel yn amharu'n andwyol ar iechyd, mwynderau a diogelwch meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth neu ffurfiau eraill o lygredd, gellir amodi unrhyw ganiatâd drwy ofyn i'r ymgeisydd gyflwyno Datganiad Dull Dymchwel i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Yn ychwanegol i hyn, bydd rhaid i'r gwaith dymchwel gydymffurfio gyda gofynion statudol Cyfoeth Naturiol Cymru ynghyd a chyfyngiadau parthed gwaredu gwastraff rheoledig. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad, felly, yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail cyfarfod a gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLL.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.9 Er na dderbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth i'r cynllun gwreiddiol na'r Cynllun diwygiedig, cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais a daw i'r canlyniad bod:- (i) defnyddio'r fynedfa bresennol (sydd yn gyffordd wedi ei rheoli'n flaenoriaethol - *priority controlled junction*) i'r meysydd parcio gerllaw a chyfochrog yn dderbyniol ar sail cyfarfod a gofynion statudol mynedfeydd o'r fath ac nid oes rheswm i'w wrthod ar sail diogelwch ffyrdd a (ii) ei fod yn cyfrannu tuag at ddarparu datblygiad trafndiaeth gynaliadwy. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail safonau parcio'r Cyngor ynghyd a sicrhau diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.10 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol a Datganiad Coedyddiaeth diwygiedig. Mae'r Adroddiad Ecolegol yn cadarnhau bod yr adeiladwaith presennol yn cynnwys clwydfanau i ystlumod a bydd angen trwydded gan Cyfoeth Naturiol Cymru (*Protected Species Development Licence*) cyn cychwyn ar unrhyw waith dymchwel ynghyd ac ymgymryd â mesurau lliniaru sydd wedi eu nodi o fewn yr Adroddiad ei hun e.e. gosod colofnau goleuadau o ddyluniad sydd yn lleihau unrhyw lygredd golau ynghyd a gosod blychau adar ac ystlumod o fewn y goedlan bresennol ac oddi fewn i'r is-orsaf drydan. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, dywed yr Uned Bioamrywiaeth gellir caniatáu'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amod i gydymffurfio ac argymhellion yr Adroddiad ynghyd ac argymhellion a gynhwysir o fewn y ddogfen Datganiad Coedyddiaeth. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 o'r CDLL.

### **Materion llifogydd**

- 5.11 Saif y safle o fewn Parth Llifogydd C2 (perygl o lifogydd afonydd yn yr achos hwn) fel y'i diffinnir yn NCT 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd. Fodd bynnag, gan gellir disgrifio'r defnydd diwygiedig fel llecyn amwynder agored mae'n cael ei ddisgrifio yn y NCT yn ddefnydd sy'n *llai agored i niwed* a chan ystyried ei fod yn annhebygol o fod yn gysylltiedig â risgiau cynyddol yn dilyn ail-ddatblygu'r safle, mae Cyfoeth Naturiol Cymru, yn yr achos hwn, yn ystyried bod y dull pragmatig o gael mynediad ac allanfa a nodir yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd diwygiedig a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol (daw'r Asesiad diwygiedig i'r canlyniad byddai'r risg a dyfnder llifogydd yn isel a bod y defnydd arfaethedig yn gydnaws oddi fewn ei leoliad ym Mharth Llifogydd C2). I'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA 1, PS 5 a PS 6 o'r CDLL.

## 6. Casgliadau:

6.1 Wrth asesu'r cais diwygiedig, fe roddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ddau gyfnod ymgynghori ac i ymatebion a dderbyniwyd gan yr ymgynghorwyr statudol. Ar sail yr asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad diwygiedig yn groes i bolisiâu lleol na chenedlaethol ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn. I'r perwyl yma, ystyrir fod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys yr amodau isod.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:-

Caniatáu - amodau

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r manylion diwygiedig a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Cydymffurfio gydag argymhellion o fewn y dogfennau Adroddiad Ecolegol a Datganiad Coedyddiaeth diwygiedig.
4. Cydymffurfio gydag argymhellion yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd diwygiedig.
5. Amod ni fydd unrhyw dir yn codi uwchlaw lefelau presennol y ddaear.
6. Cyflwyno Datganiad Dull Dymchwel i'w gytuno yn ysgrifenedig gan yr ACLL ac i gynnwys materion fel lefelau sŵn, oriau gweithio ynghyd a mesurau lliniaru perthnasol.
7. Diogelu asedau Dwr Cymru.
8. Angen i'r ymgeisydd ymgymryd ac arolwg ffotograffeg o'r adeiladwaith presennol.
9. Angen ymgymryd ag archwiliad desg i asesu'r risg llygredd dichonol ar y safle.