

## PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 3 MAWRTH 2025

### Presenoldeb

Cadeirydd: Cyng. Elwyn Edwards  
Is-gadeirydd: Cyng. Huw Rowlands

### Cynghorwyr

Berwyn Parry Jones, Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Gareth T Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, Gareth A Roberts, John Pughe, John Pughe Roberts a Gruffydd Williams

### Eraill a wahoddwyd:

Cynghorydd Elfed Williams – eitem 5.1 Aelod Lleol  
Cynghorydd Llio Elenid Owen – eitem 5.2 Aelod Lleol

### Swyddogion:

Gareth Jones (Pennaeth Cynllunio ac Amgylchedd), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Sion Huws (Rheolwr Priodoldeb ac Etholiadau), a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

### 1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Elin Hywel a'r Cynghorydd Gareth Coj Parry

### 2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- Datganodd yr Aelod canlynol fuddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:
  - Y Cynghorydd Huw Rowlands (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 C20/1093/24/LL ar y rhaglen, oherwydd ei fod wedi cyflwyno sylwadau ar y cais
- Datganodd yr Aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:
  - Y Cynghorydd Elfed Williams (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 C24/0977/18/LL ar y rhaglen
  - Y Cynghorydd Llio Elenid Owen (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 C20/1093/24/LL ar y rhaglen

### 3. MATERION BRYD

Fel mater o drefn, adroddwyd, gyda'r Cadeirydd yn ymuno yn rhithiol, mai'r Pennaeth Cynorthwyol fyddai'n cyhoeddi canlyniadau'r pleidleisiau ar y ceisiadau.

### 4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 3ydd

Chwefror 2025 fel rhai cywir

## **CEISIADAU CYNLLUNIO**

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

### **5.1 Cais Rhif C24/0977/18/LL**

#### **AMGUEDDFA LLECHI CYMRU, GILFACH DDU, LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD**

Gwaith adfer i'r safle yn cynnwys addasiadau mewnol ac allanol

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais cynllunio llawn ydoedd ar gyfer gwaith adfer i'r safle yn cynnwys dymchwel y caffi a'r siop presennol a chodi adeiladau newydd.

Eglurwyd bod safle Gilfach Ddu ym Mhentref Llanberis, yn gorwedd tu allan i ffiniau datblygu'r pentref ond o fewn Safle Treftadaeth y Byd y Diwydiant Llechi yn ogystal â'r Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Nodwyd bod yr adeiladau yn rhestredig gradd I gyda'r olwyn ddŵr yno yn heneb.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor oherwdd maint y safle.

Adroddwyd bod rhan helaeth o'r gwaith yn waith adfer mewnol, ac nad oedd angen hawl cynllunio ffurfiol i gwblhau hyn. Er hynny, nodwyd bod y gwaith adfer wedi ei asesu o fewn y cais adeilad rhestredig cysylltiedig a bod cymeradwyaeth a chaniatâd wedi ei dderbyn gan CADW ar y cais hwnnw. Golygai hyn bod hawl adeilad rhestredig ar gyfer y gwaith ffisegol i'r adeilad, ond bod y bwriad yn parhau i fod angen caniatâd cynllunio. Ategwyd bod Swyddog Cadwraeth y Cyngor wedi rhoi mewnbyn sylweddol i'r cais yn ystod y cyfnod 'cyngor cyn cyflwyno cais' a bod llwyddiant y cyngor yn cael ei adlewyrchu gan benderfyniad prydlon CADW i gefnogi'r bwriad.

Tynnwyd sylw at brif elfennau'r bwriad oedd yn cynnwys, dymchwel y siop bresennol a chodi un newydd gyda'r un ôl-troed, codi estyniad er mwyn creu toiledau newydd, dymchwel y caffi presennol a chodi un newydd ar yr un ôl-troed, codi gweithdy bach newydd a chodi canopi newydd fel cysgodfa i ymwelwyr. Cyfeiriwyd at yr amrywiaeth o addasiadau mân oedd hefyd yn cael eu cynnwys yn y cais megis creu ac addasu agoriadau, gosod isadeiledd, codi ffensys, tirweddu, creu iard storio a thynnu walïau pared modern.

Yng nghyd-destun egwyddor y bwriad, nodwyd bod gwella atyniadau twristiaeth yn cael eu cefnogi gan bolisi TWR 1. Ystyriwyd bod y bwriad ar sail dyluniad ac effaith ar fwynderau yn dderbyniol ac ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth gan nad oedd newidiadau i'r fynedfa na'r ddarpariaeth parcio o fewn y safle. Derbyniwyd adroddiadau bywyd gwyllt efo'r cais a thrwy osod amodau byddai modd bodloni sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru.

Nodwyd bod y gwaith adfer yn hanfodol i ddyfodol y safle ac y byddai'r adeiladau newydd yn welliant sylweddol o ran dyluniad a phrofiad ymwelwyr y safle. Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn dderbyniol ac roedd y swyddogion yn argymhell y Pwyllgor i'w ganiatáu gydag amodau.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod ef, ynghyd ag Aelod Lleol ward Llanberis, yn gefnogol i'r cais
  - Angen sicrhau bod cymeriad yr adeiladau yn cael ei warchod
- c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Mai egwyddor sylfaenol a sail y cais, ynghyd a'r cais a gymeradwywyd eisoes i adnewyddu adeilad rhestredig yn fewnol, yw sicrhau bod y datblygiadau yn addas ar gyfer Safle Treftadaeth y Byd.
  - Bod y Gilfach Ddu yn safle treftadaeth eithriadol o bwysig, ac fe ystyriwyd bwysigrwydd y safle wrth wneud y cynigion, yn ogystal â'r broses o Asesu'r Effaith ar Dreftadaeth.
  - Bod sesiynau ymgysylltu cyn cyflwyno'r cais wedi eu cynnal gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, CADW, a'r Is-grŵp Llechi
  - Bydd y datblygiadau arfaethedig yn gwella'r profiad i ymwelwyr; yn sicrhau bod y safle ar gael i bawb; ac yn creu mwy o gyfleoedd addysg a chyflogaeth.
  - Bod y cynllun creu Hwb Dehongli ar gyfer y Dirwedd Llechi sy'n Safle Treftadaeth y Byd yn cyd-fynd â themâu allweddol Cynllun Rheoli Safle Treftadaeth y Byd, sef 'gofalu', 'mwynhau' a 'dysgu' am y dirwedd Llechi. Bydd yr Hwb Dehongli yn hyrwyddo'r etifeddiaeth ddiwydiannol, yr iaith Gymraeg a'i diwylliant.
  - Bod yr addasiadau, yr adeiladau newydd, a'r gwelliannau i'r dirwedd wedi cael eu dylunio'n ofalus mewn ffordd sy'n parchu'r ardal leol.
  - Cyflwynwyd casgliad sylweddol o wybodaeth ategol i gyd-fynd â'r cais.
  - Bod yr ymgynghorwyr wedi ystyried yr holl wybodaeth yn fanwl, ac ni dderbyniwyd gwrthwynebiadau ganddynt.
  - Nad oedd sefydliadau trydydd parti wedi cyflwyno gwrthwynebiadau yn ystod y broses gynllunio.
  - Bod y datblygiad arfaethedig yn cael ei ystyried fel un sy'n cyd-fynd â phrif bolisiau'r cynlluniau datblygu sydd ynghlwm â Chynllun Cymru'r Dyfodol, Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd, a Pholisi Cynllunio Cymru.
  - Bod adroddiad y Swyddog yn datgan y bydd y datblygiadau arfaethedig yn cael effaith gadarnhaol ar gymeriad y safle, yn ogystal â mwynhad pobl o'r safle, ond yn bwysicach yn sicrhau dyfodol y safle.
  - Yn diolch i Swyddogion yr Awdurdod Lleol, yn enwedig Eryl Williams am ymgysylltu'n gadarnhaol trwy gydol y broses.
- d) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr Aelodau:
- Bod y cais yn un i'w groesawu
  - Bod angen gwarchod y diwylliant
  - Bod y safle angen adfywiad
  - Ei bod yn hanfodol cadw cymeriad yr adeiladau

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â defnyddio shŷtiau rhychiog coch fel to ar gyfer y siop a chysgodfa ymwelwyr ac nid llechi, ac awgrym cael amod i sicrhau defnydd llechi lleol fel deunydd mwy cydnaws, nodwyd bod penderfyniad wedi ei wneud i ddewis deunyddiau gwahanol fel bod modd gwahaniaethu rhwng yr hen a'r newydd yn haws gan sicrhau nad yw'r adeiladau newydd yn cystadlu gyda'r adeiladau traddodiadol.

**PENDERFYNIAD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:**

**1. 5 mlynedd**

2. **Unol a'r cynlluniau**
3. **Nwyddau dwr glaw o wneuthuriad haearn bwrw**
4. **Manylion y drysau newydd i'w gymeradwyo o flaen llaw**
5. **Morter calch**
6. **Manylion ffliw / fents i'w gymeradwyo o flaen llaw**
7. **Manylion y ffens newydd i'w gymeradwyo o flaen llaw**
8. **Samples carreg**
9. **Samples o'r deunyddiau i'w defnyddio**
10. **Unol a gofynion y GIS**
11. **Amodau Dwr Cymru**
12. **Amodau goleuadau**
13. **Amodau bioamrywiaeth / CNC**
14. **Tirlunio**

## 5.2 CAIS RHIF C24/0734/17/LL

### **BWYTY A GWESTY STABLES, BETHESDA BACH, CAERNARFON, GWYNEDD**

Newid defnydd o siale / ystafelloedd gwely i 10 uned preswyl fforddiadwy (cymysgedd o unedau 1 a 2 ystafell wely hunangynhaliol) bwriededig

- a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer newid defnydd ystafelloedd gwely gwesty i 10 uned breswyl fforddiadwy.

O ran egwyddor y datblygiad, eglurwyd bod polisi PCYFF 1 yn berthnasol gan fod y safle wedi ei leoli tu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffiniwyd o fewn y CDLI a'r safle yng nghefn gwlad agored. Amlygwyd bod y polisi yn datgan byddai cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau eraill o fewn y cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Ategwyd bod ystyriaeth i Polisi TAI 7 hefyd yn fater o bwys, gan fod y bwriad yn golygu trosti adeiladau yng nghefn gwlad i unedau byw. Er hynny, mae'r polisi ond yn caniatáu trosti adeiladau traddodiadol. Cyfeiriwyd at Adran 7 o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Ail-adeiladu tai a Throsi Yng Nghefn Gwlad' sydd yn diffinio adeiladau traddodiadol fel rhai sydd wedi eu hadeiladu cyn 1919 ac o 'adeiladwaith anadladwy'. Noder o hanes cynllunio'r safle y rhoddwyd hawl ar gyfer codi'r adeilad yn 1978 ac felly ni fydd modd ystyried y bwriad yn erbyn Polisi TAI 7 gan na fuasai'n drosiad o adeilad traddodiadol. Nodwyd bod y canllaw hefyd yn nodi fod gan adeilad traddodiadol werth esthetig sydd yn deillio o'r ffordd y mae pobl yn cael mwynhad synhwyrol a deallusol o'r adeilad gyda chymeriad yr adeilad yn aml yn cwmpasu nodweddion unigryw lleol ac yn cyfrannu i'r naws am le. Yn y cyd-destun yma, eglurwyd bod yr adeiladwaith yn bennaf o wneuthuriad brics coch a ffenestri modern sydd ddim o werth mwynderol uchel nac yn adlewyrchu cymeriad a natur adeiladau traddodiadol yr ardal. O ystyried hyn, nid oedd y cais yn cyfarfod gofynion polisi TAI 7 oherwydd nad yw'r bwriad yn golygu trosti o adeilad traddodiadol, ac nid oes polisi arall o fewn y CDLI yn caniatáu darpariaeth o dai fforddiadwy yng nghefn gwlad agored; egwyddor y bwriad felly yn groes i bolisi PCYFF 1.

Eglurwyd hefyd nad oedd y cais yn cwrdd gyda meini prawf eraill o fewn polisi TAI 7 gan na dderbyniwyd adroddiad strwythurol i gefnogi'r cais. Yn ychwanegol, ni dderbyniwyd tystiolaeth i brofi'r angen am yr unedau fforddiadwy a sut mae'r

datblygiad wedi cael ei ddylunio i sicrhau cymysgedd priodol o dai yn unol gyda pholisi TAI 8. Amlygwyd bod Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn gofyn bod tai fforddiadwy newydd yn cyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru, a gan nad yw'r unedau hyn ar sail ei maint yn cwrdd gyda'r anghenion hynny, ystyriwyd fod y bwriad yn groes i PCC. Ystyriwyd hefyd, oherwydd maint cyfyngedig yr unedau, fod y bwriad yn groes i bolisi Tai 8 gan nad yw'r bwriad yn adlewyrchu safon dylunio o ansawdd uchel sy'n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol - nid yw'r unedau hyn yn cefnogi creu amgylcheddau iach a bywiog, ac nid ydynt yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol yn unol â pholisi PCYFF 3.

Ystyriwyd maen prawf 1 o bolisi TAI 7 sy'n gofyn bod tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw ynghyd a polisi PS14 (Yr Economi Ymwelwyr) - defnydd cyfreithlon yr adeilad fel ystafelloedd gwely i westy. Eglurwyd bod y polisi yma yn berthnasol yng nghyd-destun cefnogaeth i warchodaeth cyfleusterau a llety gwyliau. Nodwyd mai'r unig wybodaeth a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd oedd bod yr adeilad wedi ei farchnata dros gyfnod o 18 mis ers 2022 cyn i'r ymgeisydd wneud cais i'w brynu.

Cydnabuwyd bod yr adeilad wedi cael ei farchnata, ond yn unol a gofynion CCA mae'n angenrheidiol derbyn tystiolaeth ariannol nad yw'r busnes yn hyfyw a heb ddisgwyliad y gallai fod yn economaidd hyfyw yn y dyfodol. Cydnabuwyd hefyd bod y datganiad cynllunio yn cynnig cyflwyno rhagor o dystiolaeth gan y cwmni oedd yn gyfrifol am farchnata'r adeilad, ond ni wnaed cais am hynny gan nad oedd y cais yn cwrdd â egwyddorion polisi TAI 7, ac na fyddai derbyn y wybodaeth yn dod dros y gwrthdaro gyda'r polisi. Ystyriwyd felly bod y bwriad yn groes i bolisi PS 14 a maen prawf 1 Polisi TAI 7.

Derbyniwyd fod y cais yn cwrdd gyda rhai pholisïau o safbwynt effaith gweledol ac effaith mwynderol cyffredinol, trafndiaeth, bioamrywiaeth ac effaith ar yr iaith, ond ni ystyriwyd bod hyn yn goresgyn gwrthdaro gyda'r polisi sylfaenol. Roedd y Swyddogion yn argymhell gwrthod y cais.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod Y Stablau wedi rhoi'r gorau i fasnachu yn 2019
  - Cafodd ei roi ar y farchnad yn 2022 heb unrhyw lwyddiant
  - Bod y cais wedi ei gyflwyno yn mis Hydref 2024 – dim cyfathrebu wedi bod gyda'r Gwsaneth Cynllunio hyd nes gwybod bod y cais yn cael ei drafod yn y Pwyllgor
  - Cais i ohirio'r penderfyniad er mwyn paratoi ymateb i'r gwrthwynebiadau
  - Bod argyfwng tai yn y Sir – angen am dai fforddiadwy
  - Yn anghytuno gyda barn y swyddogion ynglŷn â'r bwriad yn cwrdd â'r angen na'r farn nad yw'r adeilad yn cael ei ystyried fel adeilad traddodiadol
  - Byddai'r bwriad yn darparu tai fforddiadawy
- c) Yn manteisio ar yr hawl i gyflwyno sylwadau, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Nad oedd y cais yn addas – byddai'n cael effaith negyddol ar y pentref
  - Yn groes i ofynion lleol
  - Nifer trigolion lleol wedi amlygu anfodlonrwydd gyda'r cais cynllunio
  - Dim trafndiaeth gyhoeddus - dim mynediad addas - dim adnoddau o fewn cerdded
  - Y cynllun o naws drefol – yn orddatblygiad

- Nad oedd yn yamteb i'r galw am y math o ddarpariaeth tai sydd ei angen yn yr ardal
- Bod maint yr unedau yn fach iawn
- Nad oedd o fewn y CDLI – yn groes i bolisiau lleol a chenedlaethol - yn groes i Bolisi TAI 1 – nid yw'r adeilad o ddyluniad traddodiadaol ac yn groes i Bolisi TAI 8 - dim tystiolaeth o'r angen yn lleol
- Nad oedd safon i'r dyluniad
- Dim tystiolaeth defnydd masnachol / hunanagynhaliol na thystiolaeth yn cefnogi creu cymuned iach wedi ei gyflwyno
- Nad oedd gohebiaeth gyda'r Gymuned - yr ymgeisydd heb ystyried barn trigolion lleol

ch) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

- d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Bod yr unedau yn ansafonol – nid oedd hyn yn gynsail da i Wynedd
  - Angen cadw safonau uchel a sicrhau tai addas i bobl Gwynedd
  - Bod y gwrthwynebiad lleol yn sylweddol iawn

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chais am gyngor cyn cyflwyno cais, nodwyd bod cais wedi ei wneud ond hynny am ddatblygiad ychydig yn wahanol i'r un gerbron y Pwyllgor.

#### **PENDERFYNWYD: GWRTHOD**

- 1. Ystyriwyd fod y cais yn groes i bolisi TAI 7 a'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu tai a Throsi Yng Nghefn Gwlad' gan nad yw'r adeilad yn un traddodiadol. Gan nad oes polisi eraill o fewn y CDLL yn caniatáu anheddau preswyl newydd yng nghefn gwald agored, ystyrir fod y bwriad hefyd yn groes i bolisi PCYFF 1.**
- 2. Ni dderbyniwyd tystiolaeth o angen lleol fforddiadwy na gwybodaeth yn dangos fod cymysgedd priodol o dai ar gyfer y nifer a math o unedau a gynigir. O ganlyniad, ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi TAI 7 a TAI 8.**
- 3. Ni dderbyniwyd tystiolaeth ddigonol i ddangos nad yw defnydd masnachol o'r adeilad yn hyfyw na thystiolaeth i gyfiawnhau colled o lety gwyliau gwasanaethol sydd yn groes i PS 14, ac maen prawf 1 o bolisi TAI 7**
- 4. Bod yr unedau, oherwydd ei faint cyfyngedig yn groes i baragraff 4.2.30 o rifyn 12 o Bolisi Cynllunio Cymru gan nad yw'r unedau yn cyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru. Mae hefyd yn groes i bolisi Tai 8 gan nad yw'r bwriad yn adlewyrchu safon dylunio o ansawdd uchel sy'n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol ac na fydd yr unedau yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog, ac nid ydynt yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol yn unol â pholisi PCYFF 3.**

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:40

## CADEIRYDD

### 5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu. Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisiau.

### 6. CAIS RHIF C24/0977/18/LL AMGUEDDFA LLECHI CYMRU, GILFACH DDU, LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 4TY

Gwaith adfer i'r safle yn cynnwys addasiadau mewnol ac allanol

- f) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais cynllunio llawn ydoedd ar gyfer gwaith adfer i'r safle yn cynnwys dymchwel y caffi a'r siop presennol a chodi adeiladau newydd.

Eglurwyd bod safle Gilfach Ddu ym Mhentref Llanberis, yn gorwedd tu allan i ffiniau datblygu'r pentref ond o fewn Safle Treftadaeth y Byd y Diwydiant Llechi yn ogystal â'r Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Nodwyd bod yr adeiladau yn rhestredig gradd I gyda'r olwyn ddŵr yno yn heneb.

Cyflwynwyd y cais i bwyllgor oherwydd maint y safle.

Adroddwyd bod rhan helaeth o'r gwaith yn waith adfer mewnol, ac nad oedd angen hawl cynllunio ffurfiol i gwblhau hyn. Er hynny, nodwyd bod y gwaith adfer wedi ei asesu o fewn y cais adeilad rhestredig cysylltiedig a bod cymeradwyaeth a chaniatâd wedi ei dderbyn gan CADW ar y cais hwnnw. Golygai hyn bod hawl adeilad rhestredig ar gyfer y gwaith ffisegol i'r adeilad, ond bod y bwriad yn parhau i fod angen caniatâd cynllunio. Ategwyd bod Swyddog Cadwraeth y Cyngor wedi rhoi mewnbyn sylweddol i'r cais yn ystod y cyfnod 'cyngor cyn cyflwyno cais' a bod llwyddiant y cyngor yn cael ei adlewyrchu gan benderfyniad prydlon CADW i gefnogi'r bwriad.

Tynnwyd sylw at brif elfennau'r bwriad oedd yn cynnwys, dymchwel y siop bresennol a chodi un newydd gyda'r un ôl-troed, codi estyniad er mwyn creu toiledau newydd, dymchwel y caffi presennol a chodi un newydd ar yr un ôl-troed, codi gweithdy bach newydd a chodi canopi newydd fel cysgodfa i ymwelwyr. Cyfeiriwyd at yr amrywiaeth o addasiadau mân oedd hefyd yn cael eu cynnwys yn y cais megis creu ac addasu agoriadau, gosod isadeiledd, codi ffensys, tirweddu, creu iard storio a thynnu waliau pared modern.

Yng nghyd-destun egwyddor y bwriad, nodwyd bod gwella atyniadau twristiaeth yn cael eu cefnogi gan bolisi TWR 1. Ystyriwyd bod y bwriad ar sail dyluniad ac effaith ar fwynderau yn dderbyniol ac ni dderbyniwyd gwrthwynebiad gan yr Uned Trafnidiaeth gan nad oedd newidiadau i'r fynedfa na'r ddarpariaeth parcio o fewn y safle. Derbyniwyd adroddiadau bywyd gwyllt efo'r cais a thrwy osod amodau byddai modd bodloni sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru.

Nodwyd bod y gwaith adfer yn hanfodol i ddyfodol y safle ac y byddai'r adeiladau newydd yn welliant sylweddol o ran dyluniad a phrofiad ymwelwyr y safle. Ystyriwyd y byddai'r bwriad yn dderbyniol ac roedd y swyddogion yn argymhell y Pwyllgor i'w ganiatáu gydag amodau.

- g) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Ei fod ef, ynghyd ag Aelod Lleol ward Llanberis, yn gefnogol i'r cais
  - Angen sicrhau bod cymeriad yr adeiladau yn cael ei warchod
- h) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Mai egwyddor sylfaenol a sail y cais, ynghyd a'r cais a gymeradwywyd eisoes i adnewyddu adeilad rhestredig yn fewnol, yw sicrhau bod y datblygiadau yn addas ar gyfer Safle Treftadaeth y Byd.
  - Bod y Gilfach Ddu yn safle treftadaeth eithriadol o bwysig, ac fe ystyriwyd bwysigrwydd y safle wrth wneud y cynigion, yn ogystal â'r broses o Asesu'r Effaith ar Dreftadaeth.
  - Bod sesiynau ymgysylltu cyn cyflwyno'r cais wedi eu cynnal gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, CADW, a'r Is-grŵp Llechi
  - Bydd y datblygiadau arfaethedig yn gwella'r profiad i ymwelwyr; yn sicrhau bod y safle ar gael i bawb; ac yn creu mwy o gyfleoedd addysg a chyflogaeth.
  - Bod y cynllun creu Hwb Dehongli ar gyfer y Dirwedd Llechi sy'n Safle Treftadaeth y Byd yn cyd-fynd â themâu allweddol Cynllun Rheoli Safle Treftadaeth y Byd, sef 'gofalu', 'mwynhau' a 'dysgu' am y dirwedd Llechi. Bydd yr Hwb Dehongli yn hyrwyddo'r etifeddiaeth ddiwydiannol, yr iaith Gymraeg a'i diwylliant.
  - Bod yr addasiadau, yr adeiladau newydd, a'r gwelliannau i'r dirwedd wedi cael eu dylunio'n ofalus mewn ffordd sy'n parchu'r ardal leol.
  - Cyflwynwyd casgliad sylweddol o wybodaeth ategol i gyd-fynd â'r cais.
  - Bod yr ymgynghorwyr wedi ystyried yr holl wybodaeth yn fanwl, ac ni dderbyniwyd gwrthwynebiadau ganddynt.
  - Nad oedd sefydliadau trydydd parti wedi cyflwyno gwrthwynebiadau yn ystod y broses gynllunio.
  - Bod y datblygiad arfaethedig yn cael ei ystyried fel un sy'n cyd-fynd â phrif bolisiâu'r cynlluniau datblygu sydd ynghlwm â Chynllun Cymru'r Dyfodol, Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd, a Pholisi Cynllunio Cymru.
  - Bod adroddiad y Swyddog yn datgan y bydd y datblygiadau arfaethedig yn cael effaith gadarnhaol ar gymeriad y safle, yn ogystal â mwynhad pobl o'r safle, ond yn bwysicach yn sicrhau dyfodol y safle.
  - Yn diolch i Swyddogion yr Awdurdod Lleol, yn enwedig Eryl Williams am ymgysylltu'n gadarnhaol trwy gydol y broses.
- i) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais
- j) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr Aelodau:
- Bod y cais yn un i'w groesawu
  - Bod angen gwarchod y diwylliant
  - Bod y safle angen adfywiad
  - Ei bod yn hanfodol cadw cymeriad yr adeiladau

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â defnyddio shÿtiau rhychiog coch fel to ar gyfer y siop a chysgodfa ymwelwyr ac nid llechi, ac awgrym cael amod i sicrhau defnydd llechi lleol fel deunydd mwy cydnaws, nodwyd bod penderfyniad wedi ei wneud i ddewis deunyddiau gwahanol fel bod modd gwahaniaethu rhwng yr



hen a'r newydd yn haws gan sicrhau nad yw'r adeiladau newydd yn cystadlu gyda'r adeiladau traddodiadol.

**PENDERFYNIAD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:**

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau
3. Nwyddau dwr glaw o wneuthuriad haearn bwrw
4. Manylion y drysau newydd i'w gymeradwyo o flaen llaw
5. Morter calch
6. Manylion fflw / fents i'w gymeradwyo o flaen llaw
7. Manylion y ffens newydd i'w gymeradwyo o flaen llaw
8. Samples carreg
9. Samples o'r deunyddiau i'w defnyddio
10. Unol a gofynion y GIS
11. Amodau Dwr Cymru
12. Amodau goleuadau
13. Amodau bioamrywiaeth / CNC
14. Tirlunio

**7. CAIS RHIF C24/0734/17/LL BWYTY A GWESTY STABLES, BETHESDA BACH, CAERNARFON, GWYNEDD, LL54 5SD**

Newid defnydd o siale / ystafelloedd gwely i 10 uned preswyl fforddiadwy (cymysgedd o unedau 1 a 2 ystafell wely hunangynhaliol) bwriededig

- e) **Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer newid defnydd ystafelloedd gwely gwesty i 10 uned breswyl fforddiadwy.**

**O ran egwyddor y datblygiad, eglurwyd bod polisi PCYFF 1 yn berthnasol gan fod y safle wedi ei leoli tu allan i unrhyw ffin datblygu fel y diffiniwyd o fewn y CDLI a'r safle yng nghefn gwlad agored. Amlygwyd bod y polisi yn datgan byddai cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau eraill o fewn y cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.**

**Ategwyd bod ystyriaeth i Polisi TAI 7 hefyd yn fater o bwys, gan fod y bwriad yn golygu trosi adeiladau yng nghefn gwlad i unedau byw. Er hynny, mae'r polisi ond yn caniatáu trosi adeiladau traddodiadol. Cyfeiriwyd at Adran 7 o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Ail-adeiladu tai a Throsi Yng Nghefn Gwlad' sydd yn diffinio adeiladau traddodiadol fel rhai sydd wedi eu hadeiladu cyn 1919 ac o 'adeiladwaith anadladwy'. Noder o hanes cynllunio'r safle y rhoddwyd hawl ar gyfer codi'r adeilad yn 1978 ac felly ni fydd modd ystyried y bwriad yn erbyn Polisi TAI 7 gan na fuasai'n drosiad o adeilad traddodiadol. Nodwyd bod y canllaw hefyd yn nodi fod gan adeilad traddodiadol werth esthetig sydd yn deillio o'r ffordd y mae pobl yn cael mwynhad synhwyrol a deallusol o'r adeilad gyda chymeriad yr adeilad yn aml yn cwmpasu nodweddion unigryw lleol ac yn cyfrannu i'r naws am le. Yn y cyd-destun yma, eglurwyd bod yr adeiladwaith yn bennaf o wneuthuriad brics coch a ffenestri modern sydd ddim o werth mwynderol uchel nac yn adlewyrchu cymeriad a natur adeiladau traddodiadol yr ardal.**

O ystyried hyn, nid oedd y cais yn cyfarfod gofynion polisi TAI 7 oherwydd nad yw'r bwriad yn golygu trosiad o adeilad traddodiadol, ac nid oes polisi arall o fewn y CDLI yn caniatáu darpariaeth o dai fforddiadwy yng nghefn gwlad agored; egwyddor y bwriad felly yn groes i bolisi PCYFF 1.

Eglurwyd hefyd nad oedd y cais yn cwrdd gyda meini prawf eraill o fewn polisi TAI 7 gan na dderbyniwyd adroddiad strwythurol i gefnogi'r cais. Yn ychwanegol, ni dderbyniwyd tystiolaeth i brofi'r angen am yr unedau fforddiadwy a sut mae'r datblygiad wedi cael ei ddylunio i sicrhau cymysgedd priodol o dai yn unol gyda pholisi TAI 8. Amlygwyd bod Polisi Cynllunio Cymru (PCC) yn gofyn bod tai fforddiadwy newydd yn cyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru, a gan nad yw'r unedau hyn ar sail ei maint yn cwrdd gyda'r anghenion hynny, ystyriwyd fod y bwriad yn groes i PCC. Ystyriwyd hefyd, oherwydd maint cyfyngedig yr unedau, fod y bwriad yn groes i bolisi Tai 8 gan nad yw'r bwriad yn adlewyrchu safon dylunio o ansawdd uchel sy'n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol - nid yw'r unedau hyn yn cefnogi creu amgylcheddau iach a bywiog, ac nid ydynt yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol yn unol â pholisi PCYFF 3.

Ystyriwyd maen prawf 1 o bolisi TAI 7 sy'n gofyn bod tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw ynghyd a polisi PS14 (Yr Economi Ymwelwyr) - defnydd cyfreithlon yr adeilad fel ystafelloedd gwely i westy. Eglurwyd bod y polisi yma yn berthnasol yng nghyd-destun cefnogaeth i warchodaeth cyfleusterau a llety gwyliau. Nodwyd mai'r unig wybodaeth a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd oedd bod yr adeilad wedi ei farchnata dros gyfnod o 18 mis ers 2022 cyn i'r ymgeisydd wneud cais i'w brynu.

Cydnabuwyd bod yr adeilad wedi cael ei farchnata, ond yn unol a gofynion CCA mae'n angenrheidiol derbyn tystiolaeth ariannol nad yw'r busnes yn hyfyw a heb ddisgwyliad y gallai fod yn economaidd hyfyw yn y dyfodol. Cydnabuwyd hefyd bod y datganiad cynllunio yn cynnig cyflwyno rhagor o dystiolaeth gan y cwmni oedd yn gyfrifol am farchnata'r adeilad, ond ni wnaed cais am hynny gan nad oedd y cais yn cwrdd â egwyddorion polisi TAI 7, ac na fyddai derbyn y wybodaeth yn dod dros y gwrthdaro gyda'r polisi. Ystyriwyd felly bod y bwriad yn groes i bolisi PS 14 a maen prawf 1 Polisi TAI 7.

Derbyniwyd fod y cais yn cwrdd gyda rhai pholisiau o safbwynt effaith gweledol ac effaith mwynderol cyffredinol, trafndiaeth, bioamrywiaeth ac effaith ar yr iaith, ond ni ystyriwyd bod hyn yn goresgyn gwrthdaro gyda'r polisi sylfaenol. Roedd y Swyddogion yn argymhell gwrthod y cais.

- f) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd asiant yr ymgeisydd y sylwadau canlynol:
- Bod Y Stablau wedi rhoi'r gorau i fasnachu yn 2019
  - Cafodd ei roi ar y farchnad yn 2022 heb unrhyw lwyddiant
  - Bod y cais wedi ei gyflwyno yn mis Hydref 2024 – dim cyfathrebu wedi bod gyda'r Gwasanaeth Cynllunio hyd nes gwybod bod y cais yn cael ei drafod yn y Pwyllgor
  - Cais i ohirio'r penderfyniad er mwyn paratoi ymateb i'r

**gwrthwynebiadau**

- **Bod argyfwng tai yn y Sir – angen am dai fforddiadwy**
- **Yn anghytuno gyda barn y swyddogion ynglŷn â'r bwriad yn cwrdd â'r angen na'r farn nad yw'r adeilad yn cael ei ystyried fel adeilad traddodiadol**
- **Byddai'r bwriad yn darparu tai fforddiadwy**

**g) Yn manteisio ar yr hawl i gyflwyno sylwadau, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:**

- **Nad oedd y cais yn addas – byddai'n cael effaith negyddol ar y pentref**
- **Yn groes i ofynion lleol**
- **Nifer trigolion lleol wedi amlygu anfodlonrwydd gyda'r cais cynllunio**
- **Dim trafndiaeth gyhoeddus - dim mynediad addas - dim adnoddau o fewn cerdded**
- **Y cynllun o naws drefol – yn orddatblygiad**
- **Nad oedd yn ymateb i'r galw am y math o ddarpariaeth tai sydd ei angen yn yr ardal**
- **Bod maint yr unedau yn fach iawn**
- **Nad oedd o fewn y CDLI – yn groes i bolisiâu lleol a chenedlaethol - yn groes i Bolisi TAI 1 – nid yw'r adeilad o ddyluniad traddodiadol ac yn groes i Bolisi TAI 8 - dim tystiolaeth o'r angen yn lleol**
- **Nad oedd safon i'r dyluniad**
- **Dim tystiolaeth defnydd masnachol / hunangynhaliol na thystiolaeth yn cefnogi creu cymuned iach wedi ei gyflwyno**
- **Nad oedd gohebiaeth gyda'r Gymuned - yr ymgeisydd heb ystyried barn trigolion lleol**

**ch) Cynigwyd ac eiliwyd gwrthod y cais**

**h) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:**

- **Bod yr unedau yn ansafonol – nid oedd hyn yn gysail da i Wynedd**
- **Angen cadw safonau uchel a sicrhau tai addas i bobl Gwynedd**
- **Bod y gwrthwynebiad lleol yn sylweddol iawn**

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chais am gyngor cyn cyflwyno cais, nodwyd bod cais wedi ei wneud ond hynny am ddatblygiad ychydig yn wahanol i'r un gerbron y Pwyllgor.

**PENDERFYNWYD: GWRTHOD**

- 5. Ystyriwyd fod y cais yn groes i bolisi TAI 7 a'r Canllaw Cynllunio Atodol 'Ail-adeiladu tai a Throsi Yng Nghefn Gwlad' gan nad yw'r adeilad yn un traddodiadol. Gan nad oes polisi eraill o fewn y CDLI yn caniatáu anheddau preswyl newydd yng nghefn gwlad agored, ystyrir fod y bwriad hefyd yn groes i bolisi PCYFF 1.**
- 6. Ni dderbyniwyd tystiolaeth o angen lleol fforddiadwy na gwybodaeth yn dangos fod cymysgedd priodol o dai ar gyfer y nifer a math o unedau a gynigir. O ganlyniad, ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi TAI 7 a TAI 8.**
- 7. Ni dderbyniwyd tystiolaeth ddigonol i ddangos nad yw defnydd**

**masnachol o'r adeilad yn hyfyw na thystiolaeth i gyfiawnhau colled o lety gwyliau gwasanaethol sydd yn groes i PS 14, ac maen prawf 1 o bolisi TAI 7**

- 8. Bod yr unedau, oherwydd ei faint cyfyngedig yn groes i baragraff 4.2.30 o rifyn 12 o Bolisi Cynllunio Cymru gan nad yw'r unedau yn cyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru. Mae hefyd yn groes i bolisi Tai 8 gan nad yw'r bwriad yn adlewyrchu safon dylunio o ansawdd uchel sy'n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol ac na fydd yr unedau yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog, ac nid ydynt yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol yn unol â pholisi PCYFF 3.**

Dechreuodd y cyfarfod am AmserAmhenodol a daeth i ben am AmserAmhenodol

---

**CADEIRYDD**