

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/07/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C26/0238/15/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 16/04/2025**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanberis

Ward: Llanberis

Bwriad: Codi ty annedd newydd

Lleoliad: Land near 10 Warden Street, Llanberis, LL55 4HP

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/07/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi annedd deuluol deulawr ar wahân wedi ei leoli ar lethr i'r de orllewin o dy 10 Stryd Warden. Byddai'r tŷ o ddyluniad deulawr gyda thalcen yr eiddo yn gwynebu'r ffordd gyhoeddus. Mae'r gosodiad goriwaered yn cynnwys 3 ystafell wely, en-suite, ystafell ymolchi, ystafell snug , a storfa ar y llawr daear, ac ystafell chegin/ystafell fwyta agored, ystafell fyw ac ystafell ymolchi, ar y llawr cyntaf.
- 1.2 Mae'r tŷ arfaethedig o ddyluniad to brig modern ac fe adeileddir i mewn i'r llethr. Byddai'n mesur oddeutu 7.2m o uchder i fan uchaf y to.
- 1.3 Ar ddrychiad blaen yr eiddo mae dwy ffenestr sylweddol ar y llawr cyntaf a rhai ychydig yn llai ar y llawr cyntaf. Yn ogystal â hyn mae balconi ar deras sylweddol yn cael ei osod i gefn yr eiddo. Bydd y balconi yn ymestyn allan oddeutu 2.5m ac eto yn gwasanaethu'r llawr cyntaf. Bydd y teras yn cael ei gladio gan bren a bydd y balconi yn cael ei amgylchynu gan wydr.
- 1.4 Gorffennir to'r annedd bwriedig mewn llechi naturiol ynghyd a gosod paneli solar a gorffennir y waliau mewn rendr gwyn gyda phanel o gladin llechi yn rhannol ar yr edrychiad blaen ac ochr.
- 1.5 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu. Mae safle bywyd gwyllt gyferbyn ar eiddo newydd arfaethedig. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig.
- 1.6 Gwrthodwyd cais am eiddo unigol ar y safle hwn ar 26.02.2026 o dan gyfeirnod C25/0927/15/LL. Er bod rhai newidiadau wedi'u gwneud i gynlluniau'r cais presennol, gan gynnwys dileu dau agoriad llawr cyntaf oedd yn gwynebu'r eiddo drws nesaf a lleihau maint y balconi fel nad yw'n ymestyn allan heibio edrychiad ochr y tŷ, mae maint a gosodiad yr eiddo yn parhau yn gyffredinol yr un fath o ran maint a graddfa.
- 1.7 Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad ar gais yr Aelod Lleol.
- 1.8 Gohirwyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio ar y 15.06.2026 ar gyfer ymweliad safle.

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 chamau 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/07/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

TAI 2: Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

Nodyn Cyngor Technegol 20: Yr Iaith Gymraeg

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/07/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C25/0927/15/LL *Codi annedd newydd* – Gwrthodwyd – 26.02.2026

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn

CADW: Heb eu derbyn

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r lleoedd parcio arfaethedig o fewn safle bywyd gwyllt ond maent o fewn ôl troed y garej bresennol. Mae'r ymgeisydd wedi cynnwys datganiad seilwaith gwyrdd gyda gwelliannau bioamrywiaeth (plannu coed, gosod blychau adar, blychau ystlumod a gwestai pryfed). Mae'r gwelliannau i gyd wedi'i gynnwys yn y dyluniadau cynllunio. Mae'n annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at effaith sylweddol negyddol ar fioamrywiaeth.

Uned Draenio Tir: Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau i'r cais cynllunio hwn. Rydym wedi derbyn cais SAB ar gyfer y datblygiad hwn yn flaenorol (Cyf: YGC25-1736-LL), a gafodd ei gymeradwyo ar 09/09/2025.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/07/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi gan nodi bod y cais yn cynnig adeilad modern sy'n cydweddu â'i amgylchedd, gyda darpariaeth barcio ddigonol, ac yn creu cartref i deulu Cymraeg lleol.

Mae'r Aelod Lleol wedi darparu sylwadau sy'n cefnogi'r cais gan nodi mai cais i godi tŷ annedd i berson genedigol o Lanberis ydyw ac nad oes gan y cymdogion unrhyw wrthwynebiad. Mae'n pwysleisio y byddai caniatáu tŷ annedd i deulu lleol yn helpu llesteirio'r prinder mawr o dai ar gyfer trigolion lleol sydd eisoes yn bodoli yn y pentref ac yn cael effaith ar niferoedd disgyblion yr ysgol leol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle sy'n destun cais wedi ei leoli ar ychydig o lethr i'r de orllewin o dy 10 Stryd Warden. Mae'r tŷ wedi ei leoli o fewn ffin datblygu.
- 5.2 Gan fod safle'r tŷ ei hun o fewn ffin ddatblygu Llanberis, sydd wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol, rhaid ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn erbyn Polisi TAI 2 o'r CDLL. Y lefel cyflenwad dangosol i Lanberis dros gyfnod y Cynllun yw 65 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2025, mae cyfanswm 21 uned wedi eu cwblhau yn Llanberis (11 ar safle wedi ei ddynodi ac 10 ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2025 yn 5 o unedau (i gyd ar safleoedd ar hap). Wrth ystyried lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Llanberis, mewn egwyddor, gan fod hwn yn 1 tŷ wedi ei leoli o fewn y ffin, ystyrir fod y bwriad o ddarparu tŷ ar y safle hwn yn gyson gyda strategaeth y CDLL.
- 5.3 Mae polisi TAI 8 yn datgan y dylai pob datblygiad preswyl gyfrannu at wella cydbwysedd yn y cyflenwad tai a diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned. Gan mai cais am un tŷ yw hwn nid yw polisi hwn yn berthnasol.
- 5.4 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLL yn datgan y bydd Cynghorau yn ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy, gan mai dim ond un uned sydd yn cael ei gynnig yn yr achos hwn, nid yw Polisi TAI 15 yn berthnasol ac nid yw'n angenrheidiol darparu elfen fforddiadwy.

Mwynderau gweledol

- 5.5 Mae polisi PCYFF 3 yn datgan yn glir y disgwyli'r i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoddi ystyriaeth lawn i'w cyd-destun yn yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig. Yn ogystal, fe ddylai datblygiadau ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle o ran y gosodiad, ymddangosiad, graddfa, mas a'r driniaeth o ddrychiadau. Fe ddylid hefyd barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol.
- 5.6 Tai deulawr o ddyluniad teras yw dyluniad traddodiadol nodweddiadol Stryd Warden sydd wedi eu lleoli union ddrws nesaf i gyfeiriad y gogledd ddwyrain o safle'r annedd arfaethedig. Ystyrir bod tai ar y stryd ac yn gyffredinol yn y cyffiniau o ddyluniad mwy traddodiadol. Nid yw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/07/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

dyluniad y tŷ deulawr arfaethedig yn cynnig dilyniant yn ei ddyluniad i'r tai cyfagos gyda'i swmp, a'r nodweddion modern fel y balconi mawr (er y cydnabyddir ei fod wedi ei leihau ers y cais blaenorol), maint a gogwydd yr eiddo ai ddyluniad yn gyffredinol sy'n wynebu edrychiad ochr yr eiddo drws nesaf yn debygol o edrych yn anghymesur ac na fydd yn parchu'r hyn sydd yn y cyffiniau.

- 5.7 Gan fod yr eiddo arfaethedig yn cael ei osod ar lethr byddai'n eistedd yn weddol uchel ar y tir i'w gymharu efo rhesdai Stryd Warden a byddai'n sefyll allan yn y dirwedd. Credir bod maint a graddfa'r adeilad yn creu teimlad gormesol yn y strydwedd ac nid ydyw yn ymdoddi i gymeriad yr adeiladau o'i gwmpas.
- 5.8 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, na'r ardal leol. Nid yw'r cynllun arfaethedig yn ddyluniad traddodiadol i'r safle ac mae pryder na fyddai ymddangosiad, graddfa, uchder na dyluniad cyffredinol y tŷ yn ymateb yn dda nac yn parchu ei gyd-destun safle. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion maen prawf 1, 2 a 3 o bolisi PCYFF 3 y CDLL.
- 5.9 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Dinorwig. Nid yw'r dyluniad hwn yn barchus o gymeriad traddodiadol tai'r cyffiniau yn Llanberis ond mae'r deunyddiau o rendr a'r elfen o gladin llechi ar ran gwaelod y drychiad deheuol yn ceisio rhoi ychydig o ystyriaeth i'r dirwedd hanesyddol. Tra gellir derbyn dyluniad cyfoes ar adegau, credir fod modd cael dyluniad sy'n fwy sensitif i'r safle na'r hyn sy'n cael ei gynnig. Ni ystyrir fod y bwriad yn gwbl groes i ofynion polisïau PS 20 ac AT 1 y CDLL, ac ystyrir mai'r effaith leol yw'r effaith mwyaf sylweddol.

Mwynderau Cyffredinol a Phreswyl

- 5.10 Fel y soniwyd eisoes, mae'r safle wedi ei leoli ar lethr i'r de orllewin o dy 10 Stryd Warden sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd, ac i'r de ddwyrain o'r hen Gapel sydd bellach yn cael ei defnyddio fel fflatiau preswyl ar y llawr gwaelod. Cydnabyddir fod y balconi ar lefel llawr cyntaf ar edrychiad cefn yr adeilad wedi ei leihau ers y cais blaenorol, mae yn parhau i ymestyn ar hyd cefn yr eiddo ac mae pryder ei fod yn creu effaith gormesol ar drigolion y capel. Cydnabyddir fod bwriad gosod sgrin ogwmpas y balconi, ond mae ei faint, lleoliad ac uchder ar yr edrychiad cefn yn peri risg sylweddol o or-edrych eiddo preswyl y capel ond hefyd 10 Stryd Warden. Nodir hefyd fod y balconi yn ymestyn allan o ofod byw'r eiddo ac felly yn debygol o gael ei ddefnyddio yn aml fel ardal mwynderol allanol, ac oherwydd ei lefel uchel fe all achosi lefel sŵn annerbyniol.
- 5.11 Talcen yr eiddo fydd yn weledol or ffordd gyhoeddus gerllaw a bydd mynediad i'r eiddo drwy ddrws ar yr edrychiad ochr gogledd dwyreiniol sydd yn union gyferbyn a thalcen rhif 10 Stryd Warden. 'Roedd ffenestri llawr cyntaf yn gwynebu i mewn i ardd rhif 10 ar y cynlluniau ar y cais blaenorol, ac mae'r ffenestri yma wedi eu dileu erbyn hyn. Er hyn, oherwydd gosodiad a gogwydd yr eiddo arfaethedig, bydd yr holl symudiadau i mewn ac allan o'r eiddo yn digwydd yn y bwlch bychan rhwng y tŷ newydd yma ac eiddo rhif 10, yn hytrach nac ar flaen yr eiddo fel yr holl dai eraill yn y teras. Ystyrir fod gwynebu'r tŷ i'r gogwydd yma yn achosi effaith gormesol annerbyniol ar yr eiddo 10 Stryd Warden, yn ogystal ag effaith sylweddol ar fwynderau eiddo rhif 10 o ganlyniad i'r effaith symudiadau a'r balconi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/07/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.12 Ystyrir felly bod y datblygiad yn groes i Bolisi PCYFF 2 ac yn achosi effaith gormesol ac effaith annerbyniol ar fwynderau'r tai preswyl o'i gwmpas.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.13 Mae'r eiddo yma gyferbyn i safle bywyd gwyllt, ac mae bwriad defnyddio'r ardal yma ar gyfer parcio, ond mae'n annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at effaith negyddol ar fioamrywiaeth yn ôl y swyddog bioamrywiaeth.
- 5.14 Mae'r ymgeisydd wedi cynnwys datganiad seilwaith gwyrdd gyda gwelliannau bioamrywiaeth (plannu coed, gosod blychau adar, blychau ystlumod a gwestai pryfed). Mae'r gwelliannau i gyd wedi'i gynnwys yn y dyluniad cynllunio. Byddai modd gosod amod i sicrhau bod y gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu hymgydryd petai'r cais yn dderbyniol. Ystyrir fod y gwelliannau a gynhigir yn bodloni gofynion polisïau PS19 ac AMG5 a Phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru.

Materion Draenio

- 5.15 Mae'r cais yma wedi ei gyflwyno yn dilyn mabwysiadu Nodyn Cyngor Technegol 15 Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol ar y 31.03.2025. Mae paragraff 7.6 o'r NCT yn cadarnhau fod angen cyflwyno datganiad draenio gyda chynigion fydd yn destun cais am gynllun SUDS. Yn yr achos yma mae cais wedi ei gyflwyno ac wedi cael ei gymeradwyo gan y corff draenio, ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion NCT 15.

Materion Priffyrdd

- 5.16 Ni dderbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth ar y cais hwn, ond gan fod hwn yn gais ar gyfer 1 tŷ yn unig ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed annerbyniol i ddefnydd a gweithrediad diogel ac effeithlon y ffordd. Bydd 3 lle parcio yn cael ei greu gyferbyn yr eiddo. Credir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 2 a TRA 4 y CDLL sy'n sicrhau safonau parcio digonol.

Materion Iaithyddol

- 5.17 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2019) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.
- 5.18 Nid yw'r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg fodd bynnag mae'r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.19 Mae'r eiddo ar gyfer darparu tŷ teuluol i berson lleol o'r pentref. Ni ystyrir bydd y bwriad yn niweidiol i'r Iaith Gymraeg felly. Mae hefyd modd gosod amodau pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu i sicrhau enw Gymraeg i'r annedd. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PS 1.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/07/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn annerbyniol yn y ffurf fel y cyflwynwyd gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisïau perthnasol yn gyfan gwbl fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod -rhesymau

- Nid yw dyluniad modern yr annedd arfaethedig, gyda'r balconi eang a'r drysau/ ffenestri gwydr ar y drychiad blaen a chefn, yn parchu cymeriad tai cyfagos na'r hyn sydd yn y cyffiniau a byddai'r nodweddion yn anghydnaws. Ni fyddai'r bwriad yn ychwanegu at na gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle na'r ardal. Nid yw'r bwriad wedi rhoddi ystyriaeth lawn i'w gyd-destun hanesyddol ac adeiledig a'i fod o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a'r driniaeth i'r drychiadau yn cynnwys nodweddion anghydweiddol, dominyddol ac estron nad ydynt yn parchu cyd-destun y strydweidd na'r safle. Ystyrir fod y bwriad felly, yn groes i feini prawf 1, 2 a 3 o Bolisi PCYFF 3: Dylunio a siapio lle, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026).
- Oherwydd lleoliad, maint ac uchder y balconi a blaen yr annedd arfaethedig sy'n gwynebu'r eiddo drws nesaf, ystyrir y byddai'r bwriad yn gor-edrych a chael effaith ddominyddol a gormesol ac effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos o ran sŵn ac aflonyddwch. Am y rheswm hwn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PCYFF2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2011-2026) sy'n ymwneud a diogelu mwynderau trigolion a'r ardal leol.