

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 6

Cais Rhif: C24/1100/15/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 19/02/2025**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanberis

Ward: Llanberis

Bwriad: Newid defnydd 5 fflat preswyl (C3) i 5 uned llety gwyliau tymor byr (C6)

Lleoliad: Compton House Stryd Fawr, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4EU

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud â newid defnydd 5 fflat preswyl (C3) yn eiddo Compton House, Llanberis i 5 uned llety gwyliau tymor byr (C6). Adeilad tri llawr ydyw ar ben rhes, gydag un fflat i bob llawr a dau fflat arall dros lawr cyntaf ac ail yr adeilad cysylltiol uwchben y cyn fferyllfa sydd bellach yn wag. Nid yw'n fwriad ymgymryd â newidiadau allanol ac nid yw'r siop wag yn rhan o'r cais.
- 1.2 Saif yr adeilad mewn lleoliad amlwg ar Stryd Fawr, Llanberis o fewn dynodiad Canol Tref ac o fewn Ffin Datblygu'r Ganolfan Wasanaeth Lleol. Ceir cymysgedd o ddefnyddiau masnachol a phreswyl yn y cyffiniau. Nodir fod y safle o fewn parth Llifogydd C2 ym Mapiau Perygl Llifogydd, Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd ac ym mharth amddiffynnol Parth 3/2 Afonydd ym Mapiau Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLIC). Mae'r safle hefyd o fewn dynodiad Tirlun Hanesyddol Cofrestredig Dinorwig. Fe wasanaethir y safle gan ffordd sirol ddosbarth 3, Stryd Fawr Llanberis.
- 1.3 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd ffurflen gais, cynllun lleoliad, cynlluniau presennol/arfaethedig, Datganiad Cynllunio, Datganiad Mynediad, Datganiad Seilwaith Gwyrdd. Cyflwynwyd Cynllun Busnes a Datganiad Iaith Gymraeg hefyd fel gwybodaeth ychwanegol.
- 1.4 Cyflwynir gerbron y Pwyllgor Cynllunio gan fod y datblygiad yn ymwneud â 5 uned neu fwy.

2. Cyfarwyddyd Erthygl 4 – Ardal Cynllunio Cyngor Gwynedd

- 2.1 Yn weithredol ers 1 Medi 2024 ac yn tynnu hawliau datblygu a ganiateir (*permitted development*) penodol, gan gynnwys yr angen i dderbyn hawl cynllunio er newid defnydd eiddo prif fan preswyl (dosbarth defnydd C3) i Ail Gartrefi (dosbarth defnydd C5) neu Lety Gwyliau tymor byr (C6) neu ddefnydd cymysg o'r ddau ddosbarth defnydd.

3. Polisiâu Perthnasol:

- 3.1 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.
- 3.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â champau 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.

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

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PS 14: Yr economi ymwelwyr

TWR 2: Llety gwyliau

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiad cludiant

PS19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

3.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 15: Datblygu a pherygl llifogydd (2004)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 15: Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol (31 Mawrth 2025)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)(TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg

4. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

4.1 C96A/0129/15/CL Estyniad i Compton House: Caniatau 31 Gorffennaf 1996

Ni fu unrhyw ymholiadau cyn cais yn ymwneud a'r bwriad.

5. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned Llanberis a Nant Peris:

GWORTHWYNEBIAD Roedd y Cyngor yn unfrydol i wrthwynebu'r cais. Mae sawl gwrthwynebiad llafar wedi ei dderbyn oddi wrth drigolion y pentref. Mae'r adeilad ar hyn o bryd yn adeilad ar gyfer rhentu cyfnod hir sydd yn helpu gyda rhoi cartrefi i bobl leol. Mae newid y safle i adeilad sydd yn cynnig fflatiau lletygarwch yn sicrhau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

effaith andwyol i'r Gymuned yn sgil yr iaith Gymraeg, cartrefi i bobl leoli ac i niferoedd disgyblion o fewn yr ysgol Gynradd. Mae Llanberis a Nant Peris gyda chyfran uchel o dai a fflatiau air B & Bs a thai Haf. Er bod nifer yn cael ei rhoi o fewn y dogfennau nid y nifer yma yw'r niferoedd cywir oherwydd mae cynifer mawr o'r tai heb eu cofrestru fel tai haf ac yn y blaen. Nid yw bobl leol yn gallu aros o fewn eu cymunedau i godi teuluoedd oherwydd nid oes tai fforddiadwy ar gael. Mae'r Cyngor yn cydnabod bod ymwelwyr yn cyfrannu i'r economi leol ond mae hefyd yn gallu effeithio ar yr ardal leol. Mae gorddarpariaeth o dai haf o fewn y pentref. Bydd y datblygiad yma yn cael effaith ar drafnidiaeth a pharcio o fewn y pentref hefyd. Mae'r Cyngor yn cefnogi safiad y Cynghorydd Sir Gwilym Evans a hefyd Cylch yr Iaith.

Uned Drafnidiaeth:

Sylwadau 13 Ionawr 2025

Nid oes gan y safle unrhyw le parcio amlwg oddi ar y stryd ac rwy'n pryderu bod unedau gwyliau yn fwy tebygol o greu galw am barcio na'u swyddogaeth bresennol fel unedau preswyl. Gofynnaf i'r ymgeisydd ddarparu datganiad yn amlinellu'r trefniadau parcio a ragwelir sy'n gysylltiedig â'r datblygiad.

Sylwadau 18 Mawrth 2025

Nid oes digon o wybodaeth wedi'i darparu i benderfynu a fyddai'r maes parcio yn ddigonol. Gofynnaf fod cynllun yn cael ei ddarparu yn dangos y trefniadau parcio o fewn y safle i ddangos faint o gerbydau y gellid darparu ar eu cyfer. Dylai'r cynllun ddangos maint y safle a chadarnhau maint y mannau parcio arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Dim gwrthwynebiad i'r datblygiad fel y'i cyflwynwyd ac yn cynnig cyngor pellach.

Risg Llifogydd

O ran perygl llifogydd, byddem yn cynghori bod y ffurflen gais wedi'i chwblhau yn anghywir gan fod y safle o fewn ardal mewn perygl o lifogydd ac wedi profi llifogydd yn ystod Tachwedd 2012. Adlewyrchir hyn yn y mapiau o fewn parth C2 a pharthau 3/2 yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio.

Mae eich Awdurdod wedi cynnal mesurau lliniaru llifogydd ar Afon Goch, Llanberis fydd yn lleihau'r risg o lifogydd, ond nid yn dileu'r risg.

Gan nad yw'r cynnig yn dwysáu nifer yr unedau ar safle'r cais ac yn absenoldeb Asesiad Canlyniadau Llifogydd rydym yn ystyried y gallai'r cynnig fod yn dderbyniol, yn amodol fod y datblygwr yn cael ei wneud yn ymwybodol o'r risgiau llifogydd posibl a'u

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

cynghori i osod mesurau gwrth-lifogydd fel rhan o'r datblygiad ar gyfer yr uned llawr gwaelod.

Mewn ardaloedd sydd mewn perygl o lifogydd, rydym yn argymhell bod ystyriaeth yn cael ei roi i ymgorffori mesurau gwrthsefyll llifogydd / mesurau gwynnwch i mewn i ddyluniad ac adeiladwaith y datblygiad. Gallai'r rhain gynnwys rhwystrau llifogydd ar ddrysau llawr gwaelod, ffenestri a phwyntiau mynediad, gweithredu mesurau gwrthsefyll llifogydd addas i wead mewnol y llawr daear a lleoli socedi / cydrannau trydanol ar lefel uwch uwchlaw lefelau llifogydd posibl. Rydym yn cyfeirio'r ymgeisydd at ein gwefan i gael rhagor o gyngor ac arweiniad "Paratowch eich Eiddo ar gyfer llifogydd" .

Safleoedd Gwarchodedig

Mae'r safle o fewn 100 metr i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Llyn Padarn (SoDdGA). Rydym o'r farn na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio nodweddion o ddiddordeb arbennig SoDdGA Llyn Padarn.

Rhywogaethau Gwarchodedig

Nodwn nad oes unrhyw wybodaeth am rywogaethau gwarchodedig gyda'r cais, a felly cymerir yn ganiataol bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi dod i'r casgliad nad oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth gan y Cynghorydd Lleol, Cylch yr Iaith ac unigolyn yn rhoi sylwadau/gwrthwynebu'r cais ar sail:

- Gormodedd o lety gwyliau/Airbnb yn y pentref yn barod - crebachu'r stoc dai.
- Angen tai/fflatiau i bobl leol – i gadw gwasanaethau lleol, siopau ac ysgol yn yr ardal.
- Croes i bolisi TWR 2 y CDLl.
- Gor-dwristiaeth - Canllaw Cynllunio Atodol yn nodi na ddylid caniatáu rhagor mewn cymunedau sydd â chrynodiad uchel o ail gartrefi /llety gwyliau. Ffinio dwy ardal Cyngor Cymuned gyda dros 15% o lety gwyliau/ail gartrefi, felly yn ardal fregus.
- Erthygl 4 – nod hirdymor o greu cymunedau cynaliadwy.
- Effaith niweidiol ar gymunedau.
- Effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg -Ffigyrau Cyfrifiad yn dangos gostyngiad yn nifer siaradwyr Cymraeg yn Llanberis felly pryder am sefyllfa'r iaith yn yr ardal.
- Asesiad Iaith Gymraeg yn annigonol a ddim yn rhoddi ystyriaeth deg i'r iaith.
- Llety gwyliau yn dylanwadu ar brisiau eiddo sy'n mynd tu hwnt i gyrraedd pobl leol.
- Parcio- ble fydd yr ymwelwyr yn parcio eu car.
- Angen pentref sy'n ffynnu – nid pentref yn marw ac yn gwasanaethu twristiaid yn unig.
- Effaith negyddol ar fusnesau Gwely a Brecwast.

6. Cefndir

6.1 Cyflwynwyd diwygiadau i'r ddeddfwriaeth Cynllunio ar yr 20 Hydref 2022 ble diweddarwyd y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 mewn perthynas â dosbarth tai annedd C3. Mae'r diwygiad yn cyflwyno dau ddosbarth defnydd newydd i ddosbarth C, er mwyn gwahaniaethu defnyddiau prif gartref, ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Yn flaenorol byddai rhain i gyd yn disgyn i ddosbarth defnydd C3 tai annedd. Mae'r diwygiad yn cynnwys y diffiniadau isod:

Dosbarth C3 Tŷ Annedd: Prif Gartrefi a gaiff ei ddefnyddio fel prif breswylfa.

Dosbarth C5 Tŷ Annedd: Cartrefi Eilradd (Ail gartref) a gaiff ei ddefnyddio fel tŷ annedd ond nid fel prif breswylfa a'i feddiannu am lai na 183 diwrnod mewn blwyddyn.

Dosbarth C6: Llety gosod tymor byr sy'n defnyddio tŷ fel llety gosod tymor byr masnachol am gyfnodau heb fod yn fwy na 31 o ddiwrnodau ar gyfer pob cyfnod meddiannu.

6.2 I gyd-fynd gyda diwygiadau i'r Gorchymyn uchod, ar yr un dyddiad diwygiwyd y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir etc.) (Diwygio) (Cymru) 2022 er mwyn caniatáu newid rhwng y dosbarthiadau defnydd C3, C5 ac C6 yn ddigryfyngiad, oni bai fod Cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi ei weithredu gan Awdurdod Cynllunio Lleol sy'n cyfyngu ar y gallu i newid rhwng y dosbarthiadau defnyddiau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

6.3 Mae Cabinet Cyngor Gwynedd (16/7/24) wedi cadarnhau Cyfarwyddyd Erthygl 4 dros Ardal Cynllunio Cyngor Gwynedd, sydd yn weithredol ers y 1 Medi 2024. Mae'n diddymu hawliau datblygu, gan ei gwneud yn ofynnol i dderbyn caniatâd Cynllunio i newid defnydd eiddo i dŷ na ddefnyddir fel prif breswylfa / ail gartref (C5) neu lety gwyliau tymor byr (C6) neu rhwng y ddau ac eithrio newid eiddo yn ôl i brif annedd (C3).

7. **Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

Egwyddor y datblygiad

7.1 Saif yr eiddo mewn lleoliad canolog ar y Stryd Fawr yng Nghanolfan Wasanaeth Lleol Llanberis o fewn y ffin datblygu fel y'i diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI). Mae'r bwriad yn ymwneud â newid defnydd 5 o unedau preswyl (dosbarth defnydd C3) i 5 llety gwyliau tymor byr (dosbarth defnydd C6) hunangynhaliol. Nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw newidiadau strwythurol allanol/ mewnol, dim ond newid defnydd yr unedau. Y brif ystyriaeth felly yw Polisi TWR 2: Llety Gwyliau o'r CDLI a'r meini prawf perthnasol;

- i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;
- ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;
- iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled o stoc tai parhaol;
- iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal;
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

7.2 Nid yw maen prawf 'i' yn berthnasol i elfen newid defnydd, gan eu bod yn unedau preswyl presennol. Ni fyddai unrhyw newid i raddfa'r adeilad o'i droi yn uned wyliau, felly ni ystyrir yn groes i faen prawf ii.

7.3 Mae maen prawf iii yn nodi'r angen i sicrhau na fyddai'r bwriad yn arwain at golled o'r stoc dai parhaol. Gan mai defnydd sefydledig y 5 uned yw defnydd preswyl parhaol/prif gartref (C3), byddai'r newid defnydd i 5 uned wyliau yn arwain at golled yn y stoc dai parhaol ac o ganlyniad yn groes i ofynion maen prawf iii o bolisi TWR 2. Ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth i esbonio cefndir y bwriad. Nid yw'n glir os gwnaethpwyd unrhyw ymdrech i farchnata'r eiddo i'w gwerthu fel unedau preswyl neu geisio eu gosod ar rent i drigolion fel unedau C3. Yn absenoldeb tystiolaeth dros yr angen i newid defnydd, ni ystyrir bod cyfiawnhad i fynd yn groes i bolisi yn yr achos yma.

7.4 Pwysleisir fod Cyfarwyddyd Erthygl 4 mewn grym yn Ardal Awdurdod Cynllunio Lleol Gwynedd, ers y 1 Medi 2024, a dyma'r rheswm dros yr angen i gyflwyno cais am y newid defnydd. Mae'r Cyfarwyddyd yn rheoli'r trosglwyddiad mewn defnydd o dai preswyl i ddefnydd gwyliau (ail gartrefi a llety gwyliau) er mwyn cael gwell rheolaeth o'r stoc dai yn ein cymunedau. Cyflwynwyd y Cyfarwyddyd yn sgil cynnal gwaith ymchwil gan Gyngor Gwynedd yn 2020 'Rheoli'r Defnydd o dai fel cartrefi gwyliau', sy'n amlygu mai yng Ngwynedd mae'r canran uchaf o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr yng Nghymru. Pryderir y byddai caniatáu'r newid defnydd ddim yn unig yn groes i bolisi TWR 2 ond na fydd yn lleihau'r pwysau sydd wedi'i adnabod o drosi cartrefi presennol yn unedau gwyliau ac ail gartrefi.

7.5 Oherwydd lleoliad yr eiddo ar y Stryd Fawr, ceir cymysgedd o fusnesau ac unedau preswyl yng nghyffiniau'r cais. Rhaid cydnabod fod gan ddefnydd llety gwyliau y potensial i greu swm ac aflonyddwch, gan fod natur gweithgarwch defnydd gwyliau yn aml yn wahanol i ddefnydd preswyl, gyda phatrwm mynd a dod anghyson gan grwpiau gwahanol o bobl allai beri

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

aflonyddwch. O ystyried lleoliad yr adeilad ar y Stryd Fawr, lle ceir prysurdeb cyson ac amrywiaeth defnydd yn bresennol, ni chredir y byddai'r defnydd gwyliau yn achosi niwed i gymeriad yr ardal na'r defnydd yn debygol o achosi aflonyddwch sylweddol gwahanol i'r defnydd presennol yn yr achos yma.

- 7.6 Wrth drafod mwynderau felly, ni ragwelir niwed arwyddocaol i feddianwyr lleol yn nhermau gweithgarwch, aflonyddwch a sŵn i'r hyn a brofir yn bresennol mewn lleoliad Stryd Fawr. Ystyrir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 y CDLL hefyd, sy'n ymwneud â gwarchod mwynderau preswylwyr lleol.
- 7.7 O ran maen prawf 'v' polisi TWR 2, nodir na ddylai'r datblygiad arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Ymhelaethir ymhellach ar faen prawf 'v' ym mharagraff 6.3.67 o'r polisi sy'n gofyn bod Cynllun Busnes yn cael ei gyflwyno ar geisiadau am lety gwyliau. Darparir arweiniad pellach ac esiampl templed o Gynllun Busnes yng Nghanol Cynllunio Atodol (CCA): Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid. Ni ddisgwylir i'r Cynllun Busnes fod yn ddogfen faith a chymhleth, ond fe ddylid profi nad oes gorddarpariaeth o'r math hwn o lety yn yr ardal, gan ddangos cadernid y cynllun arfaethedig. Cyflwynwyd Cynllun Busnes (Cyfrinachol) fel gwybodaeth ychwanegol ar y cais. Fe ddatgan y Cynllun Busnes fod y cwmni, yn amodol i dderbyn caniatâd Cynllunio, yn bwriadu cymryd prydles hirdymor i ddefnyddio'r adeilad fel llety gwyliau tymor byr. Mae'r datblygwr a busnes presennol wedi ei leoli yng Ngogledd Cymru ac yn gweithredu gyda Airbnb, Booking.com, Expedia, Travelstayton a llawer o asiantaethau eraill. Fe nodir y byddai'r bwriad yn ddatblygiad ansawdd uchel fyddai'n dod a'r adeilad yn ôl i ddefnydd felly'n fuddiol i'r economi ac fe ddadleuir na fyddai'r ddarpariaeth yn difrio nac effeithio'r farchnad dai lleol.
- 7.8 Wedi asesu'r Cynllun Busnes, ni ystyrir fod y wybodaeth hanfodol wedi ei gynnwys o fewn y Cynllun Busnes. Un elfen hanfodol a ddisgwylir mewn Cynllun Busnes, yw'r angen i gynnwys dadansoddiad o'r ddarpariaeth bresennol o lety gwyliau o fewn yr ardal leol, a sut byddai'r unedau ychwanegol yn cyfrannu at ac yn ychwanegu mewn modd positif. Ni ystyrir bod digon o wybodaeth yn y Cynllun Busnes i asesu cadernid y cynllun ac i sefydlu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw, ac nad yw'r cynnig yn un 'hapfasnachol'. Oherwydd y diffyg gwybodaeth, nid oes posib dod i gasgliad os oes gwir gyfiawnhad dros ganiatáu newid defnydd yr unedau i 5 llety gwyliau ac felly nid yw'r bwriad yn cwrdd â gofynion maen prawf 'v' o Bolisi TWR 2. Ni aethpwyd ati i ofyn i'r asiant/ ymgeisydd fynd i gostau o ddarparu gwybodaeth bellach, gan na fyddai'r wybodaeth yn debygol o ddylanwadu ar ein hargymhelliad.
- 7.9 Ymhellach, mae'r CCA yn nodi na ddylid rhoddi ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer llety gwyliau pan fo 15% neu fwy o'r stoc tai mewn defnydd gwyliau (sydd yn cynnwys ail gartrefi ynghyd â llety gwyliau pwrpasol). Yn unol â ffigyrau Treth Cyngor (Rhagfyr 2024) mae ffigwr cyfunol o ail-gartrefi a llety gwyliau ardal Cyngor Cymuned Llanberis yn 9.16%, gan hynny nid yw rhiniog y trothwy wedi ei gyrraedd.
- 7.10 Rhaid nodi bod gwrthwynebiad wedi ei dderbyn i'r bwriad sy'n codi pryder am sefyllfa gyfredol y pentref, gan awgrymu bod gormodedd o lety gwyliau megis Airbnb yn y pentref, sy'n cael effaith pellgyrhaeddol ar sefyllfa'r stoc dai. Fe ddadleuir fod y pentref yn profi gor-dwristiaeth ac mewn sefyllfa fregus oherwydd iddo ffinio gydag ardaloedd Cynghorau Cymuned Beddgelert a Betws Garmon (o fewn Parc Cenedlaethol Eryri) sydd â niferoedd uchel o lety gwyliau/ail gartrefi. Maent hefyd yn datgan pryder am effaith niweidiol unedau gwyliau ar y gymuned gan bwysleisio bod angen pobl leol i aros a chynnal gwasanaethau gydol y flwyddyn ac nid gorddibyniaeth ar dwristiaeth. Ystyrir bod seiliau teg i bryderon y gwrthwynebwyr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 7.11 Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r bwriad yn erbyn gofynion polisi TWR 2 y CDLL, cesglir fod y cynnig yn groes i feini prawf iii a v o'r polisi sy'n rhagdybio yn erbyn colli stoc dai parhaol. Pryderir y byddai colli cymaint a 5 o unedau preswyl o faint penodol yn cael effaith niweidiol ar y stoc dai. Nid oes ychwaith wybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno yn y Cynllun Busnes i fodloni maen prawf v, i brofi bod gwir angen am lety gwyliau o'r fath.

Mwynderau gweledol

- 7.12 Ni fyddai'r bwriad yn golygu unrhyw newid strwythurol allanol i'r prif eiddo, dim ond newid defnydd y 5 fflat preswyl/prif gartrefi (C3) i 5 unedau i ddefnydd llety gwyliau tymor byr (C6). Ni fyddai unrhyw effaith gweledol felly a fyddai'n amharu ar fwynderau gweledol yr ardal na Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Cofrestredig Dinorwig ehangach. Mae'r bwriad felly yn dderbyniol yn nhermau polisi PCYFF 3 ac AT 1 y CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 7.13 Saif yr eiddo mewn lleoliad canolog ar Stryd Fawr, Llanberis ac fe'i wasanaethir gan ffordd sirol Dosbarth 3. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth yn bryderus y byddai unedau gwyliau yn fwy tebygol o greu galw am ddarpariaeth parcio o gymharu â'i swyddogaeth sefydledig fel unedau preswyl. Mewn ymateb i'r sylwadau derbyniwyd Cynllun lleoliad diwygiedig yn dangos gofod allanol yng nghefn yr eiddo a lluniau cysylltiedig o'r ardal llawr caled yn y cefn. Yn eu sylwadau ychwanegol gofynna'r Uned Drafnidiaeth am gynllun safle yn dangos maint a nifer o gerbydau y gellir darparu ar ei gyfer. Mae amheuaeth os yw'r gofod a ddangosir yn ddigon llydan i greu darpariaeth barcio hwylus, gyda lle pasio, troi a pharcio digonol i gerbydau. Rhaid cydnabod bod problemau parcio yn cael ei brofi yn Llanberis ac mae'r gwrthwynebwyr wedi codi'r cwestiwn ble fyddai'r ymwelwyr yn parcio.
- 7.14 Rhaid nodi bod lleoliad y safle yn hygyrch ar y Stryd Fawr ac yn gyfleus i gerddwyr, beicwyr, ceir ac i ddefnyddwyr bysiau cyhoeddus. Gellir ei ystyried yn leoliad cynaliadwy yn hynny o beth a fyddai'n bodloni gofynion polisi PS5. Efallai na fyddai gwahaniaeth sylweddol yn lefelau trafnidiaeth defnydd gwyliau i'r hyn a fyddai wedi ei brofi gyda'r defnydd sefydledig fel unedau byw ac ni ystyrir y byddai effaith ar ddiogelwch ffyrdd. Byddai modd gosod amodau i sicrhau bod darpariaeth parcio benodol yn cael ei glustnodi petai'r cais yn dderbyniol i fodloni gofynion TRA 2 y CDLL. Fodd bynnag, ni aethpwyd yn ôl at yr asiant/ymgeisydd i ofyn iddynt fynd i gostau o ddarparu gwybodaeth ychwanegol gan na fyddai datrys y materion parcio a nodir gan yr Uned Drafnidiaeth yn newid yr argymhelliad.

Materion Llifogydd

- 7.15 Ers cyflwyno'r cais, mae Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi TAN 15 diwygiedig ar 31 Mawrth 2025. Teitl y TAN 15 diwygiedig yw 'Datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol' ac mae Cylchlythyr 002/2025 'Canllawiau ar Gynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Perygl Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 25 Cyfarwyddyd ar Gynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Ardal Perygl Llifogydd) (Hysbysiad) (Cymru) 25 a Chyfarwyddiad y Prif Gynllun' (Cymru) 25 wedi'i gyhoeddi. Cyfarwyddiaeth Gynllunio'r Llywodraeth.
- 7.16 Dywed Adran 1 o'r TAN 15 newydd "Mae'r ddogfen hon yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14, a gyhoeddwyd ym 1998 a Nodyn Cyngor Technegol 15, a gyhoeddwyd yn 2004. Ni ddylai Cynlluniau Datblygu a phenderfyniadau cynllunio gyfeirio at y dogfennau hynny mwyach."

Fodd bynnag, mae'r llythyr eglurhad yn nodi "...gallai cyhoeddi canllawiau newydd gael effaith ar brosesu ceisiadau cynllunio felly bydd cyfnod trosiannol ar gyfer gweithredu'r TAN. Bydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn cyhoeddi'r TAN newydd yn parhau i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn flaenorol...”

- 7.17 Felly, mae canllawiau swyddogol gan Lywodraeth Cymru ar gyfer ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd ac a gofrestrwyd cyn 31 Mawrth 2025 ar gyfer asesu perygl llifogydd i'w wneud ar gynnwys polisi argraffiad 1af TAN 15 a gyhoeddwyd yn 2004. Yn achos y cais o dan ystyriaeth fe'i gyflwynwyd yn Rhagfyr 2024 ac felly fe'i asesir o dan ofynion TAN 15 (2004).
- 7.18 Dangosir Compton House o fewn parth llifogydd C2 ym Mapiau Perygl Llifogydd a pharthau llifogydd 3/2 (afonydd) ym Mapiau Llifogydd ar gyfer Cynllunio, Llywodraeth Cymru, Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15. Byddai natur y datblygiad dan sylw, sef newid defnydd yr unedau i 5 llety gwyliau (C6) yn disgyn o dan yr un diffiniad a'r defnydd sefydledig yr unedau fel prif gartrefi/preswyl (C3), sef 'Datblygiad yn agored iawn i niwed'. Ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ar y cais ac fe welir o'u sylwadau uchod fod y safle wedi profi llifogydd yn 2012, ond fe nodir bod camau i liniaru llifogydd ar Afon Goch wedi eu cymryd gan Gyngor Gwynedd ers hynny, fyddai'n golygu lleihad yn y risg llifogydd ond nid atal y risg yn llwyr. Ymhelaethir yn eu sylwadau gan nad yw'r nifer o unedau (5) yn cynyddu ac yn absenoldeb Asesiad Canlyniadau Llifogydd, maent yn ystyried fod y bwriad yn gallu bod yn dderbyniol yn amodol i dynnu sylw'r datblygwr at y posibilïad llifogydd ac iddynt gynnwys mesurau gwrth-lifogydd yn yr uned llawr daear, gan gynnwys esiamplau o fesurau y gellir eu cynnwys. Ar sail sylwadau ffafriol gan Gyfoeth Naturiol Cymru, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd cydymffurfiaeth a NCT 15 (2004) a pholisi PS 6 y CDLI.

Datganiad Seilwaith Gwyrdd

- 7.19 Mae paragraff 6.2.12 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024) yn nodi:
- “Dylai datganiad seilwaith gwyrdd gael ei gyflwyno gyda phob cais cynllunio. Bydd y datganiad hwn yn gymesur â maint a natur y datblygiad arfaethedig a bydd yn disgrifio sut mae seilwaith gwyrdd wedi cael ei ymgorffori yn y cynnig.”*
- 7.20 Pwysleisir y dylai'r datganiad fod yn gymesur a faint y bwriad arfaethedig a ni ddylai fod yn ofyniad rhy feichus. Pwrpas y Datganiad Seilwaith Gwyrdd fydd dangos canlyniadau amlswyddogaethol cadarnhaol y bwriad. Wrth ymgymryd â'r Datganiad fe ddylid sicrhau fod y dull fesul cam (paragraff 6.4.15, Polisi Cynllunio Cymru, (Rhifyn 12, Chwefror 2024) wedi ei ddilyn.
- 7.21 Derbyniwyd Datganiad Isadeiledd Gwyrdd fel rhan o'r cynnig. Mae'n nodi nad oes gan yr adeilad/safle unrhyw werth bioamrywiaeth ac felly ni ragwelir effaith ar fioamrywiaeth ac mae dull fesul cam wedi ei ddangos. O archwilio'r safle gellir cydnabod fod cyfleoedd i ymgymryd â gwelliannau yn brin, gan fod cefn y safle wedi ei orchuddio â llawr caled. O ystyried natur y datblygiad sy'n ymwneud a newid defnydd, heb unrhyw newidiadau strwythurol allanol yn cael eu cynnig, nid oes pryder sylweddol yn codi am fioamrywiaeth yn yr achos yma. Byddai modd cynnig rhyw fath o welliant, megis gosod blychau adar/ystlumod i wella bioamrywiaeth ar y safle a byddai modd gosod amod i'r perwyl hynny i'w wneud yn dderbyniol yn nhermau cydymffurfiaeth a pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 Chwefror 2024) .

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion Iaith Gymraeg

- 7.22 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae’n ddyletswydd roi ystyriaeth i’r iaith Gymraeg wrth wneud penderfyniad ar gais Cynllunio, ac fe ategir hyn gan baragraff 3.28 o PCC (Argraffiad 12,2024) a Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 7.23 Yng Ngwynedd mae’r CCA ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’ yn rhoi arweiniad sut y disgwylir i ystyriaethau iaith gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad gyda pholisi PS1 yn gosod allan trothwyon ar gyfer pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad iaith. Nid yw’r bwriad arfaethedig yn cwrdd â’r trothwyon yn y polisi. Mae’r polisi yn datgan fodd bynnag, y dylai rhai mathau o ddatblygiadau rhoi ystyriaeth i’r iaith Gymraeg. Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg bychan yn ddiweddarach ar y cais, sy’n nodi y bwriedir rhoi enwau Cymraeg i’r llety. O fewn yr unedau bwriedir darparu gwybodaeth ddwyieithog ynglŷn ag atyniadau a chyfleusterau lleol ac fe nodir y byddai’r hysbysebu a diweddariadau ar gyfryngau cymdeithasol yn ddwyieithog. Fe nodir y byddant yn ystyried lefel sgiliau iaith Gymraeg petai’n fwriad penodi staff. Mae’r wybodaeth ddaeth i law yn gymharol gyffredinol ond yn bodloni gofynion PS1 y CDLI.
- 7.24 Fe nodir fod gwrthwynebydd wedi datgan pryder am safon y Datganiad Iaith ac wedi mynegi pryder y byddai defnydd yr unedau fel llety gwyliau yn debygol o achosi niwed i’r iaith Gymraeg. Ystyrir bod sail i’r pryderon gan y gallai colli 5 uned breswyl, fyddai wedi bod yn gartref i bobl leol, o’r stoc dai i ddefnydd gwyliau wneud gwahaniaeth ac arwain at ddirywiad i’r gymuned a’r iaith Gymraeg.

8. Casgliadau:

- 8.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i’r ymatebion a dderbyniwyd a’r gwrthwynebiadau, cesglir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi TWR 2 y CDLI sy’n rhagdybio yn erbyn colli stoc dai. Byddai colli 5 uned breswyl o’r stoc yn niweidiol i’r ardal a chymuned a thanseilio egwyddorion y Cyfarwyddyd Erthygl 4 sydd wedi dod i rym yn Ardal Cynllunio Cyngor Gwynedd yn ddiweddar. Ystyrir fod y Cynllun Busnes yn annigonol i brofi bod angen am y cynnig ac ni ellir bod yn sicr y byddai’n ddatblygiad hyfyw. Mae amheuaeth os yw sefyllfa parcio’r safle yn ddigonol i’w bwrpas hefyd. Ni aethpwyd yn ôl at yr asiant am fwy o wybodaeth gan na fyddai’n dylanwadu ar ein hargymhelliad. Wedi rhoddi ystyriaeth ofalus i’r cais asesir nad oes dewis ond argymell gwrthod yn yr achos yma.

9. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

- 1 Byddai caniatáu newid defnydd o 5 uned breswyl sefydledig (C3) i 5 llety gwyliau tymor byr (C6) yn arwain at golled o stoc dai parhaol yn groes i ofynion maen prawf iii polisi TWR 2: Llety Gwyliau, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a Chanllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021).
- 2 Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno yn y Cynllun Busnes i brofi bod angen am yr unedau gwyliau (5) a gynigir yma, gyda diffyg manylion/tystiolaeth parthed y ddarpariaeth gyfredol o lety gwyliau yn y farchnad leol nac eglurhad ar sut byddai'r busnes yn cystadlu gyda mentrau sefydledig eraill. Yn absenoldeb Cynllun Busnes digonol, ni ellir asesu os oes gan y cynnig obaith realistig o fod yn hyfyw ac nad yw’n hapfasnachol ei natur. Mae’r cynnig felly, yn groes i ofynion maen prawf v polisi TWR 2: Llety Gwyliau o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/04/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gwynedd a Môn a hefyd gofynion perthnasol Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (2021).