Rhif: 6

Cais Rhif:	**C21/0861/23/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**29/10/2021**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanrug**
Ward:	**Llanrug**
Bwriad:	**Cais am ailfodelu ac ymestyn y gwesty a'r sba presennol ynghyd â lleoli 39 o cabanau gwyliau, darparu parth canolfan weithgareddau awyr agored, derbynfa ac uned blanhigion biomas ynghyd a ffordd trafnidiaeth adeiladu dros dro, parcio a thirlunio.**
Lleoliad:	**Seiont Manor Hotel, Llanrug, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2AQ**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer ail-ddatblygu safle gwesty segur *Seiont Manor*/Llwyn y Brain yw hwn ar gyrion gorllewinol pentref Llanrug ac yng nghefn gwlad agored drwy ail-gynllunio ac ymestyn y gwesty a'r cyfleusterau presennol ynghyd â lleoli 39 o gabanau gwyliau ar dir i'r gogledd o'r gwesty sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd. Mae'r cais wedi ei gyflwyno ar sail y datblygiadau canlynol:-

- Estyniadau ac ail-fodelu adeiladwaith y gwesty presennol gan gynnwys: - bar y lolfa a'r bwyty gyda theras cysylltiedig; darparu 28 o lofftydd ychwanegol maint 32m2; darparu 29 o lofftydd ychwanegol maint 28 i 35m2 ar ddau lawr; darparu cyfleusterau sba ar adain ogleddol y gwesty estynedig ynghyd a darparu 4 llofft o fewn y nenfwd (cyfanswm o 61 o lofftydd o'i gymharu â'r ddarpariaeth o 33 llofft presennol).
- Darparu 39 uned wyliau un llawr 3-llofft ar ffurf cabannau/*lodges* ynghyd a 2 lecyn parcio ar gyfer pob caban. Saif y cabanau o fewn 3 parth i'r gogledd o'r gwesty presennol ac yn cael eu gwasanaethu gan rodfeydd sengl preifat. Noder bod cynllun diwygiedig wedi ei gyflwyno yn dilyn pryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar effaith weledol rhai o'r cabannau a oedd wedi eu lleoli ar ben y boncen ym mharth 1.
- Darparu 2 encilfa/man pasio ar hyd y rhodfa sy'n gwasanaethu'r gwesty'n bresennol.
- Darparu 43 llecyn parcio ychwanegol gyfochrog a'r gwesty.
- Creu llecyn chwarae/amwynder agored yn union i'r gogledd o'r gwesty.
- Darparu ardaloedd tirlunio a thirweddu oddi fewn ac o amgylch safle'r cais.
- Codi adeiladau ar gyfer derbynfa i'r cabannau, canolfan gweithgareddau ynghyd a phwynt cyfarpar offer chwarae.
- Codi uned planhigion biomas gyferbyn a'r brif fynedfa i'r gwesty.

1.2 Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored ac i'r gorllewin o anheddle Llanrug ac o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd *ACD4* (Llwyfandir ac Arfordir Caernarfon). Mae mwyafrif o'r tir sy'n destun y cais o fewn Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC) 3a. Saif Safle Bywyd Gwyllt Glanrafon i'r gogledd o'r gwesty ac ar ymylon gogleddol y safle cabannau ac mae rhan gogledd-dwyreiniol y safle ble lleoli'r rhai o'r cabannau wedi ei gynnwys o fewn dynodiad Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig gan CADW.

1.3 Gwasanaethir y safle gan rodfa breifat bresennol sy'n cysylltu'r safle gyda'r ffordd sirol dosbarth 1, Ffordd Llanberis, i'r de. Noder bod rhan fechan o'r rhodfa breifat ger y gwesty ac sy'n rhedeg i'r gogledd cyfochrog a pharth 2 a 3 (ardal cabannau) yn llwybr cyhoeddus a adnabyddir fel llwybr cyhoeddus Rhif 31 Llanrug.

1.4 Lleolir plasty Llwyn Brain sy'n adeilad rhestredig gradd 2 i'r de-orllewin o'r gwesty ei hun ond nid yw'r eiddo arbennig yma yn rhan o'r cais cyfredol hwn er bydd bwriad i adnewyddu ac addasu'r plasty yn y dyfodol a fyddai'n destun cais cynllunio a chais adeilad rhestredig ar wahân.

1.5 Lleolir eiddo masnachol ynghyd ag anheddau preswyl o amgylch y safle gan gynnwys Fferm Glanrafon (351m i'r gogledd); Glan Seiont (267m i'r gorllewin); Sŵn y Gwynt (507m i'r de-orllewin); Parc Carafanau Challoner (260m i'r de-ddwyrain) a Bryn Afon (303m i'r dwyrain).

1.6 Er mwyn cefnogi'r cais, cyflwynwyd y dogfennau canlynol:- Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio; Datganiad Strategaeth Dylunio; Datganiad Trafnidiaeth; Datganiad Iaith Cymraeg; Asesiad Gweledol a Thirwedd/*Landscape and Visual Appraisal*; Arolwg Coedyddiaeth i ofynion rhif BS 5837; Adroddiad *PAC*; Asesiad Effaith Ecolegol; Datganiad Crynhoi ac Adendwm

Ecolegol; Arolwg Ystlumod; Cynllun Rheoli Tirwedd ac Amgylchedd; Adroddiad Sgrinio ar gyfer Effaith Posibl ar Ardal Gadwraeth Arbennig Glynllifon ynghyd ag Adroddiad Strategaeth Draenio Gynaliadwy *SuDS.*

1.7 Mae'r datblygiad yn cael ei ddisgrifio fel prosiect Twristiaeth a Hamdden o dan Atodlen 2, Dosbarth 12 (c) Rheoliad 2(1) o'r Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol) (Cymru) 2017 sy'n golygu bydd angen i'r cais cael ei sgrinio. I'r perwyl hyn, mae'r cais wedi cael ei sgrinio ond gan ystyried ei raddfa, natur ynghyd a mesurau lliniaru, ni fydd angen cyflwyno Asesiad Effaith Amgylcheddol gyda'r cais cyfredol hwn. Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru)(Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddiffinnir fel *datblygiad mawr.*

2. Polisïau 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.

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

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
PCYFF 1: Ffiniau datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
PCYFF 5: Rheoli carbon
PCYFF 6: Cadwraeth dŵr
PS 5: Datblygu cynaliadwy
PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol
AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol
PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol
PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
AT1 : Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi cofrestredig
PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 14: Yr economi ymwelwyr
TWR 2: Llety gwyliau

TWR 3 : Safleoedd carafanau sefydlog a sialé a llety gwersylla amgen parhaol
PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth
Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy ynghyd a CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.
NCT 12: Dylunio.
NCT 13: Twristiaeth.
NCT 18: Trafnidiaeth.
NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg.
NCT 23: Datblygu Economaidd.
NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y20/0442 ymestyn nifer o lofftydd o 28 i 63; lleoli 50 caban gwyliau; darparu llety 10 llofft ar gyfer staff; datblygu 45 fflatiau ymddeol; datblygu pafiliwn priodasau a chynadleddau; cyfarpar biomas newydd ac ardal gweithgareddau awyr agored. Yr Awdurdod Cynllunio lleol wedi ymateb drwy ddatgan bydd angen rhoi ystyriaeth i fwynderau gweledol; mwynderau preswyl; cadwraeth bioamrywiaeth leol; diogelwch ffyrdd; yr iaith Gymraeg; hygyrchedd a chynaladwyaeth ynghyd ag asedau treftadaeth. Pryder ynglŷn â graddfa'r bwriad.

3.2 Cais rhif C07A/0730/23/LL ar gyfer lolfa haul fel estyniad i far wedi ei ganiatáu ar 28.11.07.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Mewn cyfarfod o Gyngor Cymuned Llanrug a gynhaliwyd ar 16 o Dachwedd 2021, penderfyniad y cyngor oedd gwrthwynebu'r cais am y rhesymau canlynol:-

a) Mae'r cyngor yn pryderu am y nifer o geir / trafnidiaeth yn mynd i Seiont Manor oherwydd bod y fynedfa yn gul a hefyd maint o drafnidiaeth fyddai yn dod allan o Seiont Manor ac eisiau ymuno a'r brif ffordd naill ai i gyfeiriad Llanberis neu Caernarfon.

b) Mae'r cyngor o'r farn fod y datblygiad o ran y gwesty a 39 caban yn anaddas i'r ardal oherwydd cyflogaeth a theimlir nad oes digon o bobl leol i'w cyflogi

c) Mae pryder am effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg, a'r effaith

amgylcheddol

d) Mae'r cyngor o'r farn fod y datblygiad yn rhy fawr, ac yn ychwanegiad diangen i ardal ble mae sawl cyrchfan gwyliau tebyg eisoes yn bodoli. Mae natur

hunangynhaliol y cynllun o ran bod siop yno ynghyd ag adnoddau hamdden yn golygu mai ychydig iawn o fudd a fyddai'n dod i'r economi leol. Teimlir ei fod yn gynllun sydd yn anghydnaws â'r ardal ac y byddai'n cael effaith andwyol yn ieithyddol, ac na fyddai swyddi o ansawdd yn dod yn ei sgil. Nid oes gan y cyngor hyder yn y cynllun busnes.

e) Mae digon o lefydd carafán yn yr ardal yn barod heb sôn am y traffig *HGV* sydd yn dod hefo nhw.

f) Hefyd amhosib gwybod pwy yw'r cwmni yma, felly, dim ffordd o wybod trwy edrych ar eu hanes hyd yma pa fath o gyflogwyr y cawn yma, faint o gydymdeimlad tuag at iaith, diwylliant, anghenion y gymuned. Unwaith eto criw o'r tu allan yn hytrach na chwmni lleol neu gymunedol, ac felly dim angen bod yn atebol i'r gymuned.

Uned Drafnidiaeth:

Mae'r fynedfa bresennol yn briodol ynghyd a'r mannau pasio ar y lon fynediad. Cwestiynu os yw 43 llecyn parcio ar gyfer gwesty 61 llofft yn ddigonol.

Swyddog Cadwraeth:

Does dim pryder mawr o ran yr effaith ar Llwyn y Brain o agwedd ail-ddatblygu'r safle na'r cabanau gan ni chredir y byddai rhain yn cael effaith ar gosodiad yr adeilad. Mae trac eisoes yn bodoli ar y mapiau ger yr adeilad, ond noder o'r cynllun y byddai'r lon newydd yn dilyn llwybr wahanol i'r trac yma. Os byddai gorffeniad y ffordd newydd yn un eithaf meddal (yn hytrach na craith mawr concrid) efallai y byddai'n ymdopi i'r safle heb cael effaith, ond heb fanylion pellach ni allaf gynnig barn am yr elfen yma o'r cais.

(Ers derbyn sylwadau'r Swyddog Cadwraeth noder fod y trac mynediad wedi ei dynnu o'r cais).

Cyfoeth Naturiol Cymru:

(Oherwydd y nifer o ymatebion a hyd y sylwadau, dangosir sylwadau terfynol yn unig, mae sylwadau blaenorol i weld ar wefan y Cyngor trwy'r sustem dilyn a darganfod.)

Ymateb i'r Asesiad Priodol:

Diolch am ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru ynghylch eich Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd ar gyfer y datblygiad uchod, a ddaeth i law ar 16 Ionawr 2024.

Dylid ystyried ein hymateb fel sylwadau ffurfiol Cyfoeth Naturiol Cymru, fel y corff cadwraeth natur priodol, ar eich asesiad priodol (AA) (wedi'i gyfeirio/dyddiedig) o dan Reoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017, fel y'i diwygiwyd.

Wrth ystyried y mesurau lliniaru a nodir, rydym yn cytuno â'ch casgliad bod y datblygiad yn annhebygol o gael effaith niweidiol ar gyfanrwydd Ardal Cadwraeth Arbennig Glynllifon.

Ymateb 24/11/23

Rydym yn cyfeirio at wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod, a gawsom gan yr ymgeisydd ar 23 Hydref 2023, 7 Tachwedd 2023, a 9 Tachwedd 2023.

Rydym yn parhau i fod â phryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn drwy osod yr amodau canlynol ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:

Sylwch, heb gynnwys yr amodau hyn, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir rhagor o fanylion isod.

Amod 1: Cynllun Goleuadau Allanol

Amod 2 – Cynllun Rheoli'r Dirwedd a'r Amgylchedd wedi'i Ddiweddaru

Amod 3 – Archwiliad Cydymffurfio Ecolegol

Amod 4 – Rheolaeth Amgylcheddol

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod rhagor o wybodaeth wedi'i chyflwyno mewn perthynas ag effeithiau ar rywogaethau a warchodir (yn benodol ystlumod a dyfrgwn):

- Brooks, B. (2023). Seiont Hotel, Wales Lighting Impact Assessment – Baseline Survey Report. The Lighting Bee. (Adroddiad heb ei gyhoeddi Rhif 1276-LB-XX-XX-RP-E-7080-01)
- Flowers, C. (2023). S e i o n t M a n o r H o t e l , L l a n r u g , C a e r n a r f o n O t e r S u r v ey. Wildbanks Ecology. (Heb ei gyhoeddi).
- Humphreys, S., a Campbell, A. (2023). Proposed Lodge Development at Seiont Manor Hotel, Llanrug, Gwynedd. Rhif y Cais: C21/0861/23/LL Cynllun Rheoli'r Dirwedd a'r Amgylchedd (Diwygiad 3). Land and Heritage. (Heb ei gyhoeddi).

Mae ystlumod a dyfrgwn, a'u mannau bridio a gorffwys, yn cael eu gwarchod o dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Ystlumod

Paratowyd Cynllun Rheoli'r Dirwedd a'r Amgylchedd diwygiedig yn dilyn cyfres o arolygon ystlumod a gynhaliwyd yn Seiont yn ystod mis Mai, mis Mehefin a mis Gorffennaf 2023.

Yn ein hymateb dyddiedig 14 Medi 2023, roeddem yn cynghori'r canlynol:

(a) Adleoli'r trac cynnal a chadw o ochr ogleddol Llwyn y Brain i drac mynediad

presennol i’r dwyrain.
(b) Cynnwys Llwyn y Brain yn y gyfres o arolygon.
(c) Hepgor Caban 15.
(d) Lleoliad newydd arfaethedig Cabanau 22 i 25 i ffwrdd o’r llwybr cymudo i ystlumod.
(e) Cynnwys ffensys a gwaith plannu gwrychoedd.

Yn y Cynllun Rheoli’r Dirwedd a’r Amgylchedd wedi’i ddiweddaru, mae’r ymgeisydd yn cynnig y canlynol:

(a) Mae’r trac dros dro o dan Lwyn y Brain wedi’i hepgor.
(b) Mae Caban rhif 15 wedi’i hepgor.
(c) Mae Cabanau 22 i 25 wedi cael eu symud 5 m i’r gorllewin.
(d) Mae’r adeiladau sy’n gysylltiedig â’r ardal barcio i’r gogledd o’r gwesty wedi cael eu tynnu ac mae cynllun y maes parcio wedi’i newid er mwyn lleihau effeithiau posibl y goleuadau ar ystlumod.
(e) Mae ffensys wedi cael eu hychwanegu o amgylch ardal y Cabanau er mwyn darparu coridorau tywyll ar gyfer ystlumod sy’n cymudo gyda lefel lwcs o □0.5 lwcs.

Rydym yn cynghori bod yr ymgeisydd wedi ystyried ein cyngor mewn perthynas ag ystlumod yn briodol. Mae’r cynigion yn cynnwys newidiadau i gyd-fynd â’n cyngor cynharach, gosod ffensys pren ac ystyried goleuadau allanol.

Mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno adroddiad goleuadau allanol. Pwrpas yr adroddiad oedd cofnodi’r lefelau golau presennol drwy’r safle i fod yn sail i’r Asesiadau Ecolegol.

Roedd yr adroddiad goleuadau allanol yn cynghori, er mwyn lleihau effeithiau goleuadau ar ystlumod, bod unrhyw oleuadau newydd ar gyfer y cynigion am i lawr yn gyfan gwbl yn gyfeiriadol (gyda 0% ULOR), gyda ffynonellau golau LED gwyn cynnes (2700K). Argymhellir na ychwanegir unrhyw lifoleuadau newydd, a lle bo’n bosibl, bod unrhyw lifoleuadau presennol yn cael eu hepgor yn hytrach na’u newid, gan fod llifoleuadau yn aml yn cael eu hongli i gyfeiriadau sy’n achosi gormod o dafliad ar lefel y ddaear, a thafliad/llygredd golau am i fyny.

Felly, rydym yn cynghori eich Awdurdod i atodi’r amod canlynol i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:

<u>Amod 1:</u> Cyn dechrau’r datblygiad, bydd manylion llawn y goleuadau’n cael eu cyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cytuno arnynt yn ysgrifenedig. Bydd y cynllun hwn yn ystyried goleuadau presennol ac arfaethedig ynghyd ag unrhyw dafliad sy’n deillio o leoliadau mewnol. Bydd y manylion yn cynnwys:

a) Asesiad o’r goleuadau mewn perthynas â buddiannau bywyd gwyllt y safle, yn enwedig ystlumod a dyfrgwn
b) Manylion lleoliad a math y goleuadau allanol a thafliad golau mewnol yn ystod ac ar ôl y datblygiad. Bydd hyn yn cynnwys cynlluniau sy’n dangos lleoliad a math y

goleuadau ynghyd â lluniadau Isolux.
c) Manylion i ddangos na fydd tafliad golau yn effeithio ar ardaloedd sy'n sensitif o ran bywyd gwyllt. Bydd hyn yn cynnwys cynlluniau sy'n dangos pwyntiau ymddangosiad ystlumod a ragwelir neu a gedwir; ynghyd â nodweddion arfaethedig neu a gedwir y bwriedir iddynt gael eu defnyddio'n ymarferol gan ystlumod at ddibenion chwilota am fwyd/gwasgaru.
d) Mesurau i fonitro tafliad golau unwaith y bydd y datblygiad yn weithredol (monitro goleuadau ar ôl adeiladu).
e) Archwiliad cydymffurfio ecolegol, dangosyddion perfformiad allweddol goleuadau allanol.

Bydd darpariaethau'r cynllun yn cyd-fynd â darpariaethau Nodyn Cyfarwyddyd yr Institution of Lighting 08/23: Bats and Artificial Lighting at Night

Bydd goleuadau'n cyd-fynd yn llwyr â'r manylion a gymeradwyir drwy gydol gweithrediad y datblygiad. Rheswm: Gwarchod bywyd gwyllt a buddiannau ecolegol y safle, gan gynnwys rhywogaethau a warchodir.

Dyfrgwn.

Nodwn gasgliadau'r arolwg dyfrgwn a gynhaliwyd gan Wildbanks Conservation. Ni ddarparwyd unrhyw wybodaeth gyd-destunol o fewn darpariaethau'r cyflwyniad ecolegol. Rydym yn cynghori bod yr arolwg yn annigonol at ddibenion cadarnhau nad yw'r pwll yn cael ei ddefnyddio'n ymarferol gan y boblogaeth dyfrgwn leol.

Rydym yn cynghori bod pryderon heb eu datrys o hyd ynghylch dyfrgwn, sy'n ymwneud yn bennaf â rheoli pwysau gan ymwelwyr (gan gynnwys cŵn). Gellid mynd i'r afael â hyn drwy ffensio a chyfyngu mynediad:

a) at barth plannu'r coetir dwyreiniol
b) mewn cynefinoedd coetir ar hyd Afon Seiont.

Nodwn hefyd fod rhywogaethau estron goresgynnol wedi cael eu canfod yn ystod arolygon ecolegol (mincod o America a Jac y Neidiwr).

Felly, rydym yn cynghori eich Awdurdod i atodi'r amodau canlynol i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir er mwyn mynd i'r afael â'n pryderon ynghylch dyfrgwn:

<u>Amod 2</u> – Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bydd Cynllun Rheoli'r Dirwedd a'r Amgylchedd wedi'i ddiweddaru wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod. Bydd y Cynllun yn cynnwys y canlynol, ond heb fod yn gyfyngedig iddynt o reidrwydd:

(a) Adeiladu ar yr egwyddorion a amlinellir yn yr adroddiad ecolegol ((Cyfeirnod: Humphreys, S., a Campbell, A. (2023). Proposed Lodge Development at Seiont Manor Hotel, Llanrug, Gwynedd. Rhif y Cais: C21/0861/23/LL Cynllun Rheoli'r Dirwedd a'r Amgylchedd (Diwygiad 3). Land and Heritage. (Heb ei gyhoeddi).
(b) Nodau ac amcanion wedi'u diffinio ar gyfer nodweddion ecolegol gan gynnwys

ystlumod a dyfrgwn (Bydd manylion yn cynnwys dangosyddion perfformiad allweddol wedi'u diffinio ar gyfer pob nodwedd y gellir eu defnyddio wedyn at ddibenion monitro yn y dyfodol).

(c) Cyflwyno manylion ynghylch ardaloedd gwahardd ymwelwyr. Manylion i gynnwys lleoliadau a manylebau ffensys, ynghyd â threfniadau monitro a chynnal a chadw;

(d) Lleoliadau ardaloedd ecoleg arfaethedig a dynodedig i'w darparu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, Cyfoeth Naturiol Cymru a'r ganolfan cofnodion biolegol leol berthnasol.

(e) Wardio safleoedd a chyfarwyddebau ecolegol i godi ymwybyddiaeth ymwelwyr.

(f) Cynigion monitro a gwyliadwriaeth hirdymor, gan gynnwys methodoleg a gofynion adrodd.

(g) Rheoli rhywogaethau estron goresgynnol a bioddiogelwch;

(h) Mecanwaith adolygu cyfnodol ar gyfer y Cynllun Rheoli.

<u>Amod 3</u> – Rhaid i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun archwilio cydymffurfio ecolegol (ECA) priodol er boddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Pwrpas yr Archwiliad Cydymffurfio Ecolegol yw dangos tystiolaeth o'r holl waith ecolegol a nodir yn y Cynllun Rheoli'r Dirwedd a'r Amgylchedd (Fersiwn 3) yn cael ei roi ar waith, ynghyd ag Amodau 1 a 2 uchod. Bydd yr Archwiliad yn nodi Dangosyddion Perfformiad Allweddol sydd i'w defnyddio at ddibenion asesu a chael tystiolaeth o gydymffurfio. Bydd yr Archwiliad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion cymeradwy.

Safleoedd Gwarchodedig

Rydym yn dal i fod â phryderon na ellir diystyru effaith sylweddol o'r datblygiad arfaethedig ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Glynllifon. Mae'r cais o fewn naw cilometr i ACA Glynllifon.

Mae ystlumod pedol lleiaf, sy'n clwydo yn Llwyn y Brain, yn defnyddio'r cynefin o'u cwmpas ar gyfer chwilota am fwyd a chymudo. Mae ystlumod pedol lleiaf yn un o nodweddion ACA Glynllifon. Mae Adran 2 o adroddiad ecolegol Awst 2021 hefyd yn nodi y gall yr ystlumod fod yn rhan o boblogaeth ACA Glynllifon.

Er mwyn sicrhau mesurau lliniaru priodol, rydym yn cynghori y dylai'r amodau 1 i 3 a nodir uchod fod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad hwn. Ar yr amod bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r amodau hynny, nid ydym o'r farn y bydd yn cael effaith niweidiol ar gyfanrwydd ACA Glynllifon.

Fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd), rhaid i'ch awdurdod, cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar ACA, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, gynnal asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw yng ngoleuni ei amcanion cadwraeth. At ddibenion yr asesiad, rhaid ichi ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru a rhoi sylw i unrhyw

sylwadau a wnawn o fewn yr amser rhesymol a bennir gennych. Yn absenoldeb yr asesiad hwnnw, ni all Cyfoeth Naturiol Cymru roi gwybod na fyddai'r cynigion yn arwain at effaith niweidiol ar yr ACA.

Rheoli'r Amgylchedd

Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cynllun adeiladu sylweddol, gyda'r potensial i achosi llygredd sylweddol, os na chaiff ei reoli'n gywir. Byddai'r cynllun adeiladu hefyd yn creu llawer iawn o wastraff o bosibl. Felly, rydym yn cynghori, cyn dechrau ar unrhyw waith clirio neu adeiladu ar y safle, bod yr ymgeisydd yn llunio Cynllun Rheoli'r Amgylchedd y Cam Adeiladu a fydd yn ystyried y risgiau hyn, a bod mesurau priodol yn cael eu dilyn. Felly, byddem yn cynghori bod yr amod canlynol ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd:

<u>Amod 4</u> – Ni fydd unrhyw ddatblygiad, gan gynnwys clirio safle, yn dechrau nes bydd Cynllun Rheoli'r Amgylchedd y Cam Adeiladu (CEMP) wedi'i ddiweddaru wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod. Dylai'r CEMP gynnwys y canlynol:

- Dulliau adeiladu: manylion deunyddiau, sut bydd y gwastraff a gynhyrchir yn cael ei reoli.
- Rheoli'r Safle'n Gyffredinol: manylion y rhaglen adeiladu gan gynnwys amserlen, manylion clirio'r safle; manylion draenio'r safle, mannau cyfyngu, clustogfeydd o faint priodol rhwng mannau storio (ar gyfer gwastraff, olewau, tanwydd, mannau cymysgu a golchi concrit), ac unrhyw gwrs dŵr neu ddraen arwyneb.
- Rheoli Bioamrywiaeth: manylion diogelu coed a gwrychoedd; gwarchod rhywogaethau a chynefinoedd, mesurau osgoi a lliniaru.
- Uwchgynllun Rheoli'r Amgylchedd y Cam Adeiladu: manylion am gwmpas a chamau datblygu; lleoliad adnoddau'r dirwedd a'r amgylchedd; cynigion dylunio ac amcanion ar gyfer integreiddio a mesurau lliniaru.
- Rheoli Adnoddau: manylion storio a chynwysyddion tanwydd a chemegol; manylion cynhyrchu a rheoli gwastraff; manylion am y defnydd o ddŵr, dŵr gwastraff a'r defnydd o ynni.
- Asesiad risg bioddiogelwch sy'n cynnwys mesurau i reoli neu ddileu rhywogaethau goresgynnol, neu eu rheoli dros y tymor hir.
- Rheoli Traffig: manylion danfoniadau safle, peiriannau ar y safle, cyfleusterau golchi olwynion.
- Atal Llygredd: dangos sut y bydd Canllawiau perthnasol ar gyfer Atal Llygredd a'r arferion gorau yn cael eu rhoi ar waith, gan gynnwys manylion gweithdrefnau gollyngiadau brys a chynllun ymateb i ddigwyddiadau.
- Manylion y bobl a'r cyrff sy'n gyfrifol am weithgareddau sy'n gysylltiedig â'r CEMP a manylion cyswllt mewn argyfwng.
- Clerc gwaith ecolegol i sicrhau bod y gwaith adeiladu'n cydymffurfio â chynlluniau cymeradwy a rheoliadau amgylcheddol.

Bydd y CEMP yn cael ei weithredu fel y cymeradwywyd yn ystod camau clirio, paratoi ac adeiladu'r datblygiad.

Oherwydd agosrwydd y safle i gyrsiau dŵr, rhaid i'r holl waith ar y safle gael ei

wneud yn unol ag GPP5 a PPG6: 'Works in, near or over watercourses' a 'Working at construction and demolition sites' sydd ar gael ar y wefan ganlynol: http://www.netregs.org.uk/environmental-topics/pollution-prevention-guidelines-ppgs-and-replacement-series/guidance-for-pollution-prevention-gpps-full-list/

Draeniau Dŵr Budr

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau yn ei e-bost (Marc Hamilton, Cadnant Planning, 3 Tachwedd 2021) y bydd y draeniau dŵr budr o'r safle yn draenio i'r brif garthffos. Rydym yn croesawu'r dull gweithredu hwn. Nodwn fodd bynnag bod y cynlluniau diweddaraf h.y. Strategaeth Dylunio, Partneriaeth Dylunio Strydoedd, Lluniad Rhif P.04, 09.08. 2023, a hefyd y Cynllun Safle Arfaethedig Safle, Partneriaeth Dylunio Strydoedd, Lluniad Rhif P.04, 09.08.2023, yn dal i ddangos hen Safle Trin Carthion. Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth, rydym yn argymell bod y cynlluniau hyn yn cael eu diwygio ymhellach i hepgor cyfeiriad at yr hen Safle Trin Carthion. Byddem yn cytuno â chyngor Dŵr Cymru bod amod sy'n ymwneud â draenio dŵr budr yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatâd. Fodd bynnag, os cynigir math arall o ddraenio, h.y. draenio preifat, dylech ymgynghori â ni eto.

Perygl o Lifogydd

Rydym wedi adolygu'r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (Integra Consulting). Nodir o'r Asesiad bod ffin y safle datblygu'n dangos nad yw'r cynnig yn croesi i'r ardal perygl o lifogydd (Parth C2 fel y cyfeirir ato yn y Mapiau Cyngor Datblygu neu Barthau 2/3 fel y dangosir ar y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio) sy'n gysylltiedig ag Afon Seiont. Felly, rydym yn fodlon ar y cyfan â'r Asesiad sy'n dangos bod modd rheoli'r perygl o lifogydd a'i fod yn unol â TAN15.

Nid oes gennym unrhyw sylwadau eraill ar y perygl o lifogydd er ein bod yn nodi bod asesiad draenio i'w gynnal (Adran 3.3). Felly, dylid ceisio barn Cyngor Gwynedd sy'n gweithredu fel yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol a Chorff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy ar yr agwedd hon ar y cynnig.

Materion eraill

Mae ein sylwadau uchod dim ond yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr wirio, *Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori* (Medi 2018), sydd wedi'i chyhoeddi ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac nid ydym yn *diystyru'r posibilrwydd y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill*.

Rydym yn cynghori'r ymgeisydd, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, mai ei gyfrifoldeb yw sicrhau ei fod yn cael yr holl drwyddedau/caniatadau/trwyddedau eraill sy'n berthnasol i'w ddatblygiad. Ewch i'n gwefan i gael rhagor o fanylion.

Dŵr Cymru: Angen cynnwys yr amodau isod ar unrhyw ganiatâd cynllunio: -

- Cynllun manwl parthed gwaredu dŵr aflan o'r safle.
- Arolwg ar gyfer asesu llif a llwyth presennol dwr aflan sy'n cael ei dderbyn gan Waith Trin Dŵr Llanrug ynghyd a'r canlyniadau.
- Os yn berthnasol, cynllun atgyfnerthu ar gyfer y Gwaith Trin Dŵr er mwyn gallu derbyn llif ychwanegol o'r datblygiad sy'n destun y cais hwn.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Angen y wybodaeth ganlynol:-

• Manylion llawn yr uned biomas sydd i'w osod gan gynnwys y gwneuthurwyr, model, maint thermal a'r holl wybodaeth dechnegol (fel cynhwysedd thermol (kw / MW), effeithlonrwydd, cyfradd uchaf y defnydd o danwydd (kg / awr neu m3 / awr), manyleb tanwydd)
• Manylion ynglŷn ag allyriadau uchafswm PM10, PM2.5 ac NO2.
• Diamedr ac uchder y stac fydd yn gwasanaethu'r uned biomas uwchlaw'r ddaear.
• Maint a mesuriadau'r adeilad mae'r stac yn cael ei osod arno.
• Maint, mesuriadau a phellteroedd unrhyw adeilad oddi fewn i 5 gwaith uchdwr y stac uwch-lawr ddaear.
• Copi o gyfrifiad uchder y stac i gyfiawnhau'r uchder arfaethedig.

Rhaid i unrhyw goed a ddefnyddir yn y bwyleri biomas fod yn goed newydd neu goed gwastraff heb ei thrin, a amlinellir yn y dogfennau gan y Gymdeithas Ailgylchu Coed. Bydd angen i'r ymgeisydd derbyn dogfennaeth gan y cyflenwr i gadarnhau hyn. Os yw naill ai biomas yn derbyn unrhyw ddeunydd gwastraff arall fel tanwydd, bydd angen Trwydded o dan Ddeddf Rheoliadau Trwyddedu
Os fydd unrhyw beiriannau/unedau am gael ei osod tu allan (e.e. unedau awyr oeri ayyb) fydd rhaid i asesiad sŵn cael ei wneud, sydd yn cynnwys lefelau amledd isel i ddangos na fydd yn cael effaith negyddol ar yr ardal gyfagos.

Risg Llifogydd a Draenio Tir: Mae ein mapiau'n dangos bod cwrs dŵr agored/mewn cylfat yn rhedeg trwy'r safle datblygu arfaethedig. Rydym yn argymell fod y datblygwr yn nodi union lwybr y cylfat a'n osgoi gosod / codi unrhyw strwythurau o fewn 3m i'r cwrs dŵr oherwydd gallai hyn atal cynnal a chadw yn y dyfodol. Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y nant gan gynnwys cylfatio pellach er mwyn creu mynediad newydd.

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'n bosib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy addas ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir

ymgynghoriad cynnar gyda’r CCS.

Uned Trwyddedu

Mae paragraff 5.12 o fewn y Datganiad Dylunio a Mynediad yn cadarnhau mae siales strwythur fydd yr unedau arfaethedig a fydd ddim yn ddiffiniad ‘carafán ar olwynion’ ac,felly, ni fydd angen trwydded safle a’i gofynion.

Fodd bynnag, bydd y datblygiad yn destun darpariaethau cyfreithiol eraill fel Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle 1974 a gofynion Gorchymyn Diwygio Rheolaeth (Diogelwch Tân) 2005 o dan orfodaeth Gwasanaeth Tân ac Achub Gogledd Cymru.

Uned Iaith: Dim ymateb.

Uned Bioamrywiaeth

(Oherwydd y nifer o ymatebion a hyd y sylwadau, dangosir sylwadau terfynol yn unig, mae sylwadau blaenorol i weld ar wefan y Cyngor trwy’r sustem dilyn a darganfod.)

Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd

Mae’r canlynol yn asesiad o dan y Rheoliadau Cynefinoedd. Mae’r ymgeisydd wedi darparu dogfennau i gefnogi’r broses hon:

- Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd gan Land & Heritage dyddiedig 16 Mawrth 2023.
- Cynllun Rheoli’r Dirwedd a’r Amgylchedd Diwygiedig Diwygiad 3 gan Land & Heritage 23 Mawrth 2023, wedi’i ddiweddaru 8 Tachwedd 2023
- Asesiad Effaith Goleuadau, dyddiedig 27.11.23, wedi’i gynhyrchu gan The Lighting Bee
- Adroddiad arolwg ystlumod diwygiedig dyddiedig 14 Awst 2023 gan Land & Heritage

<u>Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd</u>

Fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y’i diwygiwyd), rhaid i Gyngor Gwynedd, cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy’n debygol o gael effaith sylweddol ar ACA, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, gynnal asesiad priodol o oblygiadau’r prosiect ar gyfer y safle hwnnw yng ngoleuni ei amcanion cadwraeth.

<u>Asesiad Priodol</u>

<u>Cynnig</u>

Cais cynllunio ar gyfer ailfodelu ac ymestyn y gwesty a’r sba presennol ynghyd â lleoli 39 o gabanau gwyliau, ffurfio cyrtiau tenis, canolfan weithgareddau, derbynfa, bloc llety staff ac ystafell gwaith biomas, gyda ffyrdd mynediad, llwybrau, parcio a thirlunio cysylltiedig.

<u>Lleoliad</u>

Mae Safle Seiont Manor 9km o Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Glynllifon ac mae’r cynnig wrth ymyl Afon Seiont.

Effeithiau Sylweddol Tebygol

Mae Llwyn y Brain yn hen faenordy sy’n rhan o Safle Seiont Manor sydd â man clwydo ystlumod pedol lleiaf. Mae’r ystlumod yma yn rhan o fetaboblogaeth sy’n gysylltiedig ag ACA Glynllifon, sydd wedi’i dynodi ar gyfer ei phoblogaeth o ystlumod pedol lleiaf. Mae newidiadau i Safle Seiont Manor, ac yn benodol cynnydd mewn golau allanol, yn debygol o effeithio ar ystlumod. Mae Ystlumod Pedol Lleiaf yn sensitif i olau, a byddant yn cadw draw o ardaloedd golau lle maent yn agored i ysglyfaethwyr. Gall ardal olau achosi rhwystrau i’w llwybrau hedfan wrth chwilota am fwyd neu fynd i’w man clwydo, a gallai hyn arwain yn y pen draw at adael y man clwydo. Nododd arolygon ystlumod a ddarparwyd gan yr ymgeisydd ddwy brif linell hedfan Ystlumod Pedol Lleiaf o Lwyn y Brain i Afon Seiont.

Amcanion Cadwraeth ACA

Mae ACA Glynllifon wedi’i dynodi ar gyfer ei phoblogaeth o’r ystlum pedol lleiaf *Rhinolophus hipposideros* (rhywogaeth Atodiad II, sef y prif reswm dros y dynodiad ACA). Mae’r ystad yn cynnwys tri safle clwydo dros yr haf a dau safle gaeafgysgu ar gyfer yr ystlum pedol lleiaf, sy’n cyfrif am tua 6% o boblogaeth y DU. Lleolir y prif man clwydo mamolaeth yn seleri plasty Glynllifon, a adeiladwyd yn ystod yr 1830au. Yn yr ystad, mae ystlumod o’r plasty yn chwilota am fwyd mewn ardaloedd o goetir planhigfa ar hyd Afon Llifon ac ar ochr ddeheuol yr ystad ger Plas Newydd. Mae’r ardaloedd hyn hefyd yn gweithredu fel llwybrau hedfan i ystlumod sy’n mynd i fannau bwydo eraill y tu allan i ffiniau’r ystad. Ceir nifer o rywogaethau ystlumod eraill yn Ystad Glynllifon. Mae’r rhain yn cynnwys yr ystlum barfog *Myotis mystacinus*, ystlum Natterer *M. nattereri*, ystlum Daubenton *M. daubentonii*, yr ystlum lleiaf *pipistrellus*, yr ystlum soprano *P. pygmaeus*, yr ystlum mawr *Nyctalus noctula* a’r ystlum hirglust *Plecotus auritus*.

Mae ACA Glynllifon hefyd yn cynnwys ardaloedd o goetir sy’n cael eu defnyddio gan yr ystlumod fel ardaloedd chwilota am fwyd yn ogystal â gwrychoedd a nodweddion llinol eraill sy’n cael eu defnyddio fel llwybrau hedfan. Dyma amcanion cadwraeth yr ACA:

• Ni fydd tiriogaeth naturiol ystlumod pedol lleiaf yn cael ei lleihau, ac nid yw’n debygol o gael ei lleihau hyd y gellir rhag-weld.

• Mae digon o gynefin i gynnal poblogaeth yr ystlum pedol lleiaf yn y tymor hir, a bydd hynny’n parhau.

• Bydd y tri man clwydo mamolaeth yn parhau i gael eu defnyddio’n flynyddol gan ystlumod pedol lleiaf a’u babanod:

o Plasty Glynllifon (man clwydo a gaeafgysgu, Uned 16)

o Melin y Cim (man clwydo mamolaeth, Uned 32)

o Pen y Bont (man clwydo mamolaeth, Uned 36)

• Bydd ardal ddigon mawr o gynefin addas o amgylch y mannau clwydo hyn i gynnal y boblogaeth ystlumod, gan gynnwys rhwydweithiau parhaus o goetir cysgodol, llydanddail a chonwydd, llinellau coed a gwrychoedd sy’n cysylltu’r gwahanol fathau o fannau clwydo ag ardaloedd o laswelltir â chyfoeth o bryfed a dŵr agored.

• Mae’r holl ffactorau sy’n effeithio ar gyflawni’r amodau hyn dan reolaeth.

Gellir gweld yr amcanion cadwraeth hyn yn ogystal â dangosyddion perfformiad a chynllun rheoli craidd ar gyfer y safle (ond o 2008) ar-lein ar wefan Cyfoeth Naturiol Cymru.

Mae’r dangosyddion perfformiad yn ymwneud yn bennaf â’r mannau clwydo mamolaeth a gaeafgysgu eu hunain, yn ogystal â chynnal coetiroedd a llinellau hedfan. Mae’n cyfeirio at ‘wrychoedd mewn cyflwr da’ fel rhai sy’n fwy na 2m o uchder heb fylchau dros 5m o hyd.

<u>Effeithiau Posibl ar ACA Glynllifon heb fesurau lliniaru</u>

- Amhariad ar fan clwydo Ystlumod Pedol Lleiaf yn Llwyn y Brain yn ystod y gwaith adeiladu oherwydd sŵn a golau
- Amhariad a rhwystr ar lwybrau hedfan ystlumod a chynefinoedd chwilota am fwyd yn ystod y cam adeiladu a’r cam gweithredu oherwydd golau.
- Colli cynefin a ddefnyddir gan ystlumod fel llwybrau hedfan
- Colli cynefin chwilota am fwyd o ganlyniad i ddinistrio cynefinoedd
- Colli mynediad i fannau clwydo ystlumod

Gallai’r effeithiau hyn arwain at adael y man clwydo ystlumod yn Llwyn y Brain a lleihau gweithrediad poblogaeth Ystlumod Pedol Lleiaf Glynllifon.

Ni fydd y cynnig yn arwain at ddinistrio mannau clwydo Ystlumod Pedol Lleiaf yn uniongyrchol. Nid yw Llwyn y Brain yn ardal y cais presennol.

<u>Camau Lliniaru</u>

Mae’r cynnig datblygu wedi ymgorffori 3 choridor tywyll ar draws y tir o’r gwesty i’r afon. Bydd y rhain yn cael eu darparu gan:

- Ffensys pren dros dro 1.8m o uchder i leihau faint o olau sy’n taflu
- Plannu coed a choetiroedd
- Goleuadau allanol addas gyda ffitiadau a lleoliadau

Nod y mesurau hyn yw sicrhau bod coridorau tywyll yn cael eu darparu sy’n addas ar gyfer ystlumod sy’n cymudo gyda lefel lwcs heb fod yn fwy na 0.5 lwcs. Mae’r cyfrifiadau goleuo arfaethedig yn dangos y bydd ffin y datblygiad rhwng 0.3 a 0.2 lwcs (Asesiad The Lighting Bee Tachwedd 2023).

Bydd oedi rhwng plannu coed a phan fyddant wedi tyfu’n ddigonol i ddarparu coridor coediog, ond bydd y ffensys pren dros dro yn sicrhau bod y coridor wedi’i guddio rhag goleuadau. Rwyf yn argymell bod y ffens bren yn cael ei hadeiladu gyntaf a bod y coed yn cael eu plannu cyn unrhyw waith adeiladu arall er mwyn rhoi cymaint o amser â phosibl i’r coed dyfu.

Er bod gennyf bryderon ynglŷn â manylebau'r cynllun plannu coed arfaethedig (fel y nodais yn fy sylwadau blaenorol ar gynllunio) gan nad yw'n darparu dwysedd plannu coed digonol, nod y gwaith plannu hwn yw darparu coridor coediog a chynefin sy'n addas ar gyfer ystlumod sy'n chwilota am fwyd, a gellir diwygio'r cynllun arfaethedig i gyflawni hyn.

Yn y ddogfen ategol gan Land & Heritage (Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd, 16 Mawrth 2023) mae'n datgan mai dim ond yn ystod oriau golau dydd y bydd y gwaith o adeiladu cabanau'n cael ei wneud ac ni fydd goleuadau allanol yn cael eu defnyddio i'w hadeiladu.

Nid yw'r cynnig datblygu'n cynnwys colli cynefinoedd coediog ar wahân i dynnu un neu ddau o goed, ond nid yw'r cynnig datblygu'n glir ynghylch y gwaith coed a'r gwaith adeiladu sydd ei angen ar y dreif. Mae angen rhagor o wybodaeth am hyn.

- Gwella glaswelltir ar gyfer ystlumod sy'n chwilota am fwyd
- Bydd plannu coed a gwrychoedd ar hyd ochr y ffordd fynediad i gae'r cabanau yn sgrinio goleuadau blaen ceir. Mae'r gwaith plannu hwn yn ymestyn ymhell y tu hwnt i Lwyn y Brain i'r gorllewin.

<u>Asesiad yn unig gyda Mesurau Lliniaru</u>

Mae'r cynnig hwn ar gyfer cabanau gwyliau ac estyniad i'r gwesty wedi cynnwys mesurau lliniaru, ac ni fydd yn cael effaith niweidiol ar nodweddion cadwraeth ACA Glynllifon.

<u>Asesiad Cyfunol</u>

Effeithiau cyfunol yw'r effeithiau hynny a allai godi o'r datblygiad a gynigir ar y cyd â chynlluniau a phrosiectau eraill a gynigir/sydd wedi cael caniatâd ond nad ydynt wedi'u hadeiladu a'u gweithredu eto (h.y. y datblygiadau hynny sydd ar wahân i'r llinell sylfaen).

Mae nifer o ddatblygiadau a phrosiectau cynllunio arfaethedig eraill sydd â'r potensial i effeithio ar boblogaeth Ystlum Pedol Lleiaf ACA Glynllifon, sef:

- Ystad Ddiwydiannol Peblig
- Glynllifon – Canolfan Defaid Cymru
- Glynllifon – Cynnig Datblygu Llaethdy
- Mae nifer o geisiadau cynllunio ar gyfer addasu ysguboriau ac adnewyddu tai sy'n gysylltiedig â mannau clwydo a chynefinoedd Ystlumod Pedol Lleiaf.

Mae Ystad Ddiwydiannol Peblig yn gais cynllunio cyfredol, heb ei bennu eto, ar hyd Afon Seiont ac mae 6.5km o ACA Glynllifon. Mae llawer o adeiladau diwydiannol sy'n adfeilion ar y safle, a gwelwyd bod rhai ohonynt yn fannau clwydo i Ystlumod Pedol Lleiaf. Y cynnig yw dymchwel yr adeiladau ac adeiladu adeiladau newydd at ddefnydd busnes. Gan y byddai'r cynnig hwn yn arwain at ddinistrio mannau clwydo ystlumod, mae wedi cynnwys adeiladu man clwydo ystlumod a gwella coridor yr afon fel mesurau lliniaru. Nid yw'r cynllun hwn wedi'i bennu eto.

Mae ceisiadau cynllunio Glynllifon ar gyfer Canolfan Defaid Cymru a Datblygu

Llaethdy wedi'u hamgylchynu gan ACA Glynllifon. Ni fydd yr un o'r cynigion hyn yn dinistrio man clwydo Ystlumod Pedol Lleiaf yn uniongyrchol, a byddant yn arwain at golli ychydig o gynefin, ond y prif bryder yw goleuadau'r adeiladau. Mae'r ddau ddatblygiad wedi darparu mesurau lliniaru sy'n cynnwys darparu atig ystlumod sy'n addas ar gyfer Ystlumod Pedol Lleiaf, plannu gwrychoedd a choed, a gwella cynefinoedd, ac wedi sicrhau na fydd y goleuadau'n effeithio ar ystlumod. Mae'r cynigion hyn wedi lliniaru'r effeithiau ar ACA Glynllifon yn ddigonol ac nid ydynt wedi cael eu pennu eto.

Mae nifer o geisiadau cynllunio ar gyfer addasu ysguboriau ac adnewyddu tai sy'n gysylltiedig â mannau clwydo a chynefinoedd Ystlumod Pedol Lleiaf. Ni chaniateir unrhyw un o'r rhain oni bai eu bod yn sicrhau y bydd mannau clwydo ystlumod a'u cynefinoedd yn cael eu gwella. Roedd y rhan fwyaf o'r safleoedd hyn yn strwythurau sy'n adfeilion ac yn dymchwel, a heb eu hadnewyddu byddai'r man clwydo i ystlumod yn cael ei golli.

<u>Casgliad yr asesiad cyfunol</u>

Mae'r cynlluniau a'r datblygiadau hyn wedi cynnwys mesurau lliniaru i osgoi unrhyw effeithiau ar Ystlumod Pedol Lleiaf. Felly, ni fyddant yn cyfrannu unrhyw effaith at ACA Glynllifon. Ni fydd y cynnig yn Seiont Manor ar y cyd â chynlluniau a phrosiectau eraill yn cael effaith niweidiol ar amcan cadwraeth ACA Glynllifon.

<u>Prawf Cyfanrwydd a Chasgliad yr Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd</u>

Ni fydd y cynnig yn Safle Seiont Manor yn cael effaith niweidiol ar gyfanrwydd ACA Glynllifon.

<u>Ymgynghoriad â Cyfoeth Naturiol Cymru</u>

Fel rhan o broses yr Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd, rhaid i Gyngor Gwynedd ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru. Mewn llythyr dyddiedig 24 Tachwedd 2023, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn datgan, ar yr amod bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r amodau y mae wedi'u hargymell, nad yw'n credu y bydd yn cael effaith niweidiol ar gyfanrwydd ACA Glynllifon.

<u>Amodau a Argymhellir i sicrhau bod yr effeithiau ar ACA Glynllifon yn cael eu hosgoi</u>

1. Dim ond yn ystod oriau golau dydd y dylid gwneud y gwaith adeiladu a gwaith arall, ac ni ddylid defnyddio unrhyw lifoleuadau yn ystod y gwaith adeiladu.

2. Rhaid codi ffensys pren i leihau faint o olau sy'n taflu cyn gwneud unrhyw waith adeiladu arall.

3. Rhaid diwygio cynlluniau plannu gwrychoedd a choed i blannu ar ddwysedd uwch o lawer.

4. Rhaid i'r holl waith plannu gwrychoedd a choed (gwrychoedd, ar hyd y dreif, coetir ac ar gyfer sgrinio) ar ôl i'r ffens bren gael ei hadeiladu a chyn unrhyw waith arall i osod ac adeiladu cabanau.

5. Rhaid tynnu'r holl lifoleuadau presennol yn Llwyn y Brain a Gwesty Seiont Manor

a’r dreif ac, os oes angen, gosod goleuadau sy’n sensitif i ystlumod yn eu lle. Rhaid gwneud hyn cyn gynted â phosibl.

6. Rhaid gwella’r man clwydo i ystlumod yn Llwyn y Brain.

7. Rhaid monitro’r lefelau golau dair gwaith rhwng mis Ebrill a mis Medi hyd gweithrediad y safle.

8. Monitro ystlumod ar y safle pan fydd yn weithredol.

Sylwadau Terfynol ar y Cais (03/01/24)

Yn dilyn fy sylwadau ym mis Mawrth eleni, mae’r ymgeisydd wedi darparu’r canlynol:

- Adroddiad arolwg ystlumod diwygiedig dyddiedig 14 Awst 2023
- Arolwg coed diwygiedig, mis Awst 2023 gan Land & Heritage
- Asesiad Ffwng Glaswelltir, Hydref 2023 gan Debbie Evans, Ymgynghorydd Mycolegol
- Arolwg Dyfrgwn, Hydref 2023 gan Wild Banks Conservation a Land & Heritage
- Arolwg Effaith Goleuadau, adroddiad arolwg llinell sylfaen, 27 Hydref 2023 gan The Lighting Bee
- Cynllun Safle Diwygiedig dyddiedig 7 Tachwedd 2023
- Cynllun Rheoli’r Dirwedd a’r Amgylchedd Diwygiedig Diwygiad 3 gan Land & Heritage 23 Mawrth 2023, wedi’i ddiweddaru 8 Tachwedd 2023
- Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd gan Land & Heritage dyddiedig 16 Mawrth 2023
- BS5837 Arolwg Coedyddiaeth: Chwefror 2022 gan Land & Heritage diwygiwyd Awst 2023
- Dyddiad yr asesiad effaith goleuadau: 27.11.23, wedi’i gynhyrchu gan The Lighting Bee

<u>Ffwng glaswelltir</u>

Mae’r arolwg a’r adroddiad ffwng wedi cael eu cynnal i safon dda, er mai dim ond dau ymweliad arolygu a gynhaliwyd. Yn ystod y ddau arolwg, cofnodwyd cyfanswm o 23 o rywogaethau ffwng glaswelltir (cap cwyr, pastwn y tylwyth, tafod y ddaear, tagell binc) ar y safle, gan gynnwys cyfanswm o 13 o rywogaethau cap cwyr *Hygrocype*. Roedd crynodeb o’r rhywogaethau a gofnodwyd ar draws y safle cyfan yn cynnwys 3 Clavarioid, 13 Hyrogype, 5 Entoloma, 1 Geoglossaceae a Dermoloma. Cafodd dwy rywogaeth ddangosol uchel eu gwerth o gynefin glaswelltir o ansawdd heb ei wella neu wedi’i led wella ym mhen gogleddol cae’r gogledd-ddwyrain, lle na fydd cabanau. Mae’r ddwy rywogaeth hyn a dwy rywogaeth arall a gofnodwyd yma o werth cadwraeth rhyngwladol. Mae’r cap cwyr lemon *Hygrocybe citrinovirens* a’r cap cwyr ffibraidd *Hygrocybe intermedia* ill dau ‘dan fygythiad’ (Rhestr Goch yr IUCN) ac felly’n peri pryder cadwraethol. Cafodd y cap cwyr rhuddgoch *Hygrocybe punicea* ei gofnodi ar ochr ddwyreiniol y cae ger y ffens. Mae hon yn rhywogaeth arwyddocaol. Ystyrir ei bod yn ddangosydd ardderchog o hen laswelltir lled-naturiol,

wedi'i reoli'n draddodiadol.

Nid yw ôl troed y datblygiad arfaethedig yn cynnwys yr ardaloedd o bryder cadwraethol ar gyfer ffwng glaswelltir. Mae adroddiad yr arolwg ffwng yn argymell "*nad oes angen unrhyw adferiad glaswelltir sur yn yr ardal ogleddol, a dylid ei chadw fel y mae*."

Rwyf yn argymell bod yr argymhellion yn adroddiad yr arolwg ffwng yn cael eu dilyn, a bod hyn yn amod cynllunio.

Arolygon Ystlumod

Mae'r adroddiad arolwg ystlumod wedi'i ddiweddaru, dyddiedig 14 Awst 2023, yn cynnwys y defnydd o 11 lleoliad ar gyfer synwyryddion ystlumod statig dros chwe noson. Roedd yr holl synwyryddion wedi cofnodi ystlum pedol lleiaf yn pasio, ar wahân i ddau leoliad. Cynhaliwyd arolwg trawsluniau ystlumod hefyd. Roedd yr ystlumod a gofnodwyd yn cynnwys yr ystlum pedol lleiaf, yr ystlum hirglust, rhywogaeth yr ystlum lleiaf a rhywogaeth yr ystlum clustlydan.

Mae'r arolygon ystlumod ychwanegol wedi cadarnhau lleoliadau'r mannau clwydo ystlumod blaenorol ac ar ben hynny wedi nodi man clwydo mamolaeth yr ystlum lleiaf soprano yn y prif westy a man clwydo mamolaeth yr ystlum pedol lleiaf mewn simnai yn Llwyn y Brain. Mae arolygon gweithgarwch wedi nodi dau brif lwybr mudo ystlumod yn ôl ac ymlaen o'r afon i'r gwesty a Llwyn y Brain. Mae canfyddiadau'r arolygon wedi dylanwadu ar ddyluniad y cynllun ac mae newidiadau wedi cael eu gwneud i'r cynllun a'r ddarpariaeth mynediad. Mae mesurau lliniaru ychwanegol wedi cael eu cynnwys i osgoi effeithiau niweidiol ar ystlumod.

Mae'r wybodaeth o'r arolygon yn yr adroddiad ystlumod yn nodi bod man clwydo'r ystlum hirglust yn Llwyn y Brain.

Ystlumod a Goleuadau

Mae adroddiad yr Asesiad Goleuadau gan The Lighting Bee dyddiedig 27 Tachwedd 2023 yn darparu model ar gyfer goleuadau arfaethedig y safle, ond nid yw'n cynnwys goleuadau sy'n bodoli eisoes fel y nodir o dan 1.2:

"Nid oes goleuadau sy'n bodoli eisoes wedi cael eu cynnwys yn y model cyfrifo. Mewn ardaloedd lle cynigir goleuadau newydd, cynigir bod yr holl oleuadau sy'n bodoli eisoes yn cael ei dynnu. Tybiwyd bod y goleuadau allanol sy'n bodoli eisoes ar waliau a'r ardaloedd o'r gwesty nad yw'r cynigion yn effeithio arnynt yn aros fel y maent, oherwydd nad oes gan yr ardaloedd hyn y potensial i effeithio'n uniongyrchol ar y parthau tywyll. Fodd bynnag, lle cynigir bod unrhyw oleuadau'n cael eu newid, caiff hyn ei bennu yn unol â pharamedrau'r strategaeth oleuadau hon i leihau effaith golau ar ystlumod." Mae hyn yn bryderus oherwydd mae'r ardaloedd o amgylch y gwesty a Llwyn y Brain yn ardaloedd sy'n gallu effeithio ar linellau hedfan ystlumod. Rwyf yn argymell bod y goleuadau newydd ar gyfer y gwesty yn cael eu cynnwys yn yr asesiad.

Model a chyfrifiadau goleuadau safle, The Lighting Bee Tachwedd 2023. Nid yw'r

cynllun hwn wedi rhoi sylw i oleuadau'r gwesty presennol, Llwyn y Brain na'r dreif, na'u cyfrifo. Mae'r cyfrifiadau goleuo arfaethedig yn dangos y bydd ffin y datblygiad rhwng 0.3 a 0.2 lwcs (Asesiad The Lighting Bee Tachwedd 2023), ond mae'r goleuadau sy'n bodoli eisoes (The Lighting bee – adroddiad llinell sylfaen Hydref 2023) ar y gwesty, yn y maes parcio a'r dreif yn cynnwys nifer o lifoleuadau. Ar hyn o bryd, mae tua pum llifolau ar goed ar hyd y dreif a dau lifolau ar goed o amgylch y maes parcio, a dwy lusern.

Mae adroddiad yr Asesiad Goleuadau, mis Tachwedd, yn dod i'r casgliad canlynol o dan adran 5:

Nod yr Asesiad Effaith Goleuadau hwn yw darparu asesiad o effaith y goleuadau allanol newydd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn, a goleuadau mewnol o'r cabanau arfaethedig ar dderbynyddion ecolegol sensitif o ran y rhagfynegiad o'r tafliad golau ar y parthau tywyll arfaethedig. Mae effaith goleuadau o ran golau ymwthiol wedi'i heithrio o gwmpas yr adroddiad hwn.

Mae brawddeg olaf y datganiad uchod yn fy nrysu; a yw'n awgrymu bod y goleuadau amlwg sy'n bodoli eisoes wedi'u heithrio oherwydd y byddant yn cael eu tynnu? Mae angen eglurhad yn hyn o beth.

Rhagfynegir y bydd y tafliad golau o'r goleuadau mewnol ac allanol ar y cyd, wedi'i gyfrifo ar ymyl y parthau tywyll arfaethedig, yn <0.5 lwcs yn llorweddol ar lefel y ddaear ac yn fertigol ar y planau cyfrifo (hyd at 2m o uchder) dan sylw, gyda'r mesurau lliniaru wedi'u cynnwys.

Dylid nodi bod y model cyfrifo'n cynrychioli'r senario waethaf, lle mae'r holl oleuadau ymlaen ar yr un pryd, dim bleinds na llenni, a heb gynnwys effaith sgrinio unrhyw lystyfiant a phlanhigion; bydd y lefel golau wedi'i leihau ymhellach wrth ystyried y ffactorau hyn.

I gloi, ni ragfynegir effaith sylweddol o'r goleuadau yn y cynigion gyda'r mesurau lliniaru arfaethedig ar waith.

Arolwg Effaith Goleuadau, adroddiad arolwg llinell sylfaen, 27 Hydref 2023 gan The Lighting Bee. Mae'r adroddiad hwn wedi mapio'r holl oleuadau sy'n bodoli eisoes ac wedi cofnodi'r mathau o oleuadau.

Mae'r adroddiad llinell sylfaen goleuadau yn rhy amwys, gan nodi *"bod perimedr prif adeilad y gwesty wedi'i oleuo'n bennaf, gyda pharth pelydriad o tua 20-25m, lle mae'r lefel golau dros 0.5 lwcs. Mae'r lefel golau yn y prif faes parcio/ardal fynediad wedi'i tharmacio hefyd yn fwy na 0.5 lwcs. Disgwylir i'r lefel golau ar hyd y prif ddreif mynediad fod yn sylweddol uwch na chofnodwyd, ac yn fwy na 0.5 lwcs pe bai'r llifoleuadau ar waith ar adeg yr arolwg. Mae lleoliadau'r arolwg yn dangos bod y caeau gogleddol, lle cynigir lleoli'r cabanau, yn dywyll ar hyn o bryd (<0.5 lwcs)."*

Mae'r adroddiad goleuadau yn argymell bod goleuadau newydd *"am i lawr yn gyfan gwbl yn gyfeiriadol (gyda 0% ULOR), gyda ffynonellau golau LED gwyn cynnes (2700K)"* a bod unrhyw lifoleuadau sy'n bodoli eisoes yn cael eu hepgor yn hytrach na'u newid am rai newydd.

Argymhelliad – mapiau golau wedi'u diweddaru yn dangos y lefelau lwcs ar gyfer y safle cyfan, gan gynnwys y gwesty, Llwyn y Brain, y maes parcio a'r dreif.

Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd

Mae gan Lwyn y Brain, rhan o Seiont Manor, fan clwydo ystlumod pedol lleiaf. Mae'r ystlumod yma yn rhan o fetaboblogaeth sy'n gysylltiedig ag ACA Glynllifon, sydd wedi'i dynodi ar gyfer ei phoblogaeth o ystlumod pedol lleiaf. Mae newidiadau i Safle Seiont Manor, yn enwedig i oleuadau, yn gallu effeithio ar ystlumod.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth i lywio Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd dyddiedig 6 Mawrth 2023. Nid yw hyn yn cynnwys y wybodaeth o'r arolygon ystlumod a gynhaliwyd yn ystod haf 2023. O dan adran 1.3, mae tabl yn rhestru'r holl effeithiau tebygol ar yr haid o ystlumod pedol lleiaf yn Seiont Manor, ond nid yw'n asesu'r datblygiad hwn cyn symud ymlaen o dan adran 1.4 i ystyried effeithiau cyfunol. Y prif bryder yw colli llwybrau hedfan ystlumod o ganlyniad i golli cynefinoedd neu oleuadau'n creu rhwystr. Mae'r adroddiad yn nodi y bydd y datblygiad yn ymgorffori mesurau lliniaru i leihau'r effaith ar yr haid o ystlumod, ac y byddant yn cynnwys: ffensys pren i sgrinio llwybrau hedfan ystlumod pedol lleiaf rhag tafliad golau; plannu coed a gwrychoedd; a rheoli glaswelltir i wella cynefinoedd chwilota am fwyd. Mae dyluniad y datblygiad wedi cael ei newid i leihau'r effaith ar ystlumod pedol lleiaf, ac mae'n cynnwys ffensys i sgrinio tafliad golau a phlannu coed a gwrychoedd.

Bydd oedi (o fwy nag ychydig flynyddoedd) cyn bod y coed wedi tyfu digon i fod yn fesur lliniaru. Mae'r adroddiad yn dod i'r casgliad, ar yr amod bod mesurau lliniaru ar waith, y bydd yr effaith ar yr haid o ystlumod pedol lleiaf yn safle Seinot Manor, ac felly yn ACA Glynllifon, yn fach iawn. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru (24 Tachwedd 2023) yn credu y bydd y cynnig datblygu hwn yn effeithio'n niweidiol ar gyfanrwydd ACA Glynllifon cyhyd â bod amodau ar waith i sicrhau bod mesurau lliniaru addas ar waith a bod coridorau tywyll yn cael eu cadw ar hyd llinellau hedfan ystlumod.

Fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'i diwygiwyd), rhaid i Gyngor Gwynedd, cyn penderfynu rhoi caniatâd ar gyfer prosiect sy'n debygol o gael effaith sylweddol ar ACA, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, gynnal asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw yng ngoleuni ei amcanion cadwraeth.

Mae'r cynnig hwn wedi darparu gwybodaeth i ddangos na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ystlumod pedol lleiaf a'r boblogaeth sy'n gysylltiedig ag ACA Glynllifon.

Cynllun Rheoli'r Dirwedd a Mesurau Lliniaru ar gyfer Ystlumod

Mae hwn wedi cael ei ddiweddaru yn dilyn yr argymhellion yn yr Adroddiad Ffwng. Mae neidr ddefaid yn bresennol mewn niferoedd isel yn yr ardal glaswelltir wrth ymyl y pwll dŵr ac mae'r Cynllun Rheoli'r Dirwedd a'r Amgylchedd yn darparu mesurau i'w gwarchod.

O dan adran 4.2.3 o'r Cynllun Rheoli'r Dirwedd a'r Amgylchedd, amlinellir mesurau

lliniaru ar gyfer ystlumod ar hyd "ymyl dywyll y Ffin Orllewinol" i greu clustogfa 39 metr. *Bydd y coridor wedi'i sgrinio â ffens bren 2.1 metr (7 troedfedd) o uchder yng nghefn y cabanau. Bydd y ffens tua 130 m o hyd ... Bydd ardal coetir yn cael ei phlannu rhwng y ffens a'r ffin orllewinol i ddarparu sgrinio ychwanegol. Bydd hyn yn cwmpasu tua 3450 metr sgwâr...Dylid plannu ar ddwysedd cyfartalog o un goeden fesul 3.25 m2 (bwlch cyfartalog o 1.8 m neu 3000 coeden fesul hectar). Bydd tua 1060 o goed yn cael eu plannu yn yr ardal hon. Mae hyn yn ddwysedd uchel o blanhigion i ddarparu sgrinio cyn gynted â phosib."*

Nid yw'r gwaith plannu yn ddigon dwys oherwydd mae'n un traean o goeden fesul metr sgwâr. Rwyf yn argymell bod o leiaf 100 coeden fesul metr sgwâr yn cael eu plannu. Rwyf hefyd yn argymell bod hyn yn cael ei wneud cyn dechrau adeiladu'r cabanau, er mwyn ei gwneud yn bosibl sefydlu'r cynefin lliniaru hwn.

O dan adran 4.2.5 o'r Cynllun Rheoli'r Dirwedd a'r Amgylchedd, mae'n nodi, "*Llwybr Mudo Gogledd/De" ... "Mae'r llwybr hwn sy'n dilyn y trac fferm sy'n bodoli eisoes yn cael ei ddefnyddio gan ystlumod lleiaf soprano ac ystlumod pedol lleiaf".* Cynigir *y bydd y coridor wedi'i sgrinio â ffens bren 2.1 metr (7 troedfedd) o uchder yng nghefn y cabanau. Bydd y ffens tua 97 m o hyd. Bydd gwrych llydanddail brodorol yn cael ei blannu ar ochr ddwyreiniol y ffens i ddarparu sgrinio ychwanegol ... Dylid plannu'r gwrych 1m i'r dwyrain o'r ffens bren. Dylid plannu coed chwip ar fylchau o 150mm mewn tair rhes atred, 500mm ar wahân. Mae hyn yn cyfateb i 18 coeden chwip fesul metr llinol.* Fodd bynnag, rwyf yn argymell bod 7 rhes yn cael eu plannu 150mm ar wahân, a bod hyn yn digwydd cyn y gwaith adeiladu.

<u>Dyfrgwn</u>

Cynhaliwyd arolwg maes ar 9 Hydref 2023 fel rhan o'r Arolwg Dyfrgwn gan Wild Banks Conservation a Land & Heritage ym mis Hydref 2023. Ni chafwyd hyd i arwyddion o ddyfrgwn ond nodwyd nifer o safleoedd gwâl, safleoedd gorffwys a chynefinoedd cymunedol posibl. Mae dyfrgwn yn hysbys ar Afon Seiont ac mae'n dal yn debygol eu bod yn teithio drwy'r safle a bod ganddynt safleoedd gorffwys a gwâl. Mae'r adroddiad yn argymell *"y dylai unrhyw waith o fewn 30m i'r cyrff dŵr ar y safle fod yn destun archwiliadau cyn dechrau gwaith ar gyfer gweithgarwch neu arwyddion o ddyfrgwn i sicrhau absenoldeb tebygol dyfrgwn."* Cyn gwneud unrhyw waith, rwyf yn argymell bod arolygon dyfrgwn yn cael eu cynnal a bod mesurau i osgoi niwed i ddyfrgwn yn cael eu sefydlu.

<u>Bryoffytau</u>

Nid oes arolwg bryoffytau wedi cael ei gynnal. Mae cofnodion yn dangos bod rhai o'r clogfeini a'r waliau sy'n creu ffiniau yn y caeau ar hyd yr afon yn cynnal mwsoglau anghyffredin (*Grimmia lisae, Grimmia hartmanii, Hedwigia stellata, Pterogomium gracile*). Rwyf yn argymell bod amod yn datgan y dylid cadw'r holl waliau fel y maent a bod angen cyngor ecolegol cyn gwneud unrhyw waith ar y waliau. Rhaid monitro'r bryoffytau i sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio arnynt.

<u>Afon</u>

Mae'r datblygiad hwn o fewn 10 metr i'r afon, ac yn ffinio â'r coed. Rwyf yn argymell bod clustogfa fwy (o leiaf 20 metr) rhwng y coed/afon a'r datblygiad. Bydd

hyn yn diogelu coridor yr afon ac yn sicrhau bod y seilwaith gwyrdd yn cael ei gynnal. Mae afonydd a choetiroedd yn darparu coridorau bywyd gwyllt ac yn rhan o seilwaith gwyrdd yr ardaloedd. Mae Polisi Cynllunio Cymru 11 (paragraff 6.2.4) yn datgan:

"Dylai'r system gynllunio warchod a gwella asedau a rhwydweithiau seilwaith gwyrdd oherwydd y rolau amlswyddogaeth hyn. Rhaid ystyried gwarchod a gwella bioamrywiaeth yn ofalus fel rhan o'r ddarpariaeth seilwaith gwyrdd..."

Rwyf yn argymell lleihau nifer y cabanau er mwyn sicrhau clustogfa ddigonol rhwng y coed a'r afon rhag effeithiau'r datblygiad. Gweler y cynllun isod yr wyf wedi marcio llinell werdd arno, ac rwyf yn argymell bod 4 caban yn cael eu hepgor o'r cynlluniau.

Mae gwaith adeiladu'n debygol o achosi dŵr ffo ac rwyf yn argymell bod Cynllun Atal Llygredd yn cael ei ddarparu.

Rhywogaethau estron goresgynnol

Mae Jac y Neidiwr yn doreithiog ar hyd yr afon ac ardaloedd eraill yn y safle. Mae'r planhigyn hwn yn fygythiad posibl i'r bryoffytau anghyffredin. Rwyf yn argymell ei ddileu bob blwyddyn hyd y defnydd o'r safle. Dylid ei ddileu drwy ei dynnu a'i dorri.

Mynediad, Dreif a Choed

Mae'r Cynllun Trafnidiaeth (Focus Ebrill 2021) yn cynnwys cynlluniau ar gyfer creu 2 fan pasio newydd ar hyd y dreif presennol a chreu trac newydd o'r dreif presennol. Mae gan y dreif nifer o goed aeddfed mawr, sy'n rhan arwyddocaol o'r dirwedd. Rwyf yn poeni y bydd y gwaith hwn yn difrodi'r coed aeddfed presennol ar hyd y dreif ac y bydd creu trac newydd yn achosi colli gwrychoedd. Nid yw adroddiad yr Arolwg Coed yn rhoi sylw i goed y dreif. Mae gan y coed aeddfed hyn botensial uchel ar gyfer mannau clwydo ystlumod, bryoffytau a chennau sy'n destun pryder cadwraethol. Mae'r Cynllun Rheoli'r Dirwedd a'r Amgylchedd (23 Mawrth 2023) o dan 2.3 yn datgan *"Dylai'r Cynllun Gwarchod Coed terfynol hefyd wneud argymhellion ar gyfer diogelu coed aeddfed ar hyd prif ddreif y gwesty rhag traffig adeiladu. Ar hyn o bryd mae'r llwybr mynediad i'r safle, maint a math y cerbydau adeiladu, a maint y llwythi deunyddiau i gyd yn anhysbys."* Mae hyn yn rhy amwys i asesu'r effaith ar y coed neu i sicrhau eu bod yn cael eu gwarchod. Mae'r coed aeddfed mawr yn debygol o fod yn gynefin i ystlumod, cennau a bryoffytau.

Mae crynodeb yr Arolwg Coed (BS 5837 Arolwg Coedyddiaeth diwygiedig Awst 2023), yn datgan*"Bydd y Cynllun arfaethedig yn golygu bod angen tynnu wyth coeden amwynder ifanc o ran o erddi'r gwesty. Ni fydd angen tynnu unrhyw goed eraill."*, fodd bynnag nid yw'n rhoi sylw i'r dreif.

Mae'r adroddiad yn datgan o dan adran 5.6:

Bydd traffig adeiladu yn defnyddio'r brif ddreif i'r gwesty sydd â choed aeddfed ar y ddwy ochr. Ar hyn o bryd, mae'r coed hyn yn darparu cliriad brigdyfiant ar gyfer cerbydau masnachol mawr fel loriau gwastraff a loriau cludo. Cynigir y bydd y cabanau'n rhai fflatpac ac na fydd angen cerbydau mawr i'w danfon. Ystyrir bod y cliriad uchder a lled presennol yn ddigonol, felly nid ystyrir bod coed mewn perygl o

gael eu difrodi gan draffig adeiladu.

Ond nid yw wedi ystyried creu mannau pasio nac wedi asesu'r coed ar hyd y dreif.

Crynodeb ac Argymhellion:

Rwyf yn gwrthwynebu'r cynnig hwn hyd nes y darperir cynlluniau diwygiedig i sicrhau bod coridor yr afon yn cael ei warchod ac y darperir gwybodaeth bellach am yr effaith ar goed ar hyd y dreif. Mae gan y cynnig datblygu hwn y potensial o hyd i gael effeithiau sylweddol ar nodweddion ecolegol fel coed y dreif a'u rhywogaethau cysylltiedig.

Mae'r Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd uchod wedi dod i'r casgliad na fydd y datblygiad hwn yn cael effaith andwyol ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Glynllifon.

- **Ystlumod a Goleuadau** – Rwy'n argymell bod map goleuo wedi'i ddiweddaru yn cael ei ddarparu, sy'n modelu lefelau lwcs ar gyfer y safle cyfan gan gynnwys y gwesty, Llwyn y Brain, y dreif a'r maes parcio. Rwyf yn argymell amod ar gyfer monitro goleuadau a goleuo cyn i'r safle fod yn weithredol a blwyddyn ar ôl i'r safle fod yn weithredol. Rhaid i rwystrau goleuadau fod yn eu lle a rhaid plannu gwrychoedd cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau er boddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rwyf yn argymell bod yr holl lifoleuadau sy'n bodoli eisoes yn cael eu tynnu. Monitro goleuadau yn flynyddol unwaith y bydd y safle'n weithredol.
- **Afon** – Rwyf yn argymell cynlluniau diwygiedig sy'n sicrhau clustogfa 20 metr rhwng y datblygiad a'r afon. Rhaid darparu Cynllun Atal Llygredd.
- Planhigion estron goresgynnol – cynllun difa Jac y Neidiwr dros o leiaf 10 mlynedd (neu hyd y mae'r safle'n weithredol) drwy dynnu a thorri, a monitro blynyddol ac adroddiad i'w ddarparu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol bob dwy flynedd.
- **Coed, Ystlumod a Chryptogamau Epiffyt (Bryoffytau a Chennau)** – Rhagor o wybodaeth am waith coed ar y dreif i greu mannau pasio. Yn ddelfrydol, darperir hyn cyn penderfynu ar y cais, ond os yw'r cyngor yn dymuno rhoi caniatâd, yna rhaid darparu amod ar gyfer cynlluniau manwl o waith ar y dreif sy'n dangos pa goed fydd yn cael eu tocio neu eu torri i lawr. Bydd angen arolygon o goed mewn cysylltiad ag ystlumod, cennau a bryoffytau. Rhaid darparu'r rhain cyn dechrau unrhyw waith.
- **Bryoffytau** – Amod bod pob wal o amgylch caeau yn cael ei chadw. Amod bod monitro bryoffytau yn digwydd cyn pen dwy flynedd ar ôl i'r safle fod yn weithredol ac eto ymhen pum mlynedd.
- **Ffwng** – Amod bod argymhellion yr Adroddiad Ffwng yn cael eu dilyn. Cyn i unrhyw waith ddechrau, rhaid codi ffens i warchod ardal ffwng glaswelltir. Dim cerbydau ar ardaloedd glaswelltir o bwysigrwydd cap cwyr (gweler yr ardaloedd melyn ar y cynllun uchod ar gyfer ardaloedd sy'n destun pryder cadwraethol a nodwyd yn yr arolwg ffwng). Cyn i unrhyw waith tir gael ei wneud neu cyn i'r gwaith adeiladu gael ei wneud, a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cymeradwyo'r ffens.
- **Ymlusgiaid** – Amod i warchod ymlusgiaid. Rhaid darparu cynllun sy'n cynnwys manylion mesurau addas ar gyfer trawsleoli a gwarchod ymlusgiaid cyn i unrhyw waith gael ei wneud.
- **Dyfrgwn** – Amod bod rhaid cynnal arolwg dyfrgwn cyn y gwaith.
- Amod i'r clerc gwaith ecolegol ar gyfer yr holl waith tir ac adeiladu.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd

Diolch am ymgynghori â ni ar y cais uchod. Ar ôl adolygu ardal y gwaith arfaethedig gan gyfeirio at y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol, rwyf wedi penderfynu bod potensial ar gyfer effaith archeolegol a hoffwn dynnu eich sylw at y sylwadau isod.

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer ailfodelu ac ymestyn Gwesty Seiont Manor, cyfadeilad maenor o'r 19eg ganrif ar ymyl orllewinol Llanrug. Mae Llwyn-y-Brain (cyf Cadw 22239, PRN 1988, NPRN 26735) yn adeilad rhestredig gradd II, ac mae'n bresennol drwy gydol atchweliad hanesyddol ar fap. Mae'r Cofnod Amgylchedd Hanesyddol rhanbarthol a'r Cofnod Henebion Cenedlaethol Cymru hefyd yn cofnodi nifer o safleoedd a nodweddion yng nghyffiniau'r safle.

Dylid nodi bod GAPS wedi ymateb i ymgynghoriad cyn ymgeisio ar gyfer y safle hwn gan argymell *Asesiad Desg* ac *Arolwg Geoffisegol*. Mae'r ddogfen PAC yn awgrymu nad yw'r gwaith hwn wedi cael ei wneud eto.

Mae potensial ar gyfer olion o dan yr wyneb o wahanol gyfnodau yng nghyfadeilad y faenor ac o'i gwmpas, gan ddyddio'r ddau i'r gweithgarwch ôl-ganoloesol sy'n gysylltiedig â'r faenor yn ogystal ag anheddiad llawer cynharach. Mae potensial canoloesol wedi'i awgrymu gan glostir heb ei ddyddio ym Mryn-y-Fedwen (PRN 3462) ac mae potensial Rhufeinig yn amlwg drwy ganfyddiad celc arian bath i'r dwyrain o'r safle (PRN 3716). Gall dau waith cloddio llinol ymestyn i safle'r cais: mae un heb ei ddyddio, ac mae'n cyfateb i ffin maes o'r 19eg ganrif, ond gallai fod â tharddiad cynharach (NPRN 423646); mae'r llall wedi'i gofnodi fel ffordd Rufeinig bosibl (PRN 17589), ond nid yw'n cyd-fynd â rhannau hysbys o'r ffordd hon (sy'n cysylltu'r caerau yng Nghaernarfon a Chaerhun), er bod y celc arian a gofnodwyd yn dangos rhywfaint o botensial ar gyfer gweithgarwch Rhufeinig yn yr ardal hon.

Yn ogystal â'r cofnodion hyn, mae lleoliad y safle wrth ymyl Afon Seiont yn creu potensial ar gyfer olion cynhanesyddol anhysbys ar hyn o bryd o weddillion Rhufeinig yn arbennig, gan fod dyffrynnoedd afonydd yn llwybrau ar gyfer cyfathrebu a thrafnidiaeth, ac yn cael eu ffafrio ar gyfer aneddiadau. Er y gallai tirlunio blaenorol fod wedi cael rhywfaint o effaith ar unrhyw archaeoleg wedi'i gladdu yn y tir ger y gwesty, mae'n ymddangos bod y caeau sy'n cael eu cynnig ar gyfer datblygu cabanau yn dir amaethyddol heb ei droi, sy'n dangos y gallai unrhyw archaeoleg sy'n bresennol fod mewn cyflwr da.

Yn unol â'n hymateb cyn ymgeisio, mae angen rhagor o wybodaeth o hyd er mwyn deall potensial archaeolegol y safle datblygu yn well, a chaniatáu argymhelliad cynllunio mwy gwybodus. Mae'r gwaith a argymhellir yn perthyn i'r categori cyn-benderfyniad archaeolegol, sy'n cynnwys yn bennaf rhaglen ffurfiol o werthuso archaeolegol a elwir yn *Asesiad Desg*, yn ogystal ag *Arolwg Geoffisegol*. Dylid nodi y gallai'r arolwg olygu bod angen rhagor o waith gwerthuso dilynol fel *Ffosydd Arbrofol* er mwyn archwilio'r canlyniadau.

Fel y bo'n briodol, dylid penodi contractwr archeolegol cymwys i gynnal y gwaith. Mae cronfa ddata o gontractwyr o'r fath ar gael yn http://www.bajr.org/RACSmap (Swyddi ac Adnoddau Archeolegol Prydeinig) neu yn https://www.archaeologists.net/civicrm-contact-distance-search (Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr). Rhaid i'r contractwr archaeolegol a benodir gytuno ar fanyleb ar gyfer y gwaith gyda GAPS cyn dechrau'r prosiect.

Uned Hawliau Tramwy.

Pe caniateir y cais cynllunio hwn, byddwn yn argymell fod amod yn cael ei gynnwys ar y caniatâd cynllunio hwnnw yn nodi fod angen cyflwyno cais i wyro'r llwybr cyn y gellid cychwyn ar unrhyw waith datblygu.

Cynghorir yr ymgeisydd fod Llwybr Troed Cyhoeddus Rhif 31 Llanrug yn croesi safle'r cais ac mae'n drosedd rhwystro neu ddargyfeirio unrhyw hawl tramwy oni bai ei fod yn cael ei wneud yn unol â'r ddeddfwriaeth briodol. Yn ystod y cyfnod datblygu ac yn dilyn cwblhau unrhyw waith datblygu dylid sicrhau fod yr hawl tramwy yn:

• aros yn agored, yn ddirwystr ac yn ddiogel i'r cyhoedd ei ddefnyddio ar bob achlysur;

• nad oes unrhyw ddeunyddiau adeiladu yn cael eu cadw ar wyneb yr hawl tramwy cyhoeddus;

• nad oes unrhyw gyfyngu ar led yr hawl tramwy cyhoeddus.

Cyn ymgymryd ag unrhyw waith ar y safle cynghorir i'r ymgeisydd gysylltu gyda Thîm Hawliau Tramwy Cyhoeddus yr Awdurdod Priffyrdd am gyngor pellach.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae'r cais yn annilys, yn niffyg Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg ar gyfer safle 1,000m^2 neu fwy.
- Byddai caniatáu'r cais yn groes i Bolisi TWR 3 y Cynllun Datblygu Unedol ar y Cyd.
- Nid yw'r safle'n gymwys i'w ystyried o dan yr eithriadau a ganiateir i safleoedd sy'n bodoli eisoes.
- Mae mwy na digon o ddarpariaethau llety gwyliau yn yr ardal eisoes, a byddai caniatáu'r cais yn or-ddatblygu.
- Gellir ystyried penderfyniad Cyngor Arfon ynghylch Bryn Afon ym 1987 yn gynsail dros wrthod.
- Mae darparu rhagor o gyfleusterau llety yn yr ardal yn debyg o arwain at gynnydd galw am ail-gartrefu ac unedau gwyliau hunan-ddarpar, cynnydd prisiau eiddo, mewnfudiad a phroblemau diffyg cartrefi fforddiadwy. Mae'r tueddiadau hyn yn erydu gwead y gymdeithas leol ac yn tanseilio bodolaeth y Gymraeg fel iaith gymunedol fyw.
- Mae'r gymuned leol yn erbyn y cais.
- Mae'n ddatblygiad ymwthiol yn y dirwedd.
- Datblygiad yn rhy fawr
- Colli tir amaethyddol
- Pryderon ffyrdd.
- Datblygiad y tu allan i'r ffin datblygu.
- Pryder ynglŷn ag effaith methiant y bwriad ar gefn gwlad agored.
- Cynnig ddim yn bositif i fusnesau a thrigolion lleol.
- Rhy agos i Afon Seiont ac yn fygythiad i fywyd gwyllt.
- Bygythiad i goed lleol
- Mynedfa yn anaddas ar gyfer y drafnidiaeth ychwanegol a gynhyrchir gan y

bwriad.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad yn cynnwys ail-ddatblygu gwesty drwy godi estyniadau go sylweddol eu maint a'u graddfa i'r adeiladwaith presennol ynghyd a lleoli 39 o gabannau parhaol ar dir i'r gogledd o'r gwesty. Lleolir y safle yng nghefn gwlad agored tu allan i unrhyw ffin datblygu fel y'i diffinnir yn y CDLL. Mae Polisi PCYFF 1 yn datgan, tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael ei gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau eraill fewn y cynllun datblygu lleol, polisïau cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Rhaid, felly, asesu egwyddor y datblygiad yn unol ag anghenion Polisi PCYFF 1.

5.2 Datgan eglurhad i Bolisi PCYFF 1 cafodd y ffiniau datblygu eu hadnabod ar gyfer pob math o anheddle yn y Cynllun ar wahân i glystyrau. Noder bod ffiniau datblygu ymysg pethau eraill yn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad, rhoi arweiniad pendant ac eglurder o ran lle gallir cefnogi eithriadau, e.e. polisi eithrio gwledig, adnabod llefydd lle gellid cymeradwyo datblygiadau a hyrwyddo defnydd effeithiol a phriodol o dir ac adeiladau. Ystyrir, felly, bod gweddill ardal y Cynllun yn destun mwy o reolaeth ac yn cael ei gyfyngu gan fwyaf i ddatblygiadau sydd angen lleoliad yng nghefn gwlad neu sy'n cwrdd â galw gwledig lleol, yn cefnogi arallgyfeirio gwledig neu gynaliadwyedd cefn gwlad.

5.3 Parthed gwarchod cefn gwlad, gellir cydnabod bod angen rhai mathau o ddatblygiadau os yw lleoliad y bwriad yn hanfodol e.e. siediau amaethyddol ac yn cyfarch anghenion cymdeithasol, economaidd neu amgylcheddol yr ardal. Cydnabyddir bod sefydliad y gwesty yn ddatblygiad masnachol presennol ar y safle ac wedi bodoli yno ers blynyddoedd lawer, ac yn hynny o beth mae Polisi PS 14 a TWR 2 yn gefnogol i gynigion sy'n golygu ymestyn atyniadau ymwelwyr ynghyd a gwella a gwarchod y ddarpariaeth ar gyfer llety gwasanaethol ac hunan-wasanaethol presennol. Noder hefyd bod unedau gwyliau yn ddatblygiad gellir ei gefnogi yng nghefn gwlad o dan Bolisi TWR 3 ac er datgan yr ymgeisydd bod sawl elfen i'r bwriad (fel noder uchod), dylid eu hystyried fel un datblygiad cynhwysfawr o fewn y cyd-destun gweledol a chan ystyried hyfywedd y datblygiad. O ystyried yr uchod a'r polisïau'r perthnasol eraill, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 1.

Ymestyn y gwesty presennol

5.4 Bydd egwyddor ymestyn y gwesty yn cael ei ystyried yn erbyn gofynion Polisi TWR 2 o'r CDLL. Mae Polisi TWR 2 yn hwyluso cynigion ar gyfer llety gwyliau gwasanaethol cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio hefo'r meini prawf a gynhwysir o fewn y polisi sef:

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 yn y stoc tai parhaol;

iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;

v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

5.5 Yng nghyswllt y bwriad penodol yma, y maen prawf dylid fod yn ystyriol ohono yw maen prawf 'ii',sef, bod graddfa'r datblygiad yn briodol gan ystyried y safle a'r lleoliad.

5.6 Fel sydd eisoes wedi ei grybwyll, saif y gwesty presennol yng nghefn gwlad agored ac mae wedi ei ymsefydlu ar y safle penodol hwn ers peth amser erbyn hyn. Mae'r adeiladwaith presennol yn gymysg o adeiladwaith un llawr a deulawr o wneuthuriad toeau llechi naturiol, waliau o garreg naturiol a rendr gro chwip ac ar ffurf sydd mwy neu lai yn cyfateb i siâp "Y" ac mae'r asiant wedi diffinio adeiladwaith presennol y gwesty fel - (i) *adain yr ardd rhosod*; (ii) *adain y pwll*; (iii) *adain y sba* a (iv) y *craidd canolig*.

5.7 Ni fydd newidiadau allanol i'r adeilad deulawr to llechi *adain yr ardd rhosod* sydd wedi ei leoli is law Plasty Llwyn y Brain. O fewn gwagle to *adain y pwll,* bwriedir creu 4 ystafell ymwelwyr newydd a fyddai'n golygu creu 7 ffenestr gromen yn y to yn wynebu'r dwyrain o ddyluniad traddodiadol gyda linc ar yr ail lawr i'r *adain sba*. Bydd y gwaith arfaethedig yn *adain y sba* (sy'n adeilad deulawr to crib 8.5m o uchder ac wedi ei osod ar ran gorllewinol y gwesty) yn cynnwys creu strwythur tri llawr sy'n amrywio o 11.5m i 13.5m o uchder gyda dau do llechi wedi eu gosod ochr yn ochr â'i gilydd gan greu dau dalcen cymesur o gyfeiriad y gorllewin a dyma'r elfen fwyaf gweledol i'r gwaith o uwchraddio'r gwesty presennol. Bydd elfen o'r islawr a tho gwastad *gwyrdd* iddo (gwelliant bioamrywiaeth) ac fe'i lleolir ar dalcen gorllewinol yr *adain sba*. Bydd y gwaith arfaethedig i'r *craidd canolig* (sy'n cysylltu'r ddwy adain uchod gyda'i gilydd) yn golygu codi uchder y rhan yma o'r adeilad deulawr er mwyn creu strwythur tri llawr gyda tho gwastad iddo gan ddisodli'r to llechi presennol. Bydd y defnyddiau allanol a ddefnyddir ar yr edrychiadau arfaethedig yn cynnwys toeau llechi naturiol; toeau *gwyrdd*; agoriadau o ddeunydd cyfansawdd effaith coedyn; waliau o gymysgedd o rendr wedi eu lliwio'n wyn neu liw amgen arall i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol; cerrig naturiol; paneli o wydr a phaneli fertigol effaith coedyn.

5.8 Bydd yr adeiladwaith arfaethedig yn union i'r gogledd o'r gwesty yn adeiladwaith un llawr a thoeau llechi iddynt ar ffurf hirsgwar ac o ddeunyddiau rendr lliw gwyn i'r waliau ynghyd ag agoriadau o ddeunydd cyfansawdd effaith coedyn. Yn ôl cynnwys y Datganiad Strategaeth Dylunio, dywed bod yr adeiladwaith newydd wedi eu dylunio i'r rhan helaeth mewn ffurf bensaernïol gynhenid parthed ffurf, mas a gorffeniadau allanol gan gynnwys nodweddion cyfoes lleol cyflenwol a bod y dyluniad yn dilyn topograffi presennol y tir ynghyd a choedyddiaeth naturiol y tirlun lleol. Byddai'r bwriad hefyd yn golygu ymgymryd â thirlunio ynghyd a thirweddu helaeth oddi fewn ac ar ymylon safle'r cais er mwyn lleihau effaith y datblygiad ar yr amgylchfyd.

5.9 Gellir disgrifio natur a chymeriad y tirlun ble saif y gwesty fel tirlun *tonnog* sy'n rhedeg yn gyffredinol i lawr o'r de i'r gogledd a thua glannau'r Afon Seiont gyda bryncyn amlwg wedi ei leoli rhwng yr adeiladwaith presennol a'r afon ei hun.

5.10 I gefnogi'r cais cyflwynwyd Asesiad Gweledol a Thirwedd (*Landscape and Visual Appraisal*) ac mae'r Asesiad yn nodi bod y gwesty a'r tirlun o'i amgylch wedi eu lleoli o fewn tirwedd *donnog* ei natur gyda bryniau bach i ganolig wedi eu lleoli ar wasgar oddi fewn iddo gyda'r dirwedd leol yn rhedeg ar raddiant i lawr tua'r afon yn nalgylch safle'r cais. Mae'r safle yn ogystal wedi ei amgylchynu gan gloddiau, llwyni a choed/coedlannau. Bydd unrhyw olygfeydd o'r datblygiad yn olygfeydd agos i'r safle ac oddi ar y rhwydwaith llwybrau troed cyfagos gyda golygfeydd o'r

datblygiad yn ei gyfanrwydd o bellter a rhwng agoriadau yn y dirwedd a'r llystyfiant o gyfeiriad gogledd-orllewin. Er ei fod yn anorfod byddai'r datblygiad yn cael elfen o ad-drawiad ar y tirlun lleol, ni ystyrir byddai'r fath ad-drawiad yn sylweddol ac yn arwyddocaol gan ystyried dyluniad, natur a graddfa'r estyniadau a'r newidiadau i'r gwesty presennol; bod rhan o'r gwesty yn gefnlen i'r estyniadau newydd ynghyd a'r ffaith byddai'r gwaith yn cael ei leoli o fewn safle sydd eisoes yn cynnwys adeiladwaith sefydledig.

5.11 Nodir hefyd bod nifer o asedau treftadaeth yn nalgylch safle'r cais gan gynnwys adeiladau rhestredig a henebion ynghyd a dynodiant Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig ar ran gogledd-dwyreiniol y safle. Fodd bynnag, ni ystyrir byddai'r datblygiad yn amharu'n andwyol ar osodiad na chymeriad y dynodiadau hyn (gan gynnwys gosodiad adeilad rhestredig gradd II Plasty Llwyn y Brain) gan ystyried lleoliad, natur, dyluniad a graddfa'r datblygiad mewn perthynas â'r dynodiadau hyn.

5.12 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir bod y datblygiad sy'n ymwneud a gwelliannau i'r gwesty presennol yn dderbyniol ar sail diogelu mwynderau gweledol ac asedau treftadaeth a bod y bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TWR 2, PCYFF 3, PCYFF 4, AMG 3, PS 19, PS 20 ac AT 1 o'r CDLL.

Lleoli 39 caban gwyliau

5.13 Mae Polisi TWR 3: Safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwersylla amgen parhaol yn nodi caniateir safleoedd carafanau sefydlog, siale neu lety gwersylla amgen parhaol os gellir cydymffurfio gyda nifer o feini prawf.

5.14 Mae maen prawf i) yn cyfeirio'n benodol at ormodedd o ddatblygiadau newydd. Er mwyn diffinio' gormodedd' yn y cyd-destun hwn dylid cyfeirio at baragraff eglurhad 6.3.69 sydd yn cyfeirio at 'Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri' (*Gillespies*, 2014). O fewn pob Ardal Cymeriad y Dirwedd (fel y diffinnir gan Strategaeth Tirwedd Gwynedd (2012)) fe asesir capasiti y dirwedd er mwyn canfod beth yw capasiti y dirwedd leol ar gyfer ychwaneg o ddatblygiadau siales neu garafanau gwyliau.

5.15 Mae'r datblygiad penodol yma yn disgyn o fewn Ardal Cymeriad y Dirwedd ACD4 *(*Llwyfandir & Arfordir Caernarfon). Mae'r Astudiaeth Capiaist a Sensitifrwydd y Dirwedd yn nodi beth yw capasiti dangosol ar gyfer yr Ardal Cymeriad y Dirwedd (ACD). Yn benodol, mewn perthynas â'r ACD sydd yn berthnasol i'r cais hyn fe nodir: - *Y tu allan i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig fe all fod rhywfaint o gapasiti ar gyfer datblygiadau ar raddfa fach i fach iawn wedi eu lleoli yn sensitif ac wedi eu cynllunio'n dda, a ddylai berthnasu'n dda gyda'r amgylchedd adeiledig / gorchudd tir trefol presennol*. Mae'r Astudiaeth yn diffinio datblygiadau bach iawn fel rhai hyd at 10 uned a datblygiadau bach fel rhwng 10 - 25 uned. Bydd angen gan hynny rhoi ystyriaeth briodol i raddfa'r datblygiad arfaethedig yn y lleoliad dan sylw.

5.16 Mae'r datblygiad yn golygu gosod 39 o gabannau ar ran gogleddol o safle'r cais gyda rhodfa breifat yn eu gwasanaethu ar ffurf *cul-de-sac*. Bydd 32 caban wedi eu lleoli ar lecyn o dir gwastad rhwng y gwesty ac Afon Seiont a bydd 7 caban wedi eu lleoli ar ochr ddeheuol bryncyn sydd uwchlaw llyn presennol i'r gogledd-ddwyrain o'r gwesty ei hun. Yn dilyn pryderon effaith gweledol y cabannau yn y dirwedd, mae'r ymgeisydd, erbyn hyn, wedi diddymu cabannau o'r rhan amlycaf y bryncyn ac wedi eu hail-leoli ar y llecyn tir gwastad islaw'r bryncyn ei hun.

5.17 Bydd y cabannau yn rhai un llawr gyda tho pig iddynt ac o wneuthuriad deunydd cyfansawdd effaith coedyn. Byddent yn mesur 12.8m o hyd, 6.7m o led gyda llecynnau parcio ar gyfer 2 gar cyfochrog a'r cabannau eu hunain. Bydd coed presennol yn cael eu cadw rhwng lleoliadau'r cabannau ynghyd a bwriad i dirweddu a phlannu llystyfiant o fewn safle'r cabannau ac ar hyd yr ymylon ble ceir gwagleoedd yn bresennol.

5.18 Yn unol ag Astudiaeth *Gillespies*, mae'r nifer o unedau (39 caban) a gynigir ar y safle yma yn fwy na'r hyn a argymhellir yn yr Astudiaeth, sef, 25 uned. Fodd bynnag, rhaid nodi yma bod paragraff 0.8 o'r Astudiaeth yn datgan - "*It is important to note that this report represents a strategic study and is not prescriptive at an individual site level. It does not replace the need for the Councils or Park Authority to assess individual planning applications or for specific local landscape and visual impact assessment as part of formal EIA on a case-by-case basis.*

5.19 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae asesiad effaith gweledol wedi ei gyflwyno gyda'r cais hwn ar ffurf Asesiad Gweledol a Thirwedd (*Landscape and Visual Appraisal*) gan ystyried cyd-destun y safle, asesiad ehangach o'i gyd-destun ynghyd ac ymgymryd ag asesiad golygfeydd *Zone of Theoretical Influence* o'r tirlun. Mae Astudiaeth *Gillespies* yn nodi 8 canllaw sydd angen ei ystyried wrth ddelio a cheisiadau ar gyfer siales a pharciau carafanau o fewn ACD4: -

(i) Tirffurf (*landform*) - mae'r datblygiad wedi ei ddylunio a'i osod fel ei fod yn *gweithio gyda'r* tirlun presennol gan ystyried lefelau ddaear a thopograffi'r dirwedd leol.

(ii) Gorchudd tir *(landcover)* – mae'r datblygiad wedi cael ei sgrinio'n dda gan lystyfiant a strwythurau ynghyd ag ystyried topograffi'r ardal leol.

(iii) Dylanwadau dynol (*man-made influences*) - mae strwythurau dynol wedi eu lleoli o fewn safle'r cais ac yn nalgylch safle'r cais ar ffurf adeiladwaith sy'n cynnwys anheddau, daliadau amaethyddol gan gynnwys adeiladwaith amaethyddol, waliau cerrig a gwaith trin dŵr. Ystyrir byddai'r dylanwadau dynol hyn yn lleihau effaith y datblygiad ar fwynderau gweledol.

(iv) Gwelededd, golygfeydd a gweddlun (*visibility, vistas and views*) - gan ystyried gosodiad a dyluniad y cabannau yn y tirlun ac mai golygfeydd agos ceir o'r cabannau eu hunain oddi ar y rhwydwaith llwybrau troed cyfagos gyda golygfeydd o'r datblygiad yn ei gyfanrwydd o bellter a rhwng agoriadau yn y dirwedd a'r llystyfiant o gyfeiriad gogledd-orllewin, ni ystyrir byddai'r fath ad-drawiad yn sylweddol nac yn arwyddocaol. Er mwyn cyfrannu tuag at leihau'r effaith weledol, bwriedir ymgymryd â chynllun tirweddu a phlannu o fewn ac o amgylch y safle.

(v) Ansawdd golygfaol a chymeriad (*scenic quality and character*) - nid yw safle'r cais wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ardal tirwedd arbennig er ei fod wedi ei leoli yng nghefn gwlad. Mae rhan gogledd-dwyreiniol y safle wedi ei gynnwys o fewn dynodiant Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig, fodd bynnag, ni ystyrir byddai gosod 7 caban ar ochr deheuol y bryncyn yn mynd i gael ardrawiad sylweddol ar osodiad a chymeriad y dynodiant ehangach yma.

(vi) Pellenigrwydd a llonyddwch (*remoteness and tranquility*) - mae'r safle wedi ei leoli nepell i'r gorllewin o anheddle Llanrug ac wedi ei wasanaethu gan rwydwaith ffyrdd prysur gyda nifer amrywiol o ddefnyddiau tir o'i amgylch sy'n cyfrannu tuag at aflonyddwch disgwyliedig y rhan yma o gefn gwlad. Rhaid ystyried y ffaith hefyd bod y safle'n bresennol a defnydd cyfreithiol fel gwesty iddo a bod y fath ddefnydd, gan

gynnwys gweithgareddau cysylltiedig, yn creu elfen o aflonyddwch sŵn. Er ei fod yn anorfod byddai'r datblygiad yn cael elfen o ad-drawiad ychwanegol ar lonyddwch yr ardal, ni ystyrir byddai'r fath ad-drawiad yn sylweddol nac yn arwyddocaol gan ystyried gosodiad y cabannau o fewn y dirwedd a bod y safle wedi cael ei sgrinio'n rhannol gan lystyfiant presennol ynghyd a llystyfiant ychwanegol drwy ymgymryd â gwaith tirweddu a thirlunio o fewn ac o amgylch y safle.

(vii) Gwerth tirlun (*landscape value)* - fel y cyfeiriwyd ato uchod, nid oes dynodiant ardal o dirwedd arbennig i'r rhan yma o gefn gwlad.

(viii) Gwerth hanesyddol (*historic value*) - fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif rhan gogledd-dwyreiniol y safle oddi fewn i ddynodiant Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig, fodd bynnag, ni ystyrir byddai gosod 7 caban ar ochr deheuol y bryncyn yn mynd i greu adrawiad sylweddol ar osodiad a chymeriad y dynodiant ehangach hwn. Saif nifer o asedau treftadaeth yn nalgylch safle'r cais fel henebion ac adeiladau rhestredig ond gan ystyried lleoliad, gosodiad, graddfa a natur y datblygiad ni chredir byddai'n amharu'n sylweddol ar gymeriad nac integredd yr asedau hyn.

5.20 Er mwyn sicrhau bydd y safle yn cael ei ddatblygu'n drefnus yn hytrach nag yn dameidiog, gellir cynnwys amod pe argymhellir caniatáu'r cais sydd yn gofyn i'r datblygiad gael ei gario allan mewn cymalau fel na ellir datblygu'r elfen llety gwyliau ar wahân i ddatblygu'r gwesty presennol ac i'r gwrthwyneb ac, i'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd drwy ei asiant wedi cadarnhau fod y datblygiad yn rhan annatod o safle'r gwesty yn ei gyfanrwydd. Bydd hynny hefyd yn sicrhau fod yr elfen llety gwyliau yn ffurfio rhan o ddatblygiad twristiaeth ehangach sy'n darparu gwasanaethau tu hwnt i barc gwyliau yn unig. O ganlyniad bydd y datblygiad yn cynnig twristiaeth o safon a fydd yn cefnogi economi'r ardal. Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir bod egwyddor y datblygiad cyfredol hwn o safbwynt polisi TWR 3 yn dderbyniol ond mae'n ofynnol hefyd cydymffurfio gyda holl bolisïau perthnasol eraill o fewn y CDLL a thrafodir y rhain isod.

Mwynderau gweledol

5.21 Mae'r bwriad yn golygu datblygu safle gwesty presennol drwy ymgymryd â gwaith adnewyddu a gwelliannau sy'n cynnwys ymestyn yr adeiladwaith ynghyd a chodi adeiladwaith newydd a newid defnydd tir ar gyfer lleoli llety gwyliau ar ffurf cabannau/*lodges* a chreu rhodfa dros dro yng nghefn gwlad ac i'r gorllewin o anheddle Llanrug. Mae'r asesiad uchod yn nodi'r polisïau cynllunio lleol sy'n ymwneud ag egwyddor y bwriad ac sy'n cynnwys ei effaith weledol ar y tirlun lleol ac ehangach ac yn ychwanegol i'r polisïau hyn dylid ystyried hefyd gofynion Polisi PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 3 o'r CDLL. Mae Polisi PCYFF 3 yn annog cynigion o ansawdd uchel ar sail gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a'r driniaeth i'r drychiadau gan barchu cyd-destun y dirwedd leol. Mae Polisi PCYFF 4 y datgan dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac mae Polisi AMG 3 yn datgan bydd rhaid i ddatblygiadau ddangos nad ydynt yn cael effaith sylweddol ar rinweddau a nodweddion sydd yn unigryw i'r dirwedd leol yn nhermau agweddau gweledol, hanesyddol, daearegol, ecolegol a diwylliannol.

5.22 Er mwyn cefnogi'r cais, cyflwynwyd asesiad effaith gweledol ar ffurf Asesiad Gweledol a Thirwedd (*Landscape and Visual Appraisal*) gan ystyried cyd-destun y safle, asesiad ehangach o'i gyd-destun ynghyd ac ymgymryd ag asesiad golygfeydd *Zone of Theoretical Influence* o'r tirlun. Mae'r asesiad yn rhagweld byddai unrhyw olygfeydd o'r datblygiad yn olygfeydd agos i'r safle ac oddi ar y rhwydwaith llwybrau troed cyfagos gyda golygfeydd ysbeidiol o'r datblygiad yn ei gyfanrwydd o bellter a rhwng agoriadau yn y dirwedd a'r llystyfiant o gyfeiriad gogledd-orllewin. Gan ystyried ffactorau fel gosodiad, graddfa, natur, dyluniad, topograffi, tirweddu a

thirlunio bwriedig ynghyd ag ystyried nad yw safle'r cais wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ardal tirwedd mwynder gweledol arbennig (ar wahân i ran fechan yng ngogledd-ddwyrain y safle sydd wedi ei ddynodi fel tirwedd hanesyddol arbennig), ni chredir byddai'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn creu nodweddion sylweddol anghydnaws o fewn y tirlun lleol nag o fewn y tirlun ehangach ac ystyrir mai effaith cymedrol caiff y datblygiad ar fwynderau gweledol. Ystyrir, felly, i'r bwriad rhoi ystyriaeth briodol i'w gyd-destun amgylcheddol naturiol, hanesyddol ac adeiledig a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 3, PCYFF 4 ac AMG 3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.23 Mae Polisi PCYFF 2 yn datgan gwrthodir cynigion os fyddent yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn, llygredd golau neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch. Lleolir eiddo masnachol ynghyd ag anheddau preswyl o amgylch y safle gan gynnwys Fferm Glanrafon (351m i'r gogledd); Glan Seiont (267m i'r gorllewin); Sŵn y Gwynt (507m i'r de-orllewin); Parc Carafanau Challoner (260m i'r de-ddwyrain) a Bryn Afon (303m i'r dwyrain). Saif y gwesty presennol ynghyd a rhan helaeth o'r safle llety gwyliau ar lwyfandir isel yn y dirwedd leol gyda 7 llety gwyliau wedi eu gosod ar ran deheuol bryncyn ac fel y nodir yn yr asesiad uchod, mae'r safle wedi ei leoli nepell i'r gorllewin o anheddle Llanrug ac wedi ei wasanaethu gan rwydwaith ffyrdd prysur gyda nifer amrywiol o ddefnyddiau tir o'i amgylch sy'n cyfrannu tuag at aflonyddwch disgwyliedig y rhan yma o gefn gwlad.

5.24 Rhaid nodi'r ffaith bod y safle'n bresennol a defnydd cyfreithiol fel gwesty iddo a bod y fath ddefnydd, gan gynnwys gweithgareddau cysylltiedig, yn creu elfen o aflonyddwch sŵn. Er ei fod yn anorfod byddai'r datblygiad yn cael elfen o ad-drawiad ychwanegol ar lonyddwch yr ardal, ni ystyrir byddai'r fath ad-drawiad yn sylweddol nac yn arwyddocaol gan ystyried gosodiad y cabannau o fewn y dirwedd a bod y safle wedi cael ei sgrinio'n rhannol gan lystyfiant presennol ynghyd a llystyfiant ychwanegol drwy ymgymryd â gwaith tirweddu a thirlunio o fewn ac o amgylch y safle. I'r perwyl hyn, felly, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 o'r CDLL sy'n ceisio diogelu mwynderau preswyl a chyffredinol meddianwyr eiddo cyfagos.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.25 Gwasanaethir y safle gan rodfa sengl breifat sy'n ymestyn o'r gwesty hyd at y gyffordd gyda'r ffordd sirol dosbarth 1 A.4086 (Ffordd Llanberis). Bwriedir creu 2 encilfa newydd ar hyd y rhodfa bresennol ar gyfer trafnidiaeth ychwanegol; creu rhodfa dros dro ar gyfer trafnidiaeth adeiladu; darparu 2 lecyn parcio ar gyfer pob llety gwyliau; darparu 13 llecyn parcio ger yr ardal gweithgareddau awyr agored; darparu 43 llecyn parcio gyfochrog a brif adeiladwaith y gwesty ynghyd a llecynnau parcio a throi ar gyfer cerbydau gwasanaethu oddi fewn y safle.

5.26 Er mwyn cefnogi'r cais ar sail diogelwch ffyrdd ac ystyriaethau parcio, cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth a daw'r Datganiad i'r canlyniad byddai'r bwriad yn creu datblygiad addas ar gyfer ei leoliad yn nhermau diogelwch ffyrdd a thrafnidiaeth. Mae'r gyffordd bresennol i'r ffordd sirol yn adds ar gyfer cynnydd mewn trafnidiaeth i mewn ac allan o'r safle ac mae darpariaeth ddigonol o barcio o fewn y safle ar gyfer anghenion y datblygiad ei hun. Ni fyddai'r bwriad angen gwelliannau y tu allan i'r safle i'w wneud yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd. Yn dilyn y broses ymgynghori statudol, mae'r Uned Drafnidiaeth wedi datgan bod y fynedfa bresennol yn briodol gan fod y bwriad yn cynnwys mannau pasio ar ochrau'r rhodfa i'r gwesty ei hun ond cwestiynir os yw'r ddarpariaeth parcio ar gyfer 43 car yn ddigonol ar gyfer gwesty 61 llofft. Mae'r ddogfen *CSS Cymru* yn nodi ar gyfer gwestai yng nghefn gwlad bod angen 1 llecyn ar

gyfer cerbyd masnachol; 1 llecyn ar gyfer pob 3 aelod o staff ac 1 llecyn ar gyfer pob llofft. Fodd bynnag, rhaid nodi hefyd bod y safle yn cael ei ystyried yn safle hygyrch (gweler isod) ynghyd ag ystyried bod modd ymestyn a chynyddu'r llecynnau parcio o fewn y safle gan ystyried yr arwynebedd tir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod perthnasol pe caniateir y cais hwn.

5.27 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, mae'r safle yn cael ei groesi gan lwybr cyhoeddus Rhif 31 Llanrug ac i'r perwyl hyn mae'r Uned Mynediad Cefn Gwlad wedi nodi o ganlyniad i'r broses ymgynghori statudol, bydd angen gosod amod o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio yn datgan bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cais i wyro'r llwybr yn gyntaf cyn gellid cychwyn ar unrhyw waith datblygu. Gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod yn fwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.28 Derbyniwyd sawl ymateb gan yr Uned Bioamrywiaeth a Chyfoeth Naturiol Cymru yn datgan byddai angen cyflwyno mwy o wybodaeth parthed rhywogaethau gwarchodedig ynghyd a gwelliannau bioamrywiaeth a darparu Asesiad Rheoliadau Rhywogaethau (ARR) Cysgodol (Shadow *Habitats Regulations Assessment*). Fel y gellir gweld o sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth (03/01/24) mae sawl adroddiad ychwanegol a diwygiedig wedi ei dderbyn ar y cais er mwyn ymateb i bryderon yr ymgynghorwyr. Roedd angen cwblhau'r broses ARR oherwydd bod nodweddion tirwedd, gan gynnwys coed a gwrychoedd yn cysylltu'r safle i Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Glynllifon sydd wedi ei gwarchod oherwydd ei boblogaeth o ystlumod. Er mae'r asiant wedi cyflwyno asesiad ARR cysgodol fel rhan o'r cais, mae dyletswydd ar y Cyngor fel yr awdurdod cymwys i gwblhau'r asesiad. Mae'r ARR cysgodol felly i gynorthwyo'r cyngor yn ei asesiad. Gellir gweld copi o asesiad y Cyngor fel rhan o'r sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth Uchod. Yn unol a'r Rheoliadau Cynefinoedd, ymgynghorwyd gyda CNC ar gasgliadau'r asesiad priodol a derbyniwyd sylwadau gan CNC yn cadarnhau ei fod yn cytuno gyda chasgliadau'r cyngor.

5.29 Mewn ymateb i'r holl wybodaeth ychwanegol roedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon bod modd rheoli'r datblygiad trwy amodau. Noder fod Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn parhau i wrthwynebu i'r bwriad oherwydd agosrwydd yr unedau gwyliau i'r afon ac effeithiau posibl ar y coed o hyd y ffordd mynediad. Cydnabyddir y pryder ynglŷn a coridor yr afon ond nid oes tystiolaeth yn dangos bydd unrhyw effaith negyddol yn deillio o'r gosodiad presennol. Mae'r asesiad priodol hefyd wedi dod i'r casgliad na fydd y datblygiad yn debygol o gael effaith andwyol ar integredd ACA Glynllifon. Mae mesurau yn ei le i atal llygredd golau gyda ffens goed 2.1m o uchder i gefn yr unedau, ynghyd a gwaith plannu ac wedyn ffens amaethyddol i atal mynediad at yr afon. Gyda'r holl fesurau yma yn ei le ni ystyrir fod cyfiawnhad i ofyn am gynllun diwygiedig nac i wrthod y cais am y rhesymau yma.

5.30 Mae'r sylwadau dal yn cyfeirio at y trac mynediad dros dro sydd eisoes wedi cael ei dynnu allan o'r cais ac o ganlyniad, nid yw'r rhan yna o'r gwrthwynebiad pellach yn berthnasol. Mae'r rhan arall o'r pryder yn ymwneud a'r coed presennol sydd ar bob ochor o'r trac mynediad presennol a'r potensial i'r traffic adeiladu niweidio'r coed. Mae effaith ar goed yn ystyriaeth faterol wrth asesu cais ond noder nad oes gorchymyn diogelu coed yn gwarchod unrhyw goed ar y safle. Rhaid hefyd cofio, tan y blynyddoedd diwethaf roedd y gwesty mewn defnydd ac roedd amrywiaeth o traffic yn mynd i'r gwesty a byddai hyn wedi cynnwys danfoniadau gan loriau. Er hynny mae yn debygol byddai'r potensial i'r traffic adeiladwaith fod yn fwy na cherbydau gwasanaethu arferol. Mae yn bosib gosod amod ar unrhyw ganiatâd i gytuno ar unrhyw waith a

fydd angen i'r coed ynghyd a chynllun rheoli trafnidiaeth i warchod y coed o hyd y ffordd mynediad. O sicrhau bod amodau priodol yn cael eu gosod ar y datblygiad mae modd goresgyn pryder yr Uned Bioamrywiaeth ac fe gredir bydd y datblygiad hwn yn cwrdd gyda gofynion Polisïau PS19, AMG 3 ac AMG 5 y CDLL sy'n annog cynhigion i warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

5.31 Ar 7fed Chwefror 2024, cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ddiweddariad i Polisi Cynllunio Cymru (PCC), sy'n ymdrin â seilwaith gwyrdd, budd net i fioamrywiaeth, yr amddiffyniad a roddir i Safleoedd o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig a choed a choetiroedd. Mae'r newidiadau i PCC wedi cael eu hystyried ynghyd a'r sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth ond, yn yr achos hwn, nid ydynt yn codi unrhyw faterion newydd sy'n cael unrhyw ddylanwad o bwys ar y penderfyniad ac fe ystyrir fod cynnwys yr adroddiadau ecolegol ynghyd a'r gallu i osod amodau i sicrhau mesurau lliniaru a gwelliannau i fioamrywiaeth fod y bwriad yn ddigonol i fodloni anghenion PCC.

Materion Iaith

5.32 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 i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, 2018) 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. Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Yn yr achos hwn, cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais sy'n dod i'r canlyniad: - (i) effaith llesol cyffredinol ar yr iaith Gymraeg yn yr ardal; (ii) byddai'r bwriad yn darparu ystod eang o lety gwyliau gan gynyddu'r dewis o lety gwyliau o ansawdd yn yr ardal; (iii) byddai'r gwaith adeiladu a threfniadau gweithredu ar ôl ei gwblhau yn cefnogi'r economi leol gan hybu cymuned gynaliadwy Gymreig; (iv) ymgymryd â mesurau lliniaru i gynnwys cefnogi'r gadwyn cyflenwad llafur lleol yn ystod y gwaith adeiladu; (v) arwyddion allanol a mewnol yn ddwyieithog a (vi) ail-gyfle i'r rhai a gollodd eu swyddi pan gaeodd y gwesty nol yn 2016 a chadw'r enw "Seiont" fel rhan anhepgor o'r datblygiad ei hun.

5.33 Er nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Iaith i'r bwriad ac er mwyn sicrhau bod y bwriad ei hun yn cydymffurfio'r llwyr gyda gofynion Polisi PS 1, yn benodol meini prawf 4 a 5 sydd yn nodi'r angen i sicrhau arwyddion dwyieithog ac enw Cymraeg ar y datblygiad newydd, bwriedir ategu amod safonol fyddai'n gofyn am fanylion i'w cytuno ynglŷn â'r elfennau yma. Trwy wneud hyn, credir byddai effaith gadarnhaol ar y gymuned leol ac y byddai'n ychwanegu at warchod cymeriad ieithyddol yr ardal leol. Gan ystyried yr asesiad uchod, gellir ystyried y datblygiad i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion cynaladwyedd

5.34 Fel y cyfeiriwyd ato yn yr asesiad uchod, mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad ar gyrion gorllewinol pentref Llanrug. Mae polisi PS 5 (Datblygiadau Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy, a ble'n briodol, dylai datblygiadau: "Lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob 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 yn unol â Pholisi Strategol PS 4. Ategir hyn gan bwynt

bwled 4 Polisi PS14 (Yr Economi Ymwelwyr), sy'n datgan: - *Cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os ydynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy*.

5.35 Ystyrir bod polisïau'r CDLL yn gyson gyda pholisïau cynllunio cenedlaethol o safbwynt sut mae'n ymdrin gydag egwyddorion datblygiad cynaliadwy. Mae paragraff 3.35 PCC (Rhifyn 10, Rhag 2018) yn datgan: - *Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau'r angen i deithio mewn car ar gyfer teithio lleol.*

5.36 Cefnogir hyn gan baragraff 3.11 Nodyn Cyfarwyddyd Technegol 18: Trafnidiaeth sy'n datgan: - *Dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwyso'r angen i hyrwyddo'r economi wledig wrth gynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau teithio*. Yn ychwanegol, mae paragraff 3.15 NCT 18 yn datgan y dylai cynigion twristiaeth, yn arbennig mewn ardaloedd gwledig, ddangos mynediad trwy ddewis o ddulliau i osgoi'r gofyniad i deithio mewn car ac, mewn ardaloedd gwledig, mae angen cydbwyso diffyg mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol. Yn ogystal, nodir bod y pentref agosaf i'r safle sydd yn cynnig ystod gyfyngedig o wasanaethau yw Llanrug (556m i'r gogledd-orllewin).

5.37 Nodir y wybodaeth isod wrth ystyried cynaladwyedd a hygyrchedd y safle: -

- Mae safleoedd bws swyddogol agosaf i'r safle wedi eu lleoli cyfochrog a chyferbyn y brif fynedfa i'r safle ei hun.
- Mae llwybr troed/pafin wedi ei leoli 250m i'r dwyrain gyda gerbydlon gwyrdd gyfochrog a'r brifffordd rhwng y brif fynedfa a'r llwybr troed.
- Ceir rhwydwaith o lwybrau cyhoeddus yn yr ardal gan gynnwys llwybr troed rhif 31 Llanrug sy'n rhedeg drwy safle'r cais.
- Ceir rhwydwaith ffyrdd eang yn nalgylch y safle gyda mynediad uniongyrchol i Eryri a'r Parc Cenedlaethol.
- Byddai'r bwriad yn darparu gwasanaethau a chyfleusterau o fewn y safle gan osgoi'r angen i deithio.

5.38 Mae'r *Chartered Institution for Highways and Transportation (CIHT)* yn eu dogfen *Providing for Journeys on Foot (2000)* yn argymell pellteroedd cerdded (sy'n berthnasol i'r cais hwn h.y. y tu allan i ganol trefi a mannau cymudo: - 400m (dymunol), 800m (derbyniol) a 1.2km (uchafswm dewisol). Nodir hefyd mewn dyfarniadau apêl bod Arolygwyr wedi defnyddio'r pellter o 800m fel hicyn sy'n dderbyniol i ymgymryd â siwrne cerdded *gyffyrddus*.

5.39 Er cydnabyddir byddai defnyddwyr y datblygiad yn y mwyafrif, yn defnyddio'r car preifat i gyrraedd y safle mae gwahanol opsiynau ar gael ar gyfer defnyddio dulliau amgen o deithio unwaith byddent wedi cyrraedd y safle gan gynnwys beicio, trafnidiaeth gyhoeddus ac ar droed. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau bydd rhai o'r llecynnau parcio arfaethedig ar gyfer ceir trydan ynghyd a gosod gwefr bwyntiau. I'r perwyl hwn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 5 a PS 14 o'r CDLL ynghyd a chydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen NCT18, NCT 23 a PCC.

Materion tir amaethyddol

5.40 Mae'r ddogfen Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, yn datgan - *Tir amaethyddol o radd 1, 2 a 3a yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC)16 yw'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd y mae terfyn iddo ar gyfer y dyfodol…..Ni ddylid datblygu tir o raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol. Os oes angen datblygu tir o raddau 1, 2 neu 3a, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf.*

5.41 Mae'r angen i amddiffyn y tir amaethyddol gorau yn cael ei amlygu ym mholisi strategol PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd, sy'n datgan y caniateir cynigion dim ond pan ellir dangos gyda thystiolaeth briodol eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn ac wedi ymateb yn briodol i gyfres o bwyntiau gan gynnwys: "Diogelu tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, hyrwyddo rhandiroedd, cefnogi cyfleoedd i gynhyrchu bwyd yn lleol ac amaethu lleol er mwyn lleihau cyfraniad yr ardal i filltiroedd bwyd (pwynt 6)"

5.42 Er bod y bwriad yn golygu colli elfen o dir amaethyddol Dosbarth 3a ynghyd a thir sydd heb gael ei gofnodi o fewn Dosbarthiad Tir Llywodraeth Cymru, credir gan ystyried ffactorau fel: - (i) bod y bwriad fel arall yn dderbyniol o safbwynt polisïau Cynllunio eraill a bod cyfiawnhad am y datblygiad (ii) bod y bwriad yn golygu tirlunio a thirweddu helaeth; cadw llystyfiant presennol gan gynnwys coed, llwyni a chloddiau; (iii) gosod amodau mesurau lliniaru ecolegol; (iv) atal llygredd o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio ynghyd a (v) nodi mai isafswm arwynebedd tir Dosbarth 3a fydd yn cael ei rannol-ddatblygu fel rhan o'r cais o'i gymharu â gweddill tir dosbarth 3a yn nalgylch y safle, ni ystyrir byddai'r bwriad o ganiatáu'r cais yn tanseilio gofynion Polisi PS 6 ynghyd a'r arweiniad oddi fewn i Bolisi Cynllunio Cymru.

Materion isadeiledd / draenio

5.43 Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod bwriad i gysylltu'r datblygiad i'r brif garthffos gyhoeddus. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau bydd angen amodau er mwyn derbyn rhagor o wybodaeth i sicrhau na fydd y bwriad yn gorlifo'r system garthffosiaeth. Bydd rhaid derbyn y wybodaeth ganlynol cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle:

- Cynllun manwl parthed gwaredu dŵr aflan o'r safle.
- Arolwg ar gyfer asesu llif a llwyth presennol dwr aflan sy'n cael ei dderbyn gan waith trin dŵr Llanrug ynghyd a'r canlyniadau.
- Os yn berthnasol, cynllun atgyfnerthu ar gyfer y Gwaith Trin Dŵr er mwyn gallu derbyn llif ychwanegol o'r datblygiad sy'n destun y cais hwn.

Ystyrir felly, gydag amodau, fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 1 o'r CDLl.

5.44 Mae Polisi PCYFF 6 yn gofyn i gynigion ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr lle bo hynny'n ymarferol, gan gynnwys Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy (SUDS) ac y dylai cynigion dros 1,000m2 gael eu cefnogi gan ddatganiad cadwraeth dŵr. Mae materion Datganiad Cadwraeth Dwr wedi ei gyfarch fel rhan o'r datganiad Cynllunio a dderbyniwyd sy'n cadarnhau'r bwriad i

ddarparu System Draenio Gynaliadwy, ac er nad yw'r datganiad yn darparu manylion llawn ar gyfer sicrhau hyn, ystyrir ei fod yn dderbyniol yn nhermau gofynion polisi PCYFF 6 o'r CDLl.

Materion Archaeolegol

5.45 Datgan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG) bod potensial archeolegol y safle hwn ar gyfer gweddillion a all dyddio'n ôl i oes gynhanes ac oes y Rhufeiniaid gyda chofnodion presennol o rhai nodweddion hanesyddol yn bodoli yn yr ardal. Er mwyn derbyn mwy o ddealltwriaeth o'r potensial o ddarganfod asedau treftadaeth ychwanegol, argymhellwyd fod gwaith ymchwil archeolegol cychwynnol yn cael ei gwblhau cyn gwneud penderfyniad ar y cais ar ffurf Asesiad Desg ynghyd ac Arolwg Geoffisegol a ffos brofion.

5.46 Mae'r asiant yn ymwybodol o hyn ond gofynnodd â oedd yn bosib gosod amod ar unrhyw ganiatâd. Mae yn ddelfrydol derbyn gwybodaeth cyn penderfynu'r cais gan fod potensial i faterion archeolegol achosi oedi a chostau ychwanegol neu o bosib os oedd angen osgoi llefydd penodol, bydd rhaid diwygio'r cynlluniau. Gan fod yr asiant yn ymwybodol o'r risg ac yn fodlon cytuno rhaglen o waith archeolegol trwy amod, ystyrir yn yr achos yma fod y bwriad yn gallu cydymffurfio gyda pholisi AT 4 y CDLl.

6. Casgliadau:

6.1 Wrth asesu'r cais cynllunio cyfredol hwn, rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion a chan ymgynghorwyr statudol ac o asesu'r bwriad yn ei gyfanrwydd ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisïau cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol perthnasol. I'r perwyl hyn, felly, credir i'r bwriad fod 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. Cyflwyno manylion i'w cytuno'n ysgrifenedig gyda'r ACLL o'r uned biomas cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle.
4. Cyflwyno manylion i'w cytuno'n ysgrifenedig gyda'r ACLL o esiamplau defnyddiau allanol ar gyfer yr estyniadau ac edrychiadau allanol y llety gwyliau/*lodges* cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle.
5. Cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle.

6. Amod cyflwyno cais i'r Tîm Hawliau Tramwy ar gyfer gwyro Llwybr Rhif 31 Llanrug sy'n rhedeg drwy'r safle.

7. Amod Dwr Cymru parthed cyflwyno cynllun draenio dŵr aflan cyn dechrau ar unrhyw waith ar y safle.

8. Amod Dwr Cymru parthed cyflwyno manylion capasiti Gwaith Trin Dŵr Llanrug i'w caniatáu gan yr ACLL cyn dechrau unrhyw waith ar y safle.

9. Cyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.

10. Cyflwyno manylion rhaglen o waith archeolegol i'w cytuno'n ysgrifenedig gyda'r ACLL i gynnwys rhaglen gwerthusiad archeolegol ac arolwg geoffisegol.

11. Cyflwyno adroddiad manwl o'r gwaith archeolegol sy'n ofynnol gan amod (10) sydd i'w ganiatáu'n ysgrifenedig gan yr ACLL.

12. Cwblhau'r datblygiad mewn cymalau i'w cytuno'n ysgrifenedig gyda'r ACLL.

13. Cydymffurfio gyda mesurau lliniaru o fewn y dogfennau ecolegol a choedyddiaeth.

14. Cyfyngu defnydd y cabanau gwyliau i ddefnydd gwyliau yn unig a dim fel llety preswyl parhaol.

15. Cyflwyno cynllun manwl parthed tirweddu a thirlunio i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r ACLL.

16. Cyflwyno Cynllun Mesurau Lliniaru a Gwelliannau Ecolegol i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r ACLL.

17. Cyflwyno Cynllun Rheoli Tirwedd ac Amgylchedd diwygiedig i'w gytuno'n ysgrifenedig gyda'r ACLL.

18. Cyflwyno cynllun sy'n darparu llecynnau parcio ychwanegol o fewn y safle.

19. Cytuno manylion enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo 'r datblygiad.

20. Cytuno ar gynllun goleuo.

21. Cyflwyno archwiliad cydymffurfiaeth ecolegol.

22. Cyflwyno a chytuno ar gynllun rheoli trafnidiaeth i warchod coed o hyd y ffordd mynedfa

Nodiadau a chyngor i'r ymgeisydd yn ymwneud ac ymatebion yr ymgynghorwyr statudol.