

TAFLEN BENDERFYNIAD AELOD UNIGOL O GABINET CYNGOR GWYNEDD

DYDDIAD Y PENDERFYNIAD	2/06/2026
DYDDIAD CYHOEDDI'R PENDERFYNIAD	3/06/2026
DYDDIAD Y BYDD Y PENDERFYNIAD YN DOD I RYM ac y gweithredir arno, oni bai bo'r penderfyniad yn cael ei alw i mewn yn unol ag adran 7.25.1 o Gyfansoddiad Cyngor Gwynedd.	10/06/2026

ENW A THEITL YR AELOD CABINET

Y Cyngorydd Paul Rowlinson (Aelod Cabinet Tai ac Eiddo)

PWNC – Gwerthu budd rhydd-ddaliadol y tir sy'n ffinio â Neuadd Buddug, y Bala yn uniongyrchol i Rheilffordd Llyn Bala.

PENDERFYNIAD –

I ganiatáu gwaredu buddiant rhydd-ddaliadol y Cyngor mewn darn o dir sy'n ffinio â Neuadd Buddug, y Bala ar delerau ac amodau i'w pennu gan Bennaeth yr Adran Tai ac Eiddo

RHESWM DROS YR ANGEN AM Y PENDERFYNIAD –

Gweler yr Adroddiad Swyddog atodedig.

DATGANIADAU O FUDDIANT PERSONOL AC UNRHYW OLLYNGIADAU PERTHNASOL A GANIATWYD GAN Y PWYLLGOR SAFONAU

Dim.


UNRHYW YMGYNGHORIADAU A GYNHALIWYD CYN GWNEUD Y PENDERFYNIAD-

Ymgynghorwyd â –

Swyddogion Statudol Cyngor Gwynedd a'r Aelod Lleol.

Adroddir ar ganlyniadau'r ymgynghoriadau yn yr adroddiad atodedig.

HYSBYSIAD PENDERFYNIAD AELOD UNIGOL O GABINET CYNGOR GWYNEDD – ADRODDIAD SWYDDOG

Enw a theitl yr Aelod/au Cabinet:	Councillor Paul Rowlinson Aelod Cabinet Tai ac Eiddo
Enw a theitl Awdur yr Adroddiad:	Efan Thomas MRICS Uwch Syrfewr Stadau
Dyddiad y Cymerwyd y Penderfyniad:	2/6/2026
Llofnod yr Aelod/au Cabinet:	

Pwnc:

Gwerthu budd rhydd-ddaliadol y tir sy'n ffinio â Neuadd Buddug, y Bala yn uniongyrchol i Rheilffordd Llyn Bala.

Argymhelliad ar gyfer y Penderfyniad:

I ganiatáu gwaredu buddiant rhydd-ddaliadol y Cyngor mewn darn o dir sy'n ffinio â Neuadd Buddug, y Bala ar delerau ac amodau i'w pennu gan Bennaeth yr Adran Tai ac Eiddo.

Rheswm dros yr angen am y Penderfyniad:

Er mwyn galluogi'r Cyngor i waredu'r buddiant rhydd-ddaliadol mewn darn o dir, a ddangosir wedi'i ymylu'n goch ar y cynllun sydd ynghlwm, sy'n ormod i anghenion y Cyngor yn uniongyrchol i berchennog cyfagos.

Rhesymeg a chyfiawnhad dros gyrraedd y Penderfyniad:

Mae Rheilffordd Llyn Bala wedi mynegi diddordeb mewn caffael darn o dir sy'n mesur tua 0.43 erw, wedi'i leoli ger Neuadd Buddug, Bala, sydd ar hyn o bryd yn eiddo i'r Cyngor. Er bod y tir hwn yn rhan o'r un teitl cofrestredig â Neuadd Buddug, mae'r Cyngor wedi penderfynu rhannu'r teitl a gwaredu'r ddau ased ar wahân yn hytrach nag fel gwerthiant cyfun.

Ar hyn o bryd mae'r tir yn wag yn bennaf ac fe'i defnyddiwyd yn flaenorol ar gyfer pori amaethyddol. Ar ôl archwiliad, mae'r tir mewn cyflwr gwael, gyda rhai ardaloedd yn arddangos nodweddion corsiog. Mae hyn yn lleihau ei addasrwydd ar gyfer pori da byw yn sylweddol ac, o ganlyniad, ei Werth Marchnad. Ar ben hynny, mae'r safle o fewn parth llifogydd dynodedig ac mae wedi'i leoli y tu allan i'r ffin ddatblygu, sy'n atal unrhyw botensial ar gyfer datblygu yn effeithiol. Mae'r cyfyngiad hwn yn lleihau ei werth a'i apêl i'r farchnad ymhellach.

Yn ogystal, mae rhan o'r tir wedi'i neilltuo gan berchnogion eiddo cyfagos ar gyfer ymestyn eu gerddi. Fel rhan o'r trafodiad hwn, bydd Rheilffordd Llyn Bala yn cymryd cyfrifoldeb am gywiro sefyllfa'r teitl a, lle bo angen, gwaredu'r ardaloedd perthnasol ar ôl cwblhau'r pryniant. Bydd y dull hwn yn datrys yr anghysondebau teitl sy'n effeithio ar y Cyngor ar hyn o bryd yn effeithiol.

Pe bai Neuadd Buddug yn cael ei werthu i drydydd parti, byddai'r tir dan sylw yn dod yn dirgloedig, gan greu rhwymedigaeth bosibl i'r Cyngor. I'r gwrthwyneb, mae'n debygol y byddai gwaredu'r tir ar y cyd â Neuadd Buddug yn cynyddu gwerth cyfunol y ddau eiddo. Dylid nodi hefyd, pe bai'r tir yn cael ei waredu trwy brydles, fod risg bosibl y gallai'r Rheilffordd, fel tenant, ddewis peidio ag adnewyddu'r brydles ar ôl iddi ddod i ben. Byddai hyn yn gadael y Cyngor gyda darn o dir nad oes ganddo unrhyw fodd ymarferol o fynediad.

Fel rhan o'i datblygiad arfaethedig, mae Rheilffordd Llyn Tegid wedi nodi parodrwydd i ymgorffori cyfleusterau cyhoeddus o fewn cyfleuster yr orsaf newydd. Byddai'r rhain yn hygyrch i'r cyhoedd a byddent yn galluogi'r Cyngor i ddadgomisiynu'r cyfleusterau cyhoeddus presennol ym maes parcio Stryd Aran, byddai hyn yn lleihau gwariant parhaus sylweddol ac yna'n galluogi creu lleoedd parcio ceir ychwanegol, gan gynhyrchu mwy o refeniw dros y tymor hwy.

Mae Rheilffordd Llyn Tegid hefyd wedi mynegi parodrwydd i osod cyfamodau cyfyngol neu gymalau gorswm o fewn unrhyw drosglwyddiad, a fyddai o fudd ariannol i'r Cyngor yn y pen draw pe bai'r tir yn cael ei werthu ymlaen.

Y dull mwyaf manteisiol fyddai cael gwared ar y darn hwn o dir ochr yn ochr â Neuadd Buddug, gan y byddai gwerthiant cyfunol yn debygol o fod wedi sicrhau derbyniad cyfalaf sylweddol uwch i'r Cyngor. Er gwaethaf hyn, deellir mai strategaeth ddewisol y Cyngor yw gwahanu'r teitlau a mynd ar drywydd gwarediadau unigol o'r adeilad a'r tir. Byddai'r tir yn cael ei werthu i Rheilffordd Llyn Tegid gyda'r amodau canlynol yn cael eu gweithredu:-

- **Darpariaeth Prynu'n Ôl:** Bydd y Cyngor yn cadw'r hawl i ailbrynu'r tir am y pris gwerthu gwreiddiol pe bai Rheilffordd Llyn Tegid yn dymuno ei waredu wedi hynny.
- **Cyfamodau Cyfyngol:** Bydd cyfamodau priodol yn cael eu gosod i sicrhau bod cyfleusterau cyhoeddus yn parhau i weithredu a chydymffurfiaeth lawn â'r holl ofynion cynllunio cysylltiedig.
- **Cymal Gorswm:** Bydd darpariaeth gorswm yn cael ei chynnwys i amddiffyn buddiannau ariannol y Cyngor rhag ofn y bydd unrhyw gynnydd yng ngwerth tir yn y dyfodol.

Yn amodol ar weithredu'r amodau uchod, mae'r trafodiad arfaethedig yn cynrychioli gwerth gorau am arian yn unol ag adran 123 o Ddeddf Llywodraeth Leol 1973.

Cofnodwyd unrhyw fuddiant a ddatganwyd gan unrhyw Aelod Cabinet yr ymgynghoriad â hwy ac unrhyw oddefeb gan safonau:

Dim.

Unrhyw ymgynghoriadau a gynhaliwyd cyn gwneud y Penderfyniad:

Dim.

Prif Swyddog Cyllid – Dewi Morgan – “Rwyf yn fodlon mai'r dull gwaredu a argymhellir yw'r ffordd mwyaf addas o safbwynt priodoldeb ariannol, gan fod dulliau eraill am greu risgiau diangen i'r Cyngor.”

Swyddog Monitro – Iwan Evans – “Mae'r hyn a gynigir yn cynrychioli gwarediad pragmataidd o'r tir . Mae'r amodau arfaethedig yn atgyfnerthu y canfyddiad fod y bwriad yn cyfarch gofynion Adran 123 O Deddf 1972”

Aelod/au Lleol:

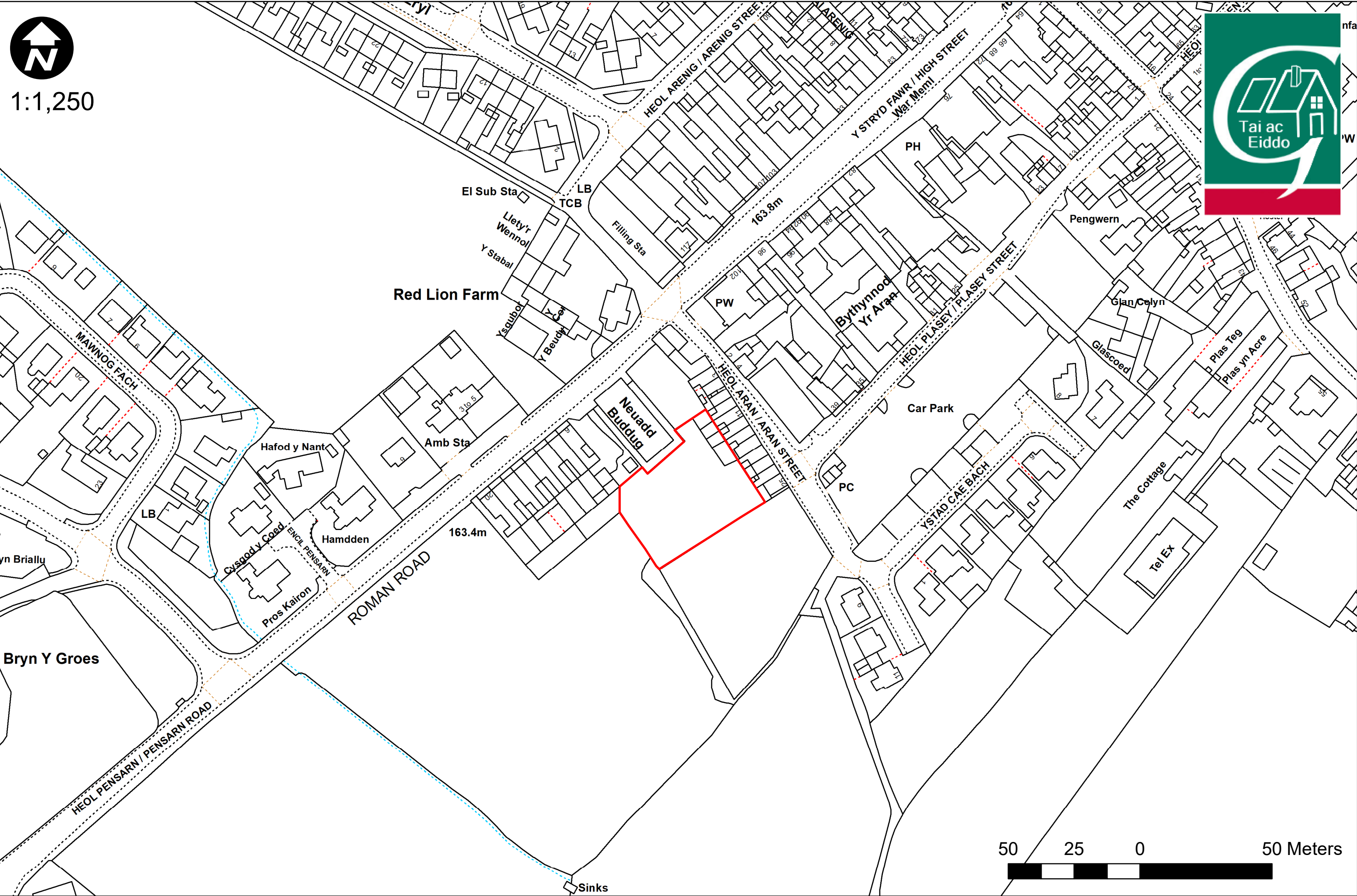
Cynghorydd Dilwyn Morgan –

“Y mae y tir yma wedi bod yn rhan o gynlluniau tymor hir datblygiad Rheilffordd Llyn Tegid or cychwyn ar gobaith yw bydd y cynllun yn gallu symud ymlaen ir cam nesaf os bydd y trosglwyddiad yma yn digwydd. Yn hanesyddol y mae rhannau or cae wedi cael eu defnyddio gan breswylwyr lleol er mwyn ymestyn eu gerddi. Bydd y gwaith o drafod a gweithredu ar hyn yn dod yn gyfrifoldeb y Rheilffordd trwy'r trosglwyddiad yma. Credaf y byddai y gwaith yma yn gallu bod yn gostus ac yn anodd petai y Cyngor yn ymgymryd ar gwaith yma, heblaw am greu drwgdeimlad yn lleol.

Felly nodaf fy mod 100% yn gefnogol i drosglwyddo y tir yma i Rheilffordd Llyn Tegid er mwyn symud y cynllun yma yn ei flaen a dod a buddsoddiad sylweddol i economi ardal Y Bala a Penllyn.”



1:1,250



Plan - Bala Railway