Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 16EG TACHWEDD, 2026

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

https://gwynedd.public-i.tv/core/l/cy_GB/portal/home

Lleoliad

Hybrid - Siambr Dafydd Orwig, Swyddfeydd y Cyngor, Caernarfon LL55 1SH ac yn rhithiol drwy Zoom

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679 878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd 10 Tachwedd 2026)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (10)

Y Cynghorwyr

Huw Rowlands	Edgar Wyn Owen
Elwyn Edwards	Dafydd Meurig
Delyth Lloyd Griffiths	Elin Hywel
Gareth Tudor Jones	Olaf Cai Larsen
Berwyn Parry Jones	Dyfrig Siencyn

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Louise Hughes	Anne Lloyd-Jones
John Pughe Roberts	Gruffydd Williams

Gwynedd yn Gyntaf (1)

Y Cynghorydd Gareth Coj Parry

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad ar geisiadau cynllunio yn y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r daflen hon yn amlinellu'r trefniadau gweithredol arferol ar gyfer siarad yn y pwyllgor.

1.	Adroddiad y Gwasanaeth Cynllunio ar y cais cynllunio yn cynnwys argymhelliad.	
2.	Os oes cais wedi ei dderbyn gan 3ydd parti i siarad, bydd y Cadeirydd yn gwahodd y siaradwr ymlaen	
3.	Gwrthwynebydd, neu gynrychiolydd o'r gwrthwynebwyr yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
4.	Ymgeisydd, gynrychiolydd yr ymgeisydd(wyr) neu Asiant yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
5.	Aelod(au) Lleol yn cael annerch y pwyllgor	10 munud
6.	Cadeirydd y pwyllgor yn gofyn am gynigydd ac eilydd i'r cais cynllunio	
7.	Y pwyllgor yn trafod y cais cynllunio.	

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol ac i nodi materion protocol.

3. MATERION BRYS

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y Cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION 6 - 8

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 19 Hydref 2026 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1 CAIS RHIF C24/0691/41/LL SAFLE GYFERBYN LLEIFIOR, LLANGYBI , LL53 6DQ 9 - 31

Codi 1 tŷ annedd (C3) a mynediad cysylltiedig gyda lle parcio

AELOD LLEOL: Cynghorydd Rhys Tudur

Dolen i'r dogfennau cefndirol perthnasol

5.2 CAIS RHIF C26/0438/14/LL LLYWODRAETH CYNULLIAD CYMRU, ADEILAD Y GORON, PENRALLT UCHAF, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 1EP 32 - 71

Newid defnydd arfaethedig o hen swyddfeydd y llywodraeth yn 37 o fflatiau fforddiadwy ynghyd â chadw swyddfeydd ar gyfer gwasanaethau cymorth, estyniadau ac addasiadau i'r adeilad, a gwaith cysylltiedig.

AELOD LLEOL: Cynghorydd Cai Larsen

Dolen i'r dogfennau cefndirol perthnasol

PWYLLGOR CYNLLUNIO 19 Hydref 2026

Presenoldeb: Cadeirydd: Huw Rowlands
Is-gadeirydd: Cyng. Edgar Owen

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Louise Hughes, Delyth Lloyd Griffiths, Elin Hywel, Berwyn Parry Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen, Dafydd Meurig, Gareth Coj Parry, a John Pughe Roberts

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd), Gwawr Hughes (Rheolwr Cynllunio), Elan Mared Lloyd (Uwch Swyddog Cynllunio), Sïon Huws (Rheolwr Priodoldeb ac Etholiadau) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Dyfrig Siencyn a'r Cynghorydd Gareth Tudor Jones

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

Dim i'w nodi

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 28ain o Fedi 2026 fel rhai cywir

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

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

5.1 CAIS RHIF: C25/0431/11/LL

Darparu 8 annedd gyda modurdai integredig ym Maes Berea.

a) Amlygodd yr Uwch Swyddog Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer codi 8 tŷ (er bod hanes cynllunio ar gyfer 9 tŷ ar y safle).

Eglurwyd bod y safle o fewn ffin ddatblygu Bangor, sy'n Ganolfan Isranbarthol o dan Bolisi TAI 1, a bod egwyddor datblygu tai ar y safle eisoes wedi ei sefydlu drwy ganiatâd blaenorol ar gyfer 9 tŷ, gyda'r cais presennol yn cynnig 8 tŷ yn unig, sydd yn arwain at ddatblygiad llai dwys. Ystyriwyd bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TAI 8 gan fod galw lleol am dai tair llofft ynghyd ag amod i sicrhau defnydd preswyl parhaol Dosbarth C3 yn unig er gwarchod y stoc dai lleol.

O safbwynt dyluniad a gweledd, adroddwyd bod cynllun y tai yn gyson â'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol ac yn adlewyrchu cymeriad ac ymddangosiad eiddo cyfagos yn stad Maes Berea. Ystyriwyd felly fod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion Polisïau PCYFF 3 a PCYFF 4.

Ni ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau cymdogion nac ar amwynderau'r ardal yn gyffredinol ac y gellid rheoli effeithiau adeiladu a materion tir halogedig drwy amodau cynllunio priodol.

Yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, amlygwyd bod yr Uned Bioamrywiaeth wedi codi pryderon ynghylch diffyg ymrwymiad pendant i fesurau gwella bioamrywiaeth, ond fe ystyriwyd y gellid mynd i'r afael â hyn drwy osod amod yn mynnu cynllun gwella bioamrywiaeth cyn dechrau'r datblygiad.

Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cynnig ac ystyriwyd bod y trefniadau mynediad a pharcio yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â Pholisïau TRA 2 a TRA 4.

Yng nghyd-destun materion llifogydd, nodwyd, er bod rhannau bychain o gyrion y safle o fewn Parthau Llifogydd 2 a 3, ni fyddai'r tai eu hunain wedi eu lleoli o fewn y parthau hyn. Ategwyd bod Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais a bod yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol yn fodlon â lefel y risg. Nid oedd gwrthwynebiad draenio i'r cais.

O safbwynt yr iaith Gymraeg, adroddwyd, er bod yr Uned Iaith wedi nodi diffyg manylder yn y Datganiad Iaith, ni ystyriwyd y bydd y cynllun diwygiedig yn debygol o gael effaith fwy niweidiol na'r cynllun 9 tŷ oedd eisoes wedi ei ganiatáu.

O safbwynt Tai Fforddiadwy, eglurwyd bod y cynnig yn darparu 2 uned fforddiadwy, sef 25% o gyfanswm yr unedau sydd yn rhagori ar ofyniad Polisi TAI 15 o 20%. Ategwyd bod tystiolaeth glir o'r angen lleol am dai fforddiadwy yn yr ardal.

Roedd y Swyddogion Cynllunio yn argymell caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i ddiwygio'r Cytundeb 106 presennol i sicrhau darpariaeth o ddwy uned fforddiadwy ar y safle, ynghyd â gosod amodau cynllunio perthnasol.

b) Nid oedd yr Aelod Lleol yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod, ond roedd wedi mynegi mewn e-bost ei fod yn llawn gefnogi'r cais.

c) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chytundeb 106 ac os oedd hynny yn berthnasol i'r tai i gyd ynteu i'r ddau dŷ fforddiadwy yn unig, cadarnhawyd bod y cytundeb 106 yn berthnasol i'r ddau dŷ fforddiadwy yn unig.

Mynegwyd siom unwaith eto nad oedd ymateb i'r cais cynllunio wedi ei dderbyn gan Cyngor Dinas Bangor (CDB). Amlygodd y Pennaeth Cynorthwyol ei fod wedi cysylltu gyda CDB yn dilyn cais blaenorol gan y Pwyllgor yn amlygu sylwadau'r Aelodau am y diffyg ymateb ac yn cynnig cefnogaeth a chyngor iddynt gan swyddogion, ond ni dderbyniodd ymateb. Awgrymwyd i'r Pennaeth Cynorthwyol ail ysgrifennu at CDB yn y gobaith y byddant yn ymateb ac yn rhoi trefniadau mewn mewn lle. Ategodd y Cadeirydd ei ddymuniad fyddai cael ymateb i ail lythyr gan y Pennaeth Cynorthwyol, neu fel arall bydd rhaid ystyried be all y Cynghorwyr ei wneud i geisio ymatebion i'r dyfodol.

Mewn ymateb i gwestiwn pam ei bod wedi cymryd blwyddyn i'r cais uchod gael ei drafod; bod cwynion yn cael eu cyflwyno (i'r Aelod) ynglŷn a gorfod aros amser hir i gael ymateb i geisiadau cynllunio; ac os mai materion staffio neu broblemau gyda'r ceisiadau unigol oedd yn creu'r oediad, nododd y Pennaeth Cynorthwyol bod materion llifogydd a gyflwynwyd yn hwyr yn y dydd yn berthnasol i'r cais uchod a bod hynny wedi arwain at angen mwy o amser i asesu'r sefyllfa. Ategodd bod trosiant staff o fewn y Gwasanaeth Cynllunio - y Gwasanaeth yn mynd drwy gyfnod o newid, ond bod cynlluniau mewn lle i fynd i'r afael a hynny.

PENDERFYNWYD: Caniatáu yn ddarostyngedig i ddiwygio'r Cytundeb 106 sydd ar y safle i ymateb i'r cynllun newydd ac i sicrhau bydd dwy uned fforddiadwy ar y safle ynghyd ag amodau yn ymwneud a'r canlynol:

1. **Amser 5 mlynedd.**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Cytuno deunyddiau**
4. **Cyfyngu'r defnydd i anheddau preswyl dosbarth defnydd C3 yn unig**
5. **Cyfyngu'r oriau adeiladau**
6. **Rhaid cyflwyno asesiad ddesg tir llygredig**
7. **Rhaid cyflwyno a chytuno mesurau gwella bioamrywiaeth**
8. **Rhaid cyflwyno a chytuno Cynllun Tirlunio**
9. **Amodau Priffyrdd**
10. **Tynnu hawliau datblygu a ganiateir o'r unedau fforddiadwy**
11. **Rhaid cael enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad**
12. **Defnydd C3 yn unig**

Nodiadau :

- Dŵr Cymru,
- Draeniad Cynaliadwy
- Llwybr cyhoeddus
- Cais i'r Pennaeth Cynorthwyol ail gysylltu gyda Chyngor Dinas Bangor i'w hannog i ymateb i geisiadau cynllunio

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:20

CADEIRYDD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/11/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C24/0691/41/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**07/10/2024**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llanystumdwy**
Ward:	**Llanystumdwy**
Bwriad:	**Codi 1 tŷ annedd (C3) a mynediad cysylltiedig gyda lle parcio**
Lleoliad:	**Safle ger Lleifior, Llangybi , LL53 6DQ**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi annedd deulawr newydd gyda modurdy integredig o fewn adeiledd yr annedd. Mae'r cynlluniau'n dangos annedd ar wahân yn cael ei hadeiladu o fewn plot o dir rhwng eiddo Lleifior a stad Troed y Garn.

1.2 Byddai'r annedd arfaethedig yn mesur oddeutu 8.8 metr o uchder i'r crib, gyda hyd o tua 19.3 metr ar hyd y prif ddrychiad a lled o oddeutu 14.5 metr. Mae dyluniad yr adeilad yn cynnwys ffurf gydag elfennau mwy cyfoes, gyda balconi i flaen yr eiddo.

1.3 Lleolir y safle o fewn ffin ddatblygu Llangybi fel y'i diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Caiff y safle ei wasanaethu gan ffordd ddosbarth 3 a llwybr cyhoeddus rhif 14 Llanystumdwy i'r dwyrain ac mae'n ffinio, ar ei ochr ddwyreiniol, â llecyn chwarae agored sydd wedi'i ddiogelu.

1.4 O ran deunyddiau, bwriedir defnyddio llechi naturiol ar y to ynghyd â phaneli solar. Bydd y waliau allanol yn cynnwys cymysgedd o gladin carreg naturiol a chladin cedrwydden wedi'i losgi, gan ddarparu cymeriad nodedig i'r adeilad a chyfuniad o ddeunyddiau sy'n adlewyrchu elfennau traddodiadol a chyfoes. Ystyrir bod y deunyddiau arfaethedig o ansawdd uchel ac yn cyfrannu at greu datblygiad sy'n ymateb yn briodol i'w gyd-destun lleol.

1.5 Mae'r cais gerbron y Pwyllgor ar ofyn yr Aelod Lleol.

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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

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

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

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 4: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C22/0801/41/AM - Cais amlinellol i godi tŷ newydd deulawr a mynedfa gerbydol - 09-11-2022 Caniatawyd gydag Amodau

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	15/11/24 -Gwrthod oherwydd bod y dyluniad yn anghydnaws a chymeriad y pentref. 10/09/25 - Gwrthod oherwydd bod y dyluniad yn anghydnaws a chymeriad y pentref.
Uned Drafnidiaeth:	Does gen i ddim gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r cais canlynol, er hynny hoffwn i chwi ystyried yr amodau canlynol;- P14A - Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn presennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle a'r briffordd i'r llall ac ni

chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m i'r cyfryw wal

Ni fydd y wal/gwrych/ffens sy'n ffinio â'r briffordd nac unrhyw ffin newydd a godir ar y briffordd yn uwch na 1 metr uwchben lefel y ffordd gerbydau sirol gyfagos ar hyd y darn cyfan o ffin y safle â'r briffordd gyfagos ac ni chaiff unrhyw beth sy'n fwy na'r uchder hwn ei godi o fewn 2 fetr i'r wal honno.

P26A - Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

Bydd yr Ymgeisydd yn cymryd pob mesur priodol i atal dŵr wyneb o gwrtil y safleoedd rhag arllwyso i'r briffordd sirol.

Dŵr Cymru:

Fel y byddwch yn ymwybodol o'n hymgynghoriadau cynllunio blaenorol, mae prif bibell cyflenwad dŵr cyhoeddus 90mm yn croesi'r safle ac mae'r safle bras wedi'i nodi ar y cynllun sydd wedi'i atodi. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad at ei gyfarpar bob amser i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw a gwaith atgyweirio. O ystyried y Cynllun Safle Arfaethedig, ymddengys y bydd clawdd, ffens, gwrych, coed/gwaith plannu yn cael eu cynnig uwchben ac o fewn parth gwarchod y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus pan gaiff ei fesur 3 metr naill ochr i'r llinell ganol. Byddem yn cynghori nad oes caniatâd i leoli unrhyw strwythurau, clawdd, gwrychoedd, coed/gwaith plannu uwchben neu o fewn parthau diogelu ein hasedau. Byddem hefyd yn cynghori y dylai'r prif gyflenwad dŵr cyhoeddus a'i barth diogelu gofynnol gael eu lleoli mewn ardal gyhoeddus a hygyrch fel y gellir parhau i gael mynediad i'n hased.

Mewn perthynas â'r ffens a'r giât arfaethedig, byddem angen manylion trawstoriad yn dangos y berthynas rhwng y ffens arfaethedig a'r prif gyflenwad dŵr cyhoeddus er mwyn i ni asesu a chynghori ymhellach.

I ddechrau, byddem yn cynghori am yr angen i leoli'r ased yn gywir ar y safle gan fod y cynlluniau sydd gennym ar gofnod yn ganllaw cyffredinol yn unig ac na ddylid dibynnu ar hynny ar gyfer gwaith cloddio nac unrhyw waith arall i'w wneud yng nghyffiniau'r asedau. Byddai angen i ni ymgymryd â gwaith archwilio ac awgrymwn fod y datblygwr yn cysylltu â'n cydweithwyr yn PlanandProtect@dwrcymru.com am ddyfynbris.

Yn unol â hynny, am y rhesymau a amlinellir uchod, rydym yn cynnig ein bod yn Dal Gwrthwynebiad nes y bydd gwybodaeth ychwanegol/ddiwygiedig wedi'i chyflwyno a gofynnwn i chi ail-ymgynghori â ni ar ôl derbyn y wybodaeth hon.

Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich

cais. Gofynnwn yn garedig, pe bai'r bwriad yn newid yn ystod proses y cais, i chi ail-ymgynghori â ni a chadwn yr hawl i gyflwyno sylwadau o'r newydd.

Uwch Swyddog Hawliau Tramwy:

Hoffwn ail-gyflwyno fy sylwadau blaenorol isod (sydd hefyd wedi'u hatodi uchod) oherwydd ymddengys nad yw'r sylwadau wedi cael eu hadlewyrchu yn y cynlluniau mwyaf diweddar.

Sylwadau: Cyfeiriaf at y cais uchod. Mae hawl tramwy cyhoeddus (llwybr troed) rhif 14 yng nghymuned Llanystumdwy yn cael ei heffeithio gan y bwriad hwn. Fel y nododd yr ymgeisydd ar y cynllun, mae'r llwybr troed yn arwain i gyfeiriad gogleddol o'r ffordd fawr ac yn ymyl y datblygiad arfaethedig (Gweler y cynllun sydd wedi'i atodi). Ymddengys fod yr ymgeisydd yn bwriadu gosod ffens bren uchel ar ochr orllewinol y llwybr troed ac ar yr ochr arall mae llinell gwrych bresennol. Gyda hyn, mae'r llwybr troed yn mynd o fan agored i fod yn gaeedig, bydd y llwybr troed yn dueddol o ddioddef o ordyfiant a dŵr yn casglu, gan wneud yr arwyneb yn wlyb ac yn fwdlyd. Felly, mae'r Tîm Llwybrau yn argymell lled o 3 metr i'r llwybr troed i sicrhau na fydd y materion hyn yn creu gymaint o broblem. Ar fynedfa'r llwybr troed o'r ffordd fawr, gofynnir i'r ymgeisydd osod giât fochyn ac mi fyddai'r Tîm Llwybrau yn fodlon darparu giât ar gyfer hyn. Rydym yn argymell giât fochyn *Woodstock* o *Centrewire*. Os bydd yr ymgeisydd angen rhagor o wybodaeth neu eisiau trafod y mater ymhellach, gallent gysylltu gyda'r tîm drwy e-bostio Llwybrau@gwynedd.llyw.cymru. Diolch.

Sylwadau pellach 20/10/26

Diolch i chi'ch dau am eich amser y bore yma pan gawsom gyfle i drafod lled cyfyngol presennol y llwybr troed cyhoeddus ar eich eiddo (o ganlyniad i weithredoedd y perchennog blaenorol o godi ffens stoc ychwanegol rhwng y llwybr troed a gweddill y cae a fydd yn lleoliad i'ch tŷ a'ch gardd) a'r ffordd ymlaen i ddatrys y broblem hon.

Yn dilyn ein trafodaeth y bore yma, rwyf yn awr yn falch o gadarnhau y bydd Adran Hawliau Tramwy Cyngor Gwynedd yn awr yn cefnogi eich cais Cynllunio (Rhif C24/0691/41/LL) yn amodol ar yr isod ac fel y soniwyd gennych yn eich e-bost dyddiedig 5 Hydref 2026, fel yn yr edefyn isod:-

• Ni fyddwch yn codi ffens panel pren o unrhyw fath ger y Llwybr Troed yn y dyfodol.

• Byddwch yn sicrhau o leiaf 1.5m clir rhwng y llinell ffens a'r gwrych/wal - sylwch y dylid mesur hyn o byst mewnol y llinell ffens newydd a gwaelod y wal derfyn/clawdd pridd gyferbyn.

• Byddwch yn lleihau'r canopi i sicrhau natur awyrog o fewn y

coridor.

• Bydd yr holl gamau uchod yn cael eu cyflawni gennych cyn gynted â phosibl ac ar ddiwedd cam Adeiladu'r adeilad newydd hwn fan bellaf.

Hoffwn hefyd gadarnhau ein bod yn hapus i gyflenwi giât addas i ddisodli'r hen giât fochyn haearn ar ddechrau'r llwybr troed hwn pan ddaw yn amser addasu'r fynedfa newydd i'ch adeilad newydd.

Rwyf yn hyderus bod yr uchod yn dderbyniol gan y ddau ohonoch ac edrychaf ymlaen at glywed gennych maes o law wrth i'r gwaith ddechrau ar eich tŷ newydd.

Uned Bioamrywiaeth:

Rwyf wedi cymharu'r lluniau awyr y safle ac yn 2018 roedd yna wrych ar hyd y ffin ogleddol y cae ond yn lluniau awyr Heddiw (tua 2022) mae'r gwrych wedi mynd. Gweler lluniau isod. Mae gwrychoedd yn gynefinoedd pwysig i natur a bywyd gwyllt. Felly hoffwn y cais yma gynnwys gwrychoedd, gweler cynllun isod rwyf wedi marcio efo llinell wyrdd ar gyfer y gwrychoedd i'w plannu.

Hoffwn i'r ymgeisydd darparu cynlluniau sydd yn cynnwys gwrych ar hyd y ffin ogleddol, sydd yn bwysig er mwyn lliniaru colled o Fioamrywiaeth ac i ddarparu gwelliant.

Gallaf weld fod y cynllun newydd yn dangos bydd y clawdd ar hyd y ffordd yn cael ei chadw sydd yn dda.

Uned Draenio:

Yn dilyn adolygiad o'r cyflwyniad, nodaf **nad oes unrhyw strategaeth ddraenio** wedi'i darparu fel rhan o ddogfennau'r cais. Mae angen darparu strategaeth ddraenio yn unol â nodyn cyngor technegol (NCT) 15: datblygu, llifogydd ac erydiad arfordirol. O ganlyniad, nid yw'n bosibl asesu cydymffurfiaeth â safonau draenio cynaliadwy cenedlaethol, neu benderfynu sut y bydd dŵr ffo wyneb yn cael ei reoli ar y safle.

Mae rhagor o fanylion ynglŷn â'r broses ymgeisio SAB ar gael drwy'r ddolen ganlynol.
https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/Systemau-Draenio-Cynaliadwy.aspx

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder bod y bwriad yn cynrychioli gor-ddatblygiad, gyda'r annedd yn cael ei hystyried yn rhy fawr ac allan o gymeriad â'r ardal.
- Pryder nad yw'r datblygiad yn diwallu anghenion tai lleol nac yn cefnogi'r gymuned leol, nifer y disgyblion yn yr ysgol na'r Gymraeg.
- Pryder ynghylch colli safle glaswelltog a chynefin bywyd gwyllt, gan gynnwys cael gwared ar wrychoedd sefydledig a'r effaith ar adar, mamaliaid a bioamrywiaeth yn gyffredinol.
- Pryder ynghylch yr effaith ar fwynderau trigolion cyfagos drwy gynnydd mewn sŵn a cholli preifatrwydd o ganlyniad i gael gwared ar wrychoedd.
- Pryder bod eiddo gwag, tai ar werth a thai gwyliau eisoes yn bodoli yn y pentref, gan godi cwestiynau ynghylch yr angen am annedd newydd.
- Pryder y gallai'r gwaith sydd eisoes wedi'i wneud ar y safle fod wedi amharu ar fywyd gwyllt ac wedi dechrau cyn cael y caniataid angenrheidiol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Gorwedd y safle mewn lleoliad canolog o fewn ffin datblygu pentref lleol Llangybi fel y dangosir ym mapiau cynigion y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) ac felly yn unol â gofynion cyffredinol polisïau PS 5 a PCYFF 1 y CDLl.

5.2 Mae polisi TAI 4 yn gefnogol i ddatblygiadau tai marchnad agored mewn pentrefi lleol fel Llangybi, cyn belled bod eu maint, graddfa, math a dyluniad yn gytbwys a chymeriad yr anheddle a bod y safle o fewn ei ffin datblygu.

5.3 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Langybi dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 4 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2024, mae cyfanswm o 0 (dim) uned wedi ei gwblhau yn Llangybi. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2024 yn 1 uned.

5.4 Ar sail y wybodaeth hon, byddai caniatáu datblygiad ar y raddfa hon yn dderbyniol ar sail lefel twf dangosol i'r Pentref. Gan na fuasai'r datblygiad hwn, yn gronnol, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol cyflawn ar gyfer Llangybi nid oes angen datganiad Iaith Gymraeg na chyfiawnhad penodol gyda'r cais.

5.5 Ar sail y wybodaeth hon, byddai bwriad o raddfa hon yn addas wrth ystyried y cyflenwad dangosol ac felly ystyrir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau PS16, PS 17 a TAI 4 y CDLL.

5.6 Gan fod y bwriad hwn yn cynnig darparu 1 tŷ newydd nid yw'n cwrdd â'r trothwy a nodir ym Mholisi TAI 15 ar gyfer ystyriaeth darpariaeth fforddiadwy. Fe nodir hefyd bod Polisi TAI 8 yn berthnasol yma parthed yr angen i sicrhau fod y math o dy yn hyrwyddo datblygiad cymysg cynaliadwy. Oherwydd mae dim ond un annedd sydd yn berthnasol, ystyrir fod y bwriad yn cyfrannau tuag at gymysgedd tai'r anheddle.

5.7 Ers 20 Tachwedd 2022 mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (yr "Use Classes Order") wedi cael ei ddiwygio er mwyn creu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer ‘Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa’ (Dosbarth C3), Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa’ (Dosbarth C5) a ‘Llety gosod tymor byr’ (Dosbarth C6). Gan fod y bwriad yma wedi cael ei asesu yn erbyn lefel twf disgwyliedig Llangybi er mwyn darparu uned breswyl C3, yn unol â Pholisi TAI 4, fe ystyrir yn rhesymol cynnwys amod yn diddymu’r hawliau datblygu a ganiateir i ddefnyddiau eraill o fewn Dosbarth C3 er sicrhau na chollir yr uned o'r stoc dai parhaol.

Mwynderau gweledol

5.8 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy’n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu’r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a’r driniaeth i’r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a’i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy’n briodol i’r hyn sydd o’u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dŵr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy’n galluogi mynediad i bawb a’i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5.9 Mae'r bwriad yn cynnwys codi tŷ deulawr newydd o fewn ffin ddatblygu’r pentref.

5.10 Wrth ystyried patrwm datblygu’r anheddle a’r lefelau tir, ynghyd a'r bwriad wrth osod y tŷ annedd newydd hwn yn gyfochrog ar dŷ presennol ystyrir ni fyddai yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar y tirlun lleoliad na ehangach, gan fod amrywiaeth o fewn y strydlun ehangach yn nodwedd gyffredin o fewn cymunedau. Cydnabyddir fod dyluniad yr eiddo yn cynnwys nodweddion modern, ond ni ystyrir fod hyn yn cael effaith andwyol sylweddol ar y tirlun na’r strydlun yn yr achos yma. Ni ystyrir felly fod y bwriad yn groes i PCYFF 3 o fewn y CDLl felly

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Fe leolir y safle rhwng annedd bresennol Lleifior a llwybr cyhoeddus 14 Llanystumdwy a llecyn chwarae presennol.

5.12 Nodir nad oes gan annedd Lleifior unrhyw ffenestri sy’n wynebu safle’r datblygiad arfaethedig. Mae’r eiddo bwriedig yn cynnwys ffenestri llawr gwaelod a dwy ffenestr llawr cyntaf yn y to yn wynebu Lleifior. Ni ystyrir fod y ffenestri llawr cyntaf yn achosi gor-edrych annerbyniol oherwydd mae hawl gosod ffens hyd at 2m o uchder rhwng dau eiddo hen unrhyw ganiatâd cynllunio ar gyfer gwarchod eu mwynderau. Mae’r ffenestri to ar gyfer ystafelloedd ymolchi ac felly ni ystyrir y byddai’r ffenestri yma yn achosi effaith gor-edrych sylweddol. Mae’r un sefyllfa yn bodoli ar gyfer yr edrychiad yr ochr arall sy’n wynebu’r llwybr cyhoeddus a’r parc chwarae, gyda’r ffenestri to ar gyfer ystafelloedd gwely. Oherwydd hyn, ni ystyrir y bydd y cais yn arwain at or-edrych annerbyniol, colli preifatrwydd na lefel sylweddol o aflonyddwch i ddeiliaid yr eiddo union ddrws nesaf, nac unrhyw gymydog arall.

5.13 Wrth asesu'r bwriad o safbwynt mwynderau preswyl, ystyrir na fyddai'r datblygiad yn achosi effaith andwyol sylweddol o ran preifatrwydd, gor-edrych, cysgodi na gorlethu gweledol. O ganlyniad, ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt mwynderau ac nad yw'n achosi niwed annerbyniol i ddeiliaid eiddo cyfagos.

5.14 I'r perwyl hwn, credir bod y cais diwygiedig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sy'n ceisio sicrhau bod datblygiadau newydd yn diogelu ac yn gwella mwynderau preswyl meddianwyr eiddo cyfagos.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.15 Nid oes gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad arfaethedig. Fodd bynnag, argymhellwyd gosod amodau ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu mewn modd diogel ac yn unol â gofynion y rhwydwaith priffyrdd. Ystyrir bod yr amodau hyn yn rhesymol, yn angenrheidiol ac yn berthnasol i'r datblygiad.

5.16 O safbwynt darpariaeth parcio, dangosir y bydd y modurdy arfaethedig yn gallu cadw dau gerbyd, gyda lle parcio ychwanegol ar gael o fewn y dreif arfaethedig. O ganlyniad, ystyrir bod digon o le parcio oddi ar y stryd yn cael ei ddarparu i ddiwallu anghenion yr annedd heb greu pwysau annerbyniol ar barcio ar y briffordd gyhoeddus nac amharu ar ddiogelwch ffyrdd.

5.17 Yn ogystal, ni ystyrir y bydd y datblygiad yn arwain at gynnydd annerbyniol mewn perygl i ddefnyddwyr y briffordd nac yn cael effaith niweidiol ar weithrediad effeithlon y rhwydwaith ffyrdd lleol. O ystyried sylwadau'r Adran Briffyrdd a'r ddarpariaeth barcio a gynigir, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt trafnidiaeth a diogelwch ffyrdd.

5.18 Mae sylwadau'r Uned llwybrau yn codi materion sy'n ymwneud a diogelu llwybr rhif 14 Llanystumdwy, ac yn dilyn trafodaeth bellach mae cytundeb wedi ei gyrraedd ar gyfer sicrhau lled o 1.5m a fyddai wedi ei warchod gan wahardd codi unrhyw ffens o fewn yr ardal yma a sicrhau nad yw'r llystyfiant yn ei ordyfu. Ystyrir bod gosod amodau i sicrhau gweithrediad y mesurau hyn yn rhesymol, yn angenrheidiol ac yn uniongyrchol berthnasol i'r datblygiad, ac o ganlyniad ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt hawliau tramwy cyhoeddus.

5.19 I'r perwyl hwn, credir bod y cais yn cydymffurfio â gofynion Polisïau TRA 2 a TRA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Materion bioamrywiaeth

5.20 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi nodi y dylid darparu gwrych ar hyd ffin ogleddol y safle er mwyn cyfrannu at liniaru unrhyw golled bioamrywiaeth a sicrhau gwelliant ecolegol net fel rhan o'r datblygiad. Ystyrir bod y gofyniad hwn yn rhesymol ac yn gymesur â natur y datblygiad, ac felly ystyrir ei bod yn briodol sicrhau hyn drwy osod amod sy'n mynnu cyflwyno a gweithredu cynllun tirweddu manwl, gan gynnwys plannu a sefydlu gwrych brodorol ar hyd y ffin berthnasol.

5.21 Cyflwynwyd Adroddiad Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol fel rhan o'r cais, ac mae'r adroddiad yn dod i'r casgliad na fydd colli'r cynefin presennol yn arwain at effeithiau ecolegol sylweddol. Nid yw'r adroddiad yn nodi presenoldeb unrhyw gynefinoedd neu rywogaethau o bwysigrwydd arbennig a fyddai'n cael eu heffeithio'n annerbyniol gan y datblygiad arfaethedig. Serch hynny, ystyrir bod darparu'r gwrych newydd yn gam cadarnhaol a fydd yn helpu i gryfhau cysylltedd ecolegol lleol ac yn darparu buddion i fioamrywiaeth yn y tymor hir.

5.22 O ystyried canfyddiadau'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol, ynghyd â'r bwriad i sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth drwy amod tirweddu priodol, ystyrir na fydd y datblygiad yn cael

effaith andwyol annerbyniol ar fuddiannau ecolegol y safle na'r ardal gyfagos. Mae Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac o gynnwys amodau priodol ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â gofynion Polisïau AMG 3, AMG 5 a PS 19 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yn ogystal ag amcanion Pennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy'n ceisio diogelu a gwella bioamrywiaeth drwy'r system gynllunio.

Materion Dŵr Cymru

5.23 Mae Dŵr Cymru wedi gofyn am fanylion trawstoriad yn dangos y berthynas rhwng y ffens arfaethedig a'r brif bibell ddŵr cyhoeddus. Fodd bynnag, yn seiliedig ar y cynlluniau a gyflwynwyd, nid oes bwriad i godi ffens newydd dros leoliad y brif bibell ddŵr cyhoeddus. Yn ogystal, dylid nodi nad oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer codi ffens neu wal sy'n is na 1 metr o uchder wrth ymyl priffordd, neu 2 fetr mewn mannau eraill o fewn cwrtil eiddo. O safbwynt bioamrywiaeth, ystyrir ei bod yn briodol sicrhau bod gwrych yn cael ei sefydlu ar y safle er mwyn darparu lliniariad a gwelliannau ecolegol ac o sicrhau na fyddai hyn yn cael effaith ar barth diogelu'r brif bibell ddŵr cyhoeddus drwy'r amod yma, ystyrir y gellir mynd i'r afael â'r materion hyn drwy osod amodau priodol ar unrhyw ganiatâd.

Materion Draenio

5.24 Nid oes datganiad draenio wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ond mae cadarnhau wedi ei dderbyn fod y bwriad wedi derbyn caniatâd gan SAB ar gyfer y cynllun draenio cynaliadwy.

5.25 Mae Adran 1 o'r NCT 15 (2025) newydd yn nodi "Mae'r ddogfen hon yn disodli Nodyn Cyngor Technegol 14, a gyhoeddwyd ym 1998 a Nodyn Cyngor Technegol 15, a gyhoeddwyd yn 2004. Ni ddylai Cynlluniau Datblygu a phenderfyniadau cynllunio gyfeirio at y dogfennau hynny mwyach." Fodd bynnag, mae'r llythyr eglurhad yn nodi "…gall cyhoeddi canllawiau newydd gael effeithiau ar brosesu ceisiadau cynllunio felly bydd cyfnod pontio ar gyfer gweithredu'r NCT. Bydd ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd a'u cofrestru cyn cyhoeddi'r NCT newydd yn parhau i gael eu hasesu yn erbyn y fersiwn flaenorol…" Felly, y canllawiau swyddogol gan Lywodraeth Cymru yw ar gyfer ceisiadau cynllunio a gyflwynwyd a'u cofrestru cyn 31 Mawrth 2025 yw ar gyfer asesu risg llifogydd i'w wneud ar gynnwys polisi rhifyn 1af NCT 15 a gyhoeddwyd yn 2004.

5.26 Nid yw'r NCT (2004) yn sicrhau fod datganiad draenio yn cael ei gyflwyno fel rhan o unrhyw gais, ac felly i'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 15 (NCT 15) mewn perthynas â materion SuDS a nodir fod caniatâd wedi ei roi gan SAB yn barod.

Materion Ieithyddol

5.27 Yn unol â maen prawf 1b Polisi PS1 ('Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig'), gan na fyddai'r datblygiad yn golygu mynd tu hwnt i'r galw am dai yn y dref o ystyried yr hyn sydd eisoes wedi ei ddatblygu a'r hyn sydd â chaniatâd cynllunio cyfredol, nid oes angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg o safbwynt gofynion y maen brawf hwn. Er hynny, rhaid ystyried os oes angen darparu gwybodaeth gyda'r cais ar sail gofynion Adran D1 yn Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Nodir bydd gofyn rhoddi amod fod enw Cymraeg yn cael ei roi ar y tŷ o ran cydymffurfiaeth a gofyniad maen prawf 5 polisi PS 1 y CDLl, ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PS1 o ran hyn.

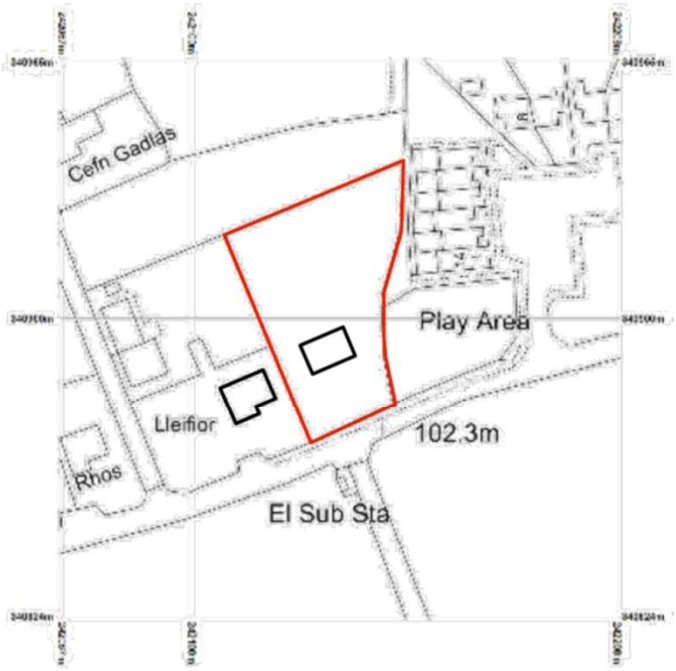
6. Casgliadau:

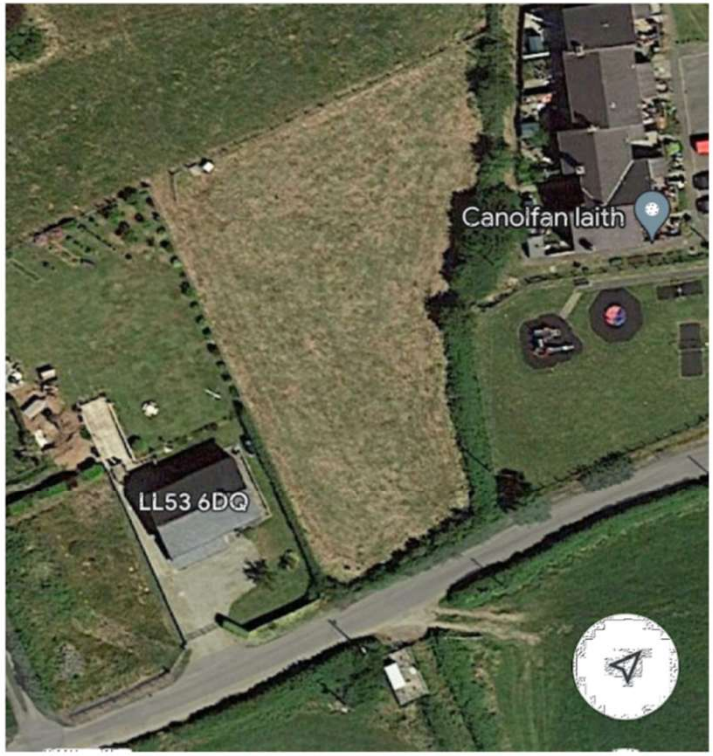
6.1 Wedi rhoddi ystyriaeth lawn i bob agwedd a pholisi cynllunio perthnasol, ystyrir byddai'r bwriad yn addas i'w gefnogi.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau

1. Rhaid cychwyn ar y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd hwn dim hwyrach na PHUM mlynedd o ddyddiad y caniatâd.
2. Unol â'r cynlluniau.
3. Rhaid defnyddio'r uned/au byw a ganiateir drwy hyn at ddefnydd anheddol o fewn Dosbarth Defnydd C3 fel y'i diffinnir gan y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid at unrhyw ddefnydd arall gan gynnwys unrhyw ddefnydd arall o fewn Dosbarthau Defnydd C.
4. Rhaid darparu enw Cymraeg ar gyfer yr annedd a ganiateir drwy hyn (Dylai unrhyw enw newydd ddeillio o gysylltiadau hanesyddol, daearyddol neu leol i'r ardal lle'n bosib).
5. Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn presennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle a'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m i'r cyfryw wal.
6. Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.
7. Cyn cychwyn unrhyw waith a ganiateir drwy hyn rhai cyflwyno cynllun tirweddu manwl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn cynnwys manylion llawn y gwrych arfaethedig, gan gynnwys ei leoliad, ei rywogaethau a'i ddull sefydlu. Rhaid sicrhau nad yw'r gwrych yn cael unrhyw effaith andwyol ar barth diogelu'r brif bibell ddŵr cyhoeddus. Bydd y cynllun tirweddu a gymeradwyir yn cael ei weithredu'n llawn yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn meddiannu'r annedd, a bydd yn cael ei gynnal wedyn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.
8. Rhaid darparu lled o leiaf 1.5m ar gyfer llwybr troed rhif 14 Llanystumdwy a rhaid sicrhau fod y llwybr yn ddi-rwystr ar unrhyw adeg, ac mae hyn yn cynnwys sicrhau fod llystyfiant yn cael ei glirio. Ni chaniateir codi wal neu ffens o unrhyw fath yn gyfagos i'r llwybr ar unrhyw adeg.
9. Er gwaethaf darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd ar gyfer Cymru) (neu unrhyw orchymyn sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw gyda neu heb addasiadau), nid oes dim yn Erthygl 2, neu Atodlen 2 i'r gorchymyn a all weithredu fel ag y bo'n caniatáu (o fewn yr ardal sy'n destun y caniatâd hwn) unrhyw ddatblygiad yn nosbarthiadau E o ran 1 o'r Ail Atodlen ac ni wneir unrhyw ddatblygiad ar unrhyw amser o fewn i'r ardal honno heb fod caniatâd penodol wedi ei roi gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.





Reproduction in whole or in part is prohibited without the prior permission of Ordnance Survey.

Ordnance Survey and the OS Symbol are registered trade-marks and OS MasterMap" is a trademark of Ordnance Survey, the national mapping agency of Great Britain.

The representation of a road, track or path is no evidence of a right of way.

The representation of features as lines is no evidence of a property boundary.

Scale 1:1250

0 25 50

Metres

Supplied by: Getmapping
Centre coordinates: 242138, 340895
OS License Number: 100030848

Cynllunio
Derbyn 27.08.24

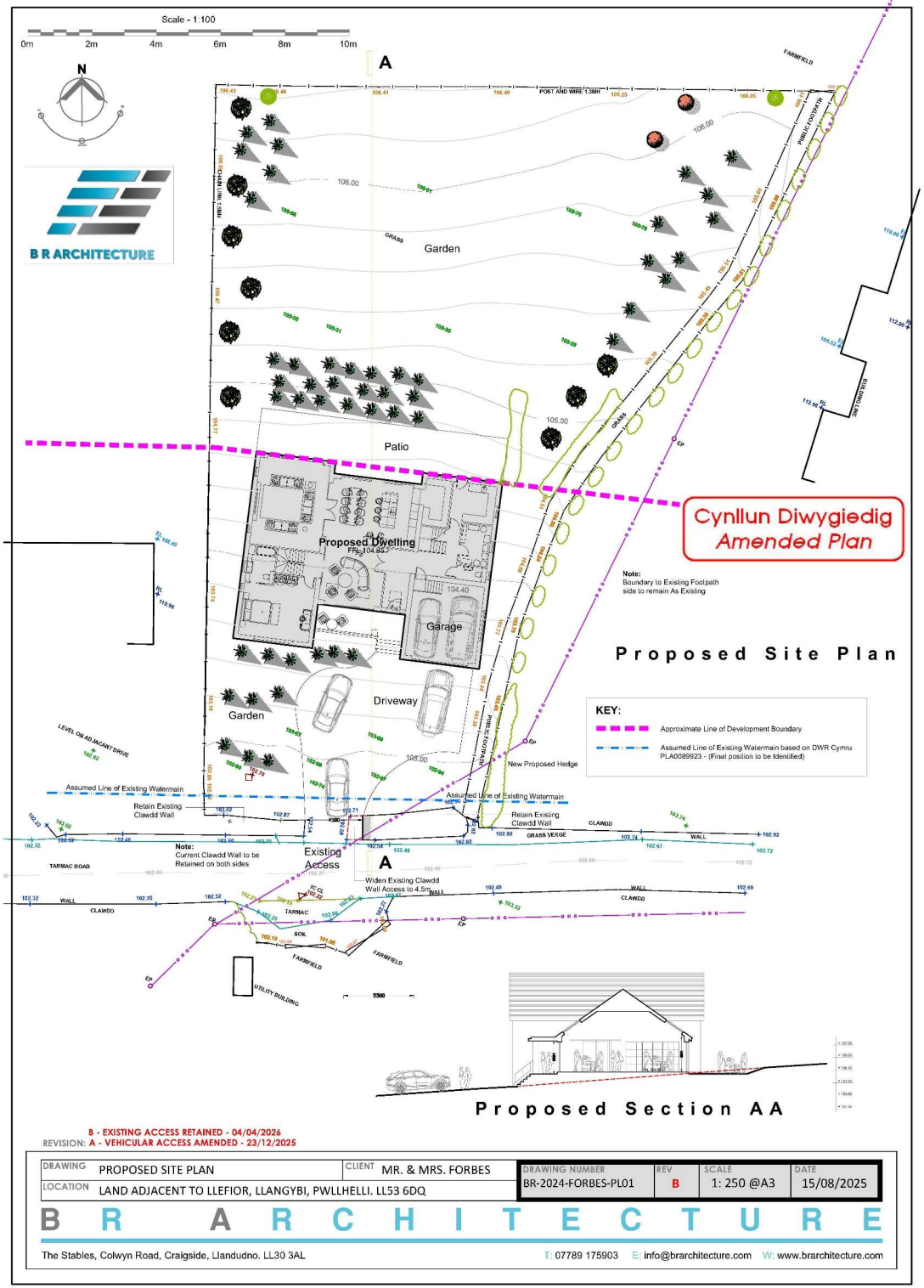
Safle ger Lleifior, Llangybi

Cynllun lleoliad

1875/ 02

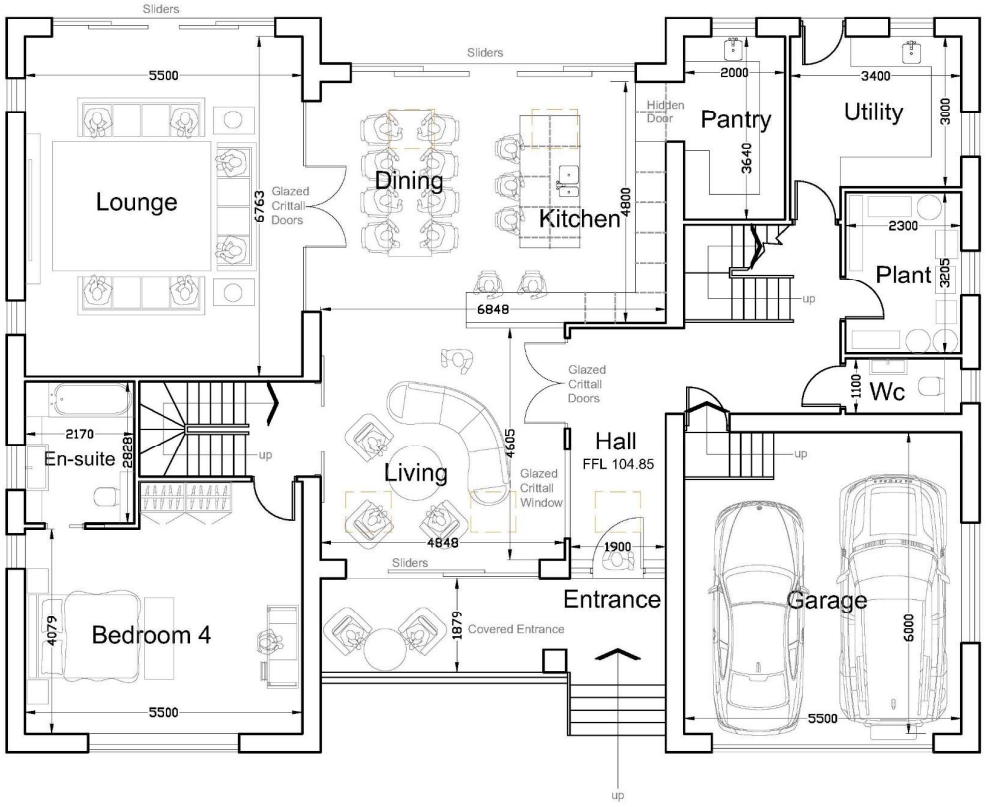
1:1250

25-08-2022


Scale - 1:100
0m 2m 4m 6m 8m 10m
N
B R ARCHITECTURE
A
POST AND WIRE 1.3MH
FARMFIELD
PUBLIC FOOTPATH
Garden
GRASS
Patio
Proposed Dwelling
FFL 104.85
Garage
Driveway
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan
Note:
Boundary to Existing Footpath
side to remain As Existing
Proposed Site Plan
KEY:
Approximate Line of Development Boundary
Assumed Line of Existing Watermain based on DWR Cymru
PLA0089923 - (Final position to be Identified)
New Proposed Hedge
Assumed Line of Existing Watermain
Retain Existing
Clawdd Wall
Note:
Current Clawdd Wall to be
Retained on both sides
Existing
Access
A
Widen Existing Clawdd
Wall Access to 4.5m
TARMAC ROAD
CLAWDD
WALL
GRASS VERGE
TARMAC
SOIL
UTILITY BUILDING
5500
Proposed Section AA
B - EXISTING ACCESS RETAINED - 04/04/2026
REVISION: A - VEHICULAR ACCESS AMENDED - 23/12/2025
DRAWING PROPOSED SITE PLAN
CLIENT MR. & MRS. FORBES
LOCATION LAND ADJACENT TO LLEFIOR, LLANGYBI, PWLLHELLI. LL53 6DQ
DRAWING NUMBER BR-2024-FORBES-PL01
REV B
SCALE 1: 250 @A3
DATE 15/08/2025
B R A R C H I T E C T U R E
The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL
T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

Scale - 1:100

0m 2m 4m 6m 8m 10m



Proposed Ground Floor Plan

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

ISSUE TYPE	SUN ORIENTATION
PROPOSED DWELLING	

DRAWING	PROPOSED FLOOR PLAN	CLIENT	MR. & MRS. FORBES
PROJECT	LAND ADJACENT TO LLEFIOR, LLANGYBI, PWLLHELLI. LL53 6DQ		

DRAWING NUMBER	REV	SCALE	DATE
BR-2024-FORBES-PL02		1: 100 @A3	15/08/2025

B R ARCHITECTURE

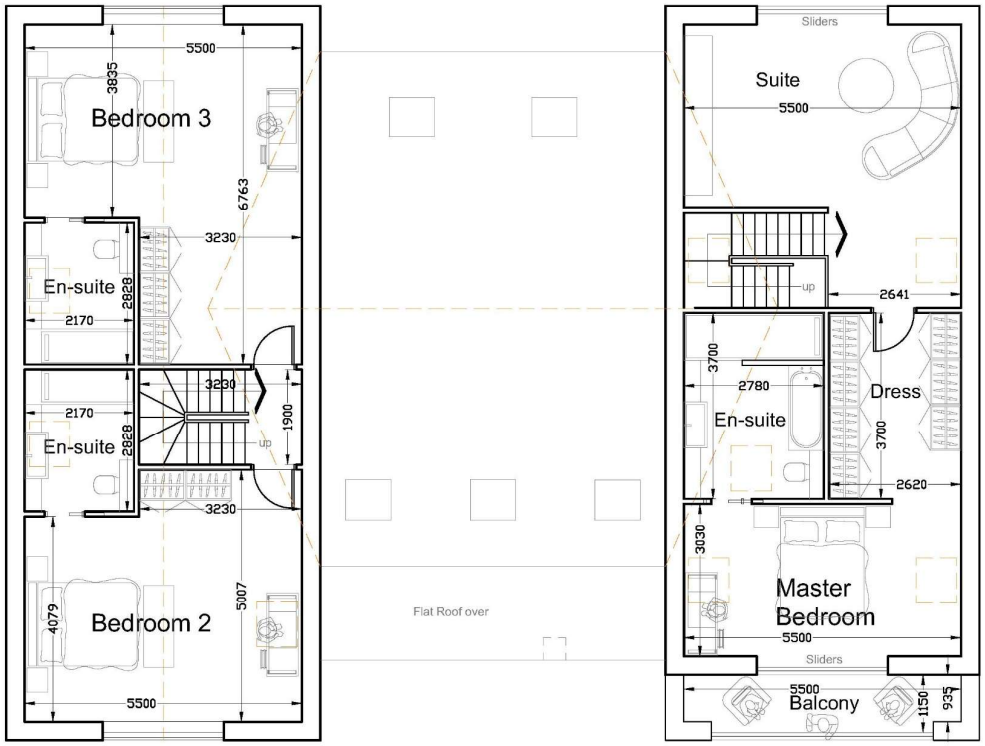
The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

B R ARCHITECTURE

Tud. 21

Scale - 1:100

0m 2m 4m 6m 8m 10m



Proposed First Floor Plan

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

REVISION: A - REAR BALCONY OMMITTED - 13/04/2026

ISSUE TYPE	SUN ORIENTATION	DRAWING	CLIENT	DRAWING NUMBER	REV	SCALE	DATE
PROPOSED DWELLING		PROPOSED FLOOR PLAN	MR. & MRS. FORBES	BR-2024-FORBES-PL03	A	1: 100 @A3	15/08/2025
		PROJECT: LAND ADJACENT TO LLEFIOR, LLANGYBI, PWLLHELLI. LL53 6DQ					

B R ARCHITECTURE

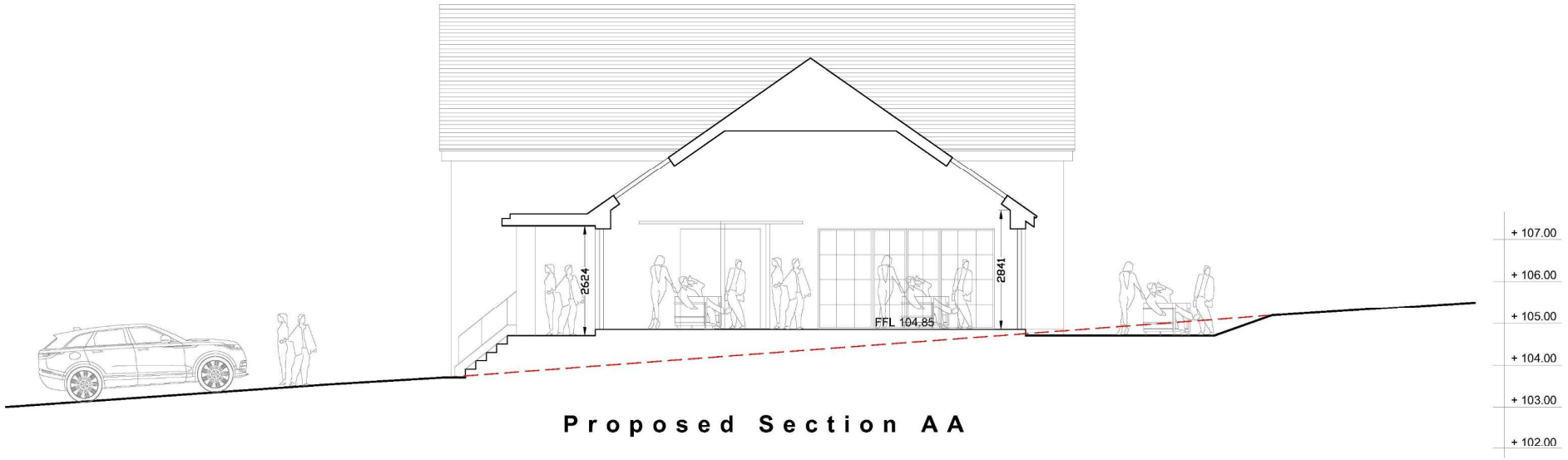
The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

Tud. 22

Scale - 1:100

0m 2m 4m 6m 8m 10m

External Finishes: -
Roof: Natural Spanish Cupra Slates & PV Solar Roofing Slates (GB-SOL) to West facing Elevation
Walls: Natural Stone Cladding - Millboard Envello Cladding (Burnt Cedar)
Windows: Grey or Pebble PC Aluminium
Doors: Grey or Pebble PC Aluminium
Fascia & Bargeboards: Grey Upvc



Proposed Section AA

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

ISSUE TYPE	SUN ORIENTATION	DRAWING	CLIENT	DRAWING NUMBER	REV	SCALE	DATE
PROPOSED DWELLING		PROPOSED SECTION AA	MR. & MRS. FORBES	BR-2024-FORBES-PL06		1: 100 @A3	15/08/2025
		PROJECT: LAND ADJACENT TO LLEFIOR, LLANGYBI, PWLLHELLI. LL53 6DQ					

B R A R C H I T E C T U R E

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

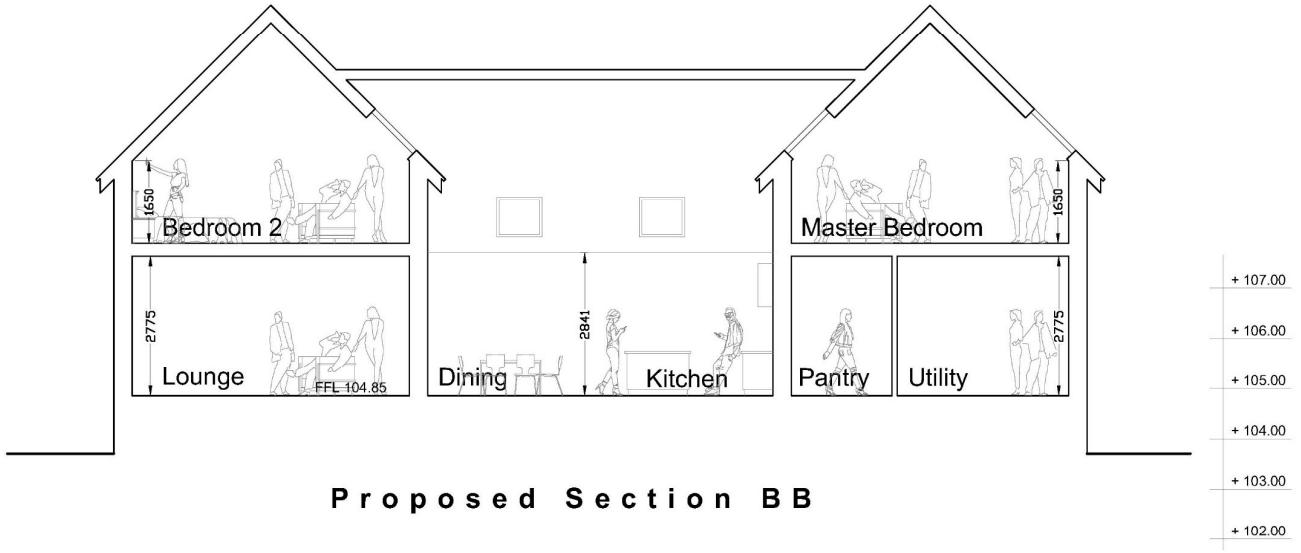
B R ARCHITECTURE

Tud. 23

Scale - 1:100

0m 2m 4m 6m 8m 10m

External Finishes: -
Roof: Natural Spanish Cupra Slates & PV Solar Roofing Slates (GB-SOL) to West facing Elevation
Walls: Natural Stone Cladding - Millboard Envello Cladding (Burnt Cedar)
Windows: Grey or Pebble PC Aluminium
Doors: Grey or Pebble PC Aluminium
Fascia & Bargeboards: Grey Upvc



Proposed Section BB

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

ISSUE TYPE	SUN ORIENTATION	DRAWING	CLIENT	DRAWING NUMBER	REV	SCALE	DATE
PROPOSED DWELLING		PROPOSED SECTION BB	MR. & MRS. FORBES	BR-2024-FORBES-PL07		1: 100 @A3	15/08/2025
		PROJECT: LAND ADJACENT TO LLEFIOR, LLANGYBI, PWLLHELLI. LL53 6DQ					

B R ARCHITECTURE

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

Tud. 24

Scale - 1:100

0m 2m 4m 6m 8m 10m

External Finishes: -
Roof: Natural Spanish Cupra Slates & PV Solar Roofing Slates (GB-SOL) to West facing Elevation
Walls: Natural Stone Cladding - Millboard Envello Cladding (Burnt Cedar)
Windows: Grey or Pebble PC Aluminium
Doors: Grey or Pebble PC Aluminium
Fascia & Bargeboards: Grey Upvc



Proposed Side Elevation

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



Proposed Front Elevation

ISSUE TYPE	SUN ORIENTATION	DRAWING	CLIENT	DRAWING NUMBER	REV	SCALE	DATE
PROPOSED DWELLING		PROPOSED ELEVATIONS	MR. & MRS. FORBES	BR-2024-FORBES-PL04		1: 100 @A3	15/08/2025
		PROJECT: LAND ADJACENT TO LLEFIOR, LLANGYBI, PWLLHELLI. LL53 6DQ					

B R ARCHITECTURE

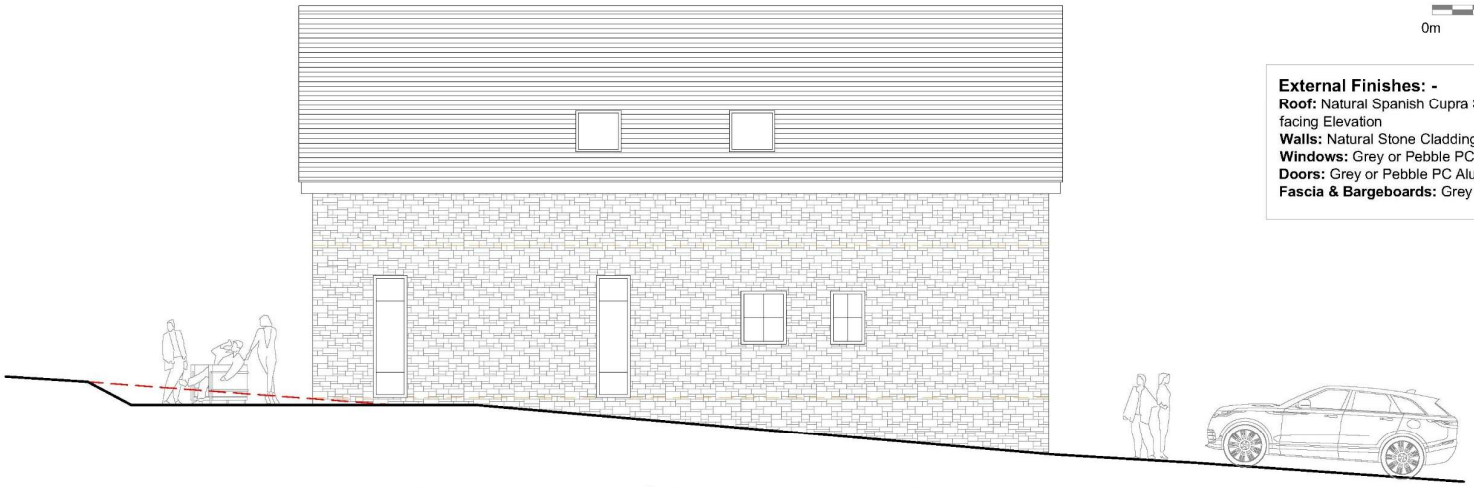
The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

B R ARCHITECTURE

Scale - 1:100

0m 2m 4m 6m 8m 10m

External Finishes: -
Roof: Natural Spanish Cupra Slates & PV Solar Roofing Slates (GB-SOL) to West facing Elevation
Walls: Natural Stone Cladding - Millboard Envello Cladding (Burnt Cedar)
Windows: Grey or Pebble PC Aluminium
Doors: Grey or Pebble PC Aluminium
Fascia & Bargeboards: Grey Upvc



Proposed Side Elevation

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



Proposed Rear Elevation

REVISION: A - REAR BALCONY OMMITTED - 13/04/2026

ISSUE TYPE	SUN ORIENTATION	DRAWING	CLIENT	DRAWING NUMBER	REV	SCALE	DATE
PROPOSED DWELLING		PROPOSED ELEVATIONS	MR. & MRS. FORBES	BR-2024-FORBES-PL05	A	1: 100 @A3	15/08/2025
		PROJECT: LAND ADJACENT TO LLEFIOR, LLANGYBI, PWLLHELLI. LL53 6DQ					

B R ARCHITECTURE

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

B R ARCHITECTURE

Tud. 26



Proposed 3D Visual - Front Elevation

ISSUE TYPE: PROPOSED DWELLING	SUN ORIENTATION	DRAWING: PROPOSED 3D VISUAL - FRONT ELEVATION	CLIENT: MR. & MRS. FORBES	DRAWING NUMBER: BR-2024-FORBES-PL08	REV:	SCALE: 1: 100 @A3	DATE: 15/08/2025
		PROJECT: LAND ADJACENT TO LLEFIOR, LLANGYBI, PWLLHELLI. LL53 6DQ					

Tud. 27

B R A R C H I T E C T U R E

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL
T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

B R ARCHITECTURE



Proposed 3D Visual - Rear Elevation

ISSUE TYPE	SUN ORIENTATION	DRAWING	CLIENT	DRAWING NUMBER	REV	SCALE	DATE
PROPOSED DWELLING		PROPOSED 3D VISUAL - REAR ELEVATION	MR. & MRS. FORBES	BR-2024-FORBES-PL09		1: 100 @A3	15/08/2025
		PROJECT: LAND ADJACENT TO LLEFIOR, LLANGYBI, PWLLHELLI. LL53 6DQ					

Tud. 28

B R A R C H I T E C T U R E

The Stables, Colwyn Road, Craigside, Llandudno. LL30 3AL
T: 07789 175903 E: info@brarchitecture.com W: www.brarchitecture.com

B R ARCHITECTURE

Tud. 29

Tud. 30

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/11/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif:	**C26/0438/14/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**28/07/2026**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Canol Tref Caernarfon**
Bwriad:	**Newid defnydd arfaethedig o hen swyddfeydd y llywodraeth yn 37 o fflatiau fforddiadwy ynghyd â chadw swyddfeydd ar gyfer gwasanaethau cymorth, estyniadau ac addasiadau i'r adeilad, a gwaith cysylltiedig.**
Lleoliad:	**Llywodraeth Cynulliad Cymru, ADEILAD Y GORON Penrallt Uchaf, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1EP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU'R CAIS YN DDAROSTYNGEDIG I DDERBYN SYLWADAU CADARNHAOL GAN DWR CYMRU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer newid defnydd arfaethedig o hen Swyddfeydd y Llywodraeth yn 37 o fflatiau fforddiadwy ynghyd â chadw swyddfeydd ar gyfer gwasanaethau cymorth, ynghyd a chodi ports mynediad ac estyniad ar gyfer lifft, gwneud addasiadau i'r adeilad, a gwaith cysylltiedig.

1.2 Mae'r bwriad yn ymwneud â throsi hen adeilad y Llywodraeth i 37 o fflatiau fforddiadwy yn cynnwys 25 fflat 1 ystafell wely, 10 fflat 2 ystafell wely, 2 fflat 3 ystafell wely. Byddai swyddfeydd yn cael eu cadw yn yr islawr a'r llawr gwaelod i ddarparu Siop un Stop/hwb tai canolog, a fyddai'n cefnogi trigolion y fflatiau arfaethedig, yn ogystal â thrigolion eraill y Sir, trwy ddarparu un gwasanaeth integredig.

1.3 Cynigir ports bychan i ddrychiad dwyreiniol rhan ogleddol yr adeilad, ynghyd â newidiadau eraill, a fyddai'n darparu un pwynt mynediad i'r fflatiau ac i'r hwb tai. Cynigir siafft lifft allanol a newidiadau cysylltiedig i'r adeilad a'r lefelau tir ar ddrychiad gogleddol rhan ddeheuol yr adeilad. Byddai tu allan yr adeilad yn cael ei adnewyddu a'i foderneiddio gyda naws ddylunio fodern feddal wedi'i gynnig ar gyfer y cladin newydd, y system ffenestri, a deunyddiau eraill. Byddai system paneli haul ac offer Pwmp Gwres Ffynhonnell Aer allanol yn cael eu gosod ar do'r adeilad, ynghyd â lifft a ffenestri mynediadau. Dangosir arwyddion arfaethedig dangosol ar y drychiadau gogleddol a dwyreiniol, ond nodir byddai arwyddion yn destun cais arddangos arwyddion ar wahân petai nhw angen caniatâd. Bydd y ffenestri ar yr edrychiad deheuol yn afloyw i gyd.

1.4 Caiff y safle ei wasanaethu gan ffordd ddi-ddosbarth ac mae llwybrau cyswllt cyhoeddus yn mynd drwy'r safle. Saif o ddeutu 16m i ffwrdd o ardal cadwraeth, ac o ddeutu 16m i ffwrdd o Ganol Tref Caernarfon a ddiffinnir yn y Call. Mae'r bwriad o fewn parth 500m i heneb gofrestredig ac o ddeutu 6m i adeilad rhestredig gradd II* sef Rhif 10 Stryd Bangor.

1.5 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:

Datganiad cynllunio

Asesiad Effaith Treftadaeth

Datganiad Draenio

Asesiad Trafnidiaeth

Asesiad Angen a Chymysgedd Tai

Adroddiadau Ecolegol

Asesiadau Coed

Asesiad Sŵn

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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
ISA 5: Darparu llecynnau agored presennol
PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
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: Datblygiad Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
PS19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, Parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy
CCA: Cymysgedd tai
CCA: Tai fforddiadwy
CCA: Ymrwymiadau cynllunio
CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

NCT 11: Sŵn

NCT 12: Dylunio

NCT 15: datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

NCT 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio perthnasol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Mae Pwyllgor Cynllunio CTC yn cefnogi'r cais mewn egwyddor. Mae hwn yn ddatblygiad arwyddocaol yn y dref, ond dylid cydnabod pryderon y trigolion cyfagos.

Mae sawl pwynt yr hoffai'r Pwyllgor eu nodi i'w hystyried:

- Mai llety rhent fforddiadwy tymor byr fydd yn cael ei ddarparu yma, gyda'r llety hwnnw yn helpu i leddfu'r angen am lety i bobl ddigartref yn lleol.
- Bod pob ystyriaeth yn cael ei rhoi i drigolion sy'n byw'n gyfagos yn ystod y cyfnod adeiladu.
- Ar gyfer trigolion Gogledd Penrallt, ystyried creu llefydd parcio newydd, er enghraifft drwy dynnu'r llinellau melyn ym Mhenrallt Uchaf, neu gynnig llefydd parcio iddynt yn y maes parcio aml-lawr.
- Gweithredu system ffob i sicrhau mynediad 24 awr i'r maes parcio aml-lawr, i geisio osgoi ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- Sicrhau bod y maes parcio aml-lawr yn hygyrch i breswylwyr anabl.
- Ar ddiwedd y gwaith adeiladu, ail-wynebu'r lonydd cyfagos a fydd yn cael eu defnyddio'n fwy dwys yn ystod ac ar ôl cwblhau'r datblygiad.
- Sicrhau'r angen i warchod preifatrwydd tymor hir y trigolion cyfagos.

Mae'r Pwyllgor yn datgan ei gefnogaeth oherwydd:

- Mae'r prosiect arfaethedig yn gwella'r ardal ac yn cynnig bywyd newydd i'r adeilad sylweddol a thrawiadol hwn yng nghanol y dref.
- Y gofod gwyrdd newydd sy'n rhan o'r datblygiad, gyda'r ddealltwriaeth bod cynllun yn ei le i'w gynnal yn y tymor

hir.

- Bod cefnogaeth 24 awr ar gael yn swyddfa'r datblygiad i breswylwyr, ac y gall hyn leddfu pryderon y cymdogion agosaf.
- Bod y prosiect yn diwallu angen dybryd am lety yn lleol.
- Byddai datblygiad yng nghanol y dref yn cael effaith gadarnhaol ar fusnesau lleol.
- Gwneir defnydd effeithiol o do'r adeilad i leoli nifer o baneli solar, a fydd yn helpu i leihau biliau ynni'r preswylwyr.

(Unfrydol)

Uned Drafnidiaeth:

Hoffwn gymryd y cyfle i gyflwyno sylwadau ar y cais C26/0438/14/LL, Caernarfon. Mae'r cais canlynol yn cyfeirio at newid defnydd arfaethedig hen swyddfeydd y llywodraeth yn 37 o fflatiau fforddiadwy ynghyd â chadw swyddfeydd ar gyfer gwasanaethau cymorth, estyniadau ac addasiadau i'r adeilad, a gwaith cysylltiedig.

Effaith ar y Rhwydwaith Ffyrdd

Mae'r ffordd sy'n cysylltu'r safle o fewn parth cyflymder 20mya. Nid oes cofnod o unrhyw ddamweiniau ar y darn hwn o'r ffordd yn ystod y 5 mlynedd diwethaf. O ganlyniad, nid oes gennym bryderon sylweddol ynglŷn â diogelwch ar y rhwydwaith presennol.

Yn ôl dadansoddiad TRICS a gyflwynwyd gan y datblygwr, disgwylir y bydd effaith y datblygiad ar lif traffig yn isel iawn, ac felly nid yw'n debygol o greu baich ychwanegol ar y rhwydwaith lleol.

Parcio

Mae'r nifer o lecynnau parcio ar gyfer pob uned yn cydymffurfio â chanllawiau perthnasol ar gyfer preswylwyr ac ymwelwyr.

Cysylltiadau Cerdded â'r Dref

Mae'r safle'n ganolog o fewn y dref ac o fewn pellter cerdded i nifer o wasanaethau lleol, trafnidiaeth gyhoeddus, safleoedd gwaith ac addysg, ynghyd â'r rhwydwaith beicio cyfagos.

Mae'r datblygwr wedi cynnig lledu'r droedffordd i led o 2m ar hyd blaen y safle, gan ddarparu cysylltiad gwell â'r droedffordd bresennol i gyfeiriad y dwyrain.

Croesawn hefyd y cynnig i ddarparu croesfan newydd i gerddwyr (heb ei rheoli, ac sy'n ymestyn tuag allan) gyda chyrbiau wedi'u gollwng a phalmant botymog ar Ffordd Pafiliwn. Bydd y gwelliannau hyn yn hwyluso mynediad diogel i gerddwyr rhwng y safle, y rhwydwaith cerdded presennol a'r maes parcio cyfagos.

Er bod bwriad i gau'r llwybr sy'n rhedeg o fewn ffiniau'r safle drwy'r broses gyfreithiol briodol, bydd y llwybr cyhoeddus sy'n cysylltu Allt Pafiliwn â Phenrallt Uchaf yn parhau ar agor i'r cyhoedd. Yn ogystal, bydd gwelliannau'n cael eu gwneud i'r droedffordd ar hyd y llwybr hwn er mwyn gwella hygyrchedd a diogelwch i ddefnyddwyr.

Bydd hyn yn gwella mynediad i gerddwyr presennol ac yn darparu cysylltiad gwell i drigolion y datblygiad newydd.

Trafnidiaeth Gyhoeddus

Mae'r safle wedi'i leoli'n agos at safleoedd bws sy'n cynnig amrywiaeth eang o wasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus. Bydd hyn yn annog defnyddwyr y safle i deithio mewn modd cynaliadwy.

Casgliad

Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, nid yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Mae'r gwelliannau arfaethedig i fynediad a chyfleusterau cerdded yn cynnig buddiannau i'r gymuned. O safbwynt trafnidiaeth a ffyrdd, nid oes rhesymau i wrthod y cais cynllunio.

Gofynnaf i'r amod/nodyn canlynol gael eu cynnwys gydag unrhyw ganiatâd a roddir:

AMODAU

Rhaid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r argymhellion a nodir yn y ddogfen "Revision P05 of 6294-CAU-XX-XX-DR-D-1500", a gyflwynwyd fel rhan o'r cais hwn.

Rhaid sicrhau mynediad cyhoeddus parhaus ar hyd y llwybr rhwng Allt Pafiliwn a Phenrallt Uchaf

Rhaid sicrhau Gorchymyn Cau Priffordd ar gyfer cau llwybr cyswllt USRN46404522.

NODYN

Cyfarwyddir yr ymgeisydd i gysylltu â'r Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i wneud unrhyw waith o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa. Manylion cyswllt Uned Gwaith Stryd Cyngor Gwynedd: ffôn 01766 771000 neu e-bost GwaithStryd@gwynedd.llyw.cymru

Uned Llwybrau: Cadarnhaf ei bod yn ymddangos mai llwybrau cyswllt (link paths) sydd yn gyfrifoldeb i'r Gwasanaeth Priffyrdd fyddai yn cael eu heffeithio gan y datblygiad arfaethedig hwn, gweler cynllun

ynghlwm.

Deallaf fod bwriad i gau'r llwybrau cyswllt dan sylw drwy drefn ‘stopping up’ hyn fel rhan o’r datblygiad arfaethedig ac rwyf wedi copïo’r Gwasanaethau all fod yn gysylltiedig â’r broses hon i mewn ar yr ymateb.

Uned Goed: Dim gwrthwynebiad i hyn, mae'r warchodaeth i goed yn addas.

Dŵr Cymru: Sylwadau 22.09.2026

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio sy'n ymwneud â'r safle uchod, a gallwn ddarparu'r sylwadau canlynol mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Yn gyntaf, mewn perthynas â'r ffurflen gais a'r Strategaeth Ddraenio gysylltiedig a gyflwynwyd, rydym yn cydnabod bod y datblygiad yn cynnig gollwng llif dŵr budr ac wyneb i garthffos gyhoeddus a chyfuniad o ffos gerrig a charthffos gyhoeddus yn y drefn honno.

Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli yn nalgylch system garthffosiaeth gyhoeddus sy'n draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff (WwTW) Caernarfon. Rydym wedi ystyried effaith y llif budr a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig ac wedi dod i'r casgliad y gall y system garthffosiaeth gyhoeddus ymdopi â'r llif. Rydym yn cynghori y dylid cysylltu'r llif dŵr budr â'r garthffos gyfunol yn un ai siambr SH48620801 neu SH48620802 fel y nodir ar y cynllun sydd ynghlwm.

Gan droi at ddraenio dŵr wyneb, o 7 Ionawr 2019 ymlaen, mae'n bosib y gallai'r datblygiad arfaethedig hwn fod yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Os yw'r datblygiad arfaethedig hwn yn golygu cyfanswm arwynebedd anhydraidd o 100 metr sgwâr neu fwy, bydd angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS) yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy – dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal a chadw systemau draenio dŵr wyneb'. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, byddem yn cynghori nad oes cytundeb i anfon llif dŵr wyneb i'r garthffos gyfunol gyhoeddus. Ar ben hynny, mae Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio na ddylid gollwng unrhyw ddŵr wyneb o ddatblygiadau newydd i systemau cyfun oherwydd y risg o lygredd pan fydd systemau cyfun yn gorlifo (Para 6.6.3). Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb o unrhyw gynnydd yn arwynebedd to yr adeilad / neu arwynebau anhydraidd o fewn ei gwrtil, ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Yn ogystal, mae prif bibellau dŵr cyhoeddus yn croesi'r safle hwn - mae eu safleoedd bras wedi'u marcio ar y cofnod dŵr cyhoeddus statudol sydd ynghlwm. Yn unol â Deddf y Diwydiant Dŵr 1991, mae'n rhaid i Dŵr Cymru allu cael mynediad at ei gyfarpar bob amser er mwyn cynnal a chadw ac atgyweirio. Gan edrych ar y cynlluniau arfaethedig, ymddengys y byddai'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn parthau gwarchod yr asedau cyhoeddus a fesurir 4 metr bob ochr i linell ganol y brif bibell ddŵr gyhoeddus 4 modfedd a 3 metr bob ochr i linell ganol y pibellau dŵr cyhoeddus 3 modfedd, 80mm a 63mm.

Sylwer, mae'r pellter a bennir ar gyfer y parthau diogelu hyn yn ddangosol ac yn seiliedig ar ganllawiau safonol y diwydiant. Fodd bynnag, bydd angen gwirio dyfnder yr asedau ar y safle a allai olygu bod angen rhagor o warchodaeth. Er mwyn cyflawnder, rydym yn argymell i'r datblygwr edrych ar eu gweithredoedd eiddo i gadarnhau a oes unrhyw gyfamodau neu gyfyngiadau sy'n gysylltiedig â'r asedau sy'n croesi'r safle datblygu arfaethedig.

Er y gallem osod amod bod rhaid i'r ymgeisydd wneud cais i ddargyfeirio'r brif bibell ddŵr gyhoeddus 3 modfedd sy'n rhedeg o Allt Penrallt, byddem yn cynghori nad oes caniatâd i leoli unrhyw estyniad o fewn parth gwarchod y brif bibell ddŵr gyhoeddus 80mm pan gaiff ei mesur 3 metr bob ochr i'r llinell ganol.

Mewn perthynas â'r newidiadau arfaethedig i lefelau'r ddaear a rampiau mynediad newydd o fewn parth gwarchod y brif bibell ddŵr gyhoeddus, byddem yn gofyn am ragor o wybodaeth o ran y berthynas rhwng y cynnig a'r brif bibell ddŵr gyhoeddus er mwyn asesu a chynghori ymhellach. Dylai gwybodaeth o'r fath gynnwys arolwg lleoliad asedau yn ogystal â thrawstoriadau presennol ac arfaethedig, er mwyn gallu asesu a chynghori ymhellach. Argymhellir bod y datblygwr yn cysylltu â'n tîm Cynllunio a Gwarchod (PlanandProtect@dwrcymru.com) i gynnal arolwg i wirio lleoliad yr ased(au) a sefydlu eu perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Felly, argymhellir yn gryf bod y cynlluniau arfaethedig yn cael eu haddasu i ystyried lleoliad yr ased(au) sy'n croesi'r safle, a gofynnwn yn barchus eich bod yn ail-ymgynghori â ni ar ôl derbyn y wybodaeth hon. Yn unol â hynny, am y rhesymau a amlinellir uchod, rydym yn cynnig **Gwrthwynebiad Am y Tro** hyd nes y bydd gwybodaeth ychwanegol/diwygiedig wedi'i chyflwyno, a gofynnwn i chi ail-ymgynghori â ni ar ôl derbyn y wybodaeth hon.

Mae ein hymateb yn seiliedig ar y wybodaeth a ddarparwyd gan eich cais. Pe bai'r cynnig yn newid yn ystod y broses ymgeisio, gofynnwn yn garedig i chi ail-ymgynghori â ni ac rydym yn cadw'r hawl i wneud sylwadau newydd.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd a rhoddwn y cyngor canlynol.

Rhywogaethau a Warchodir: Nodwn fod y wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol, Cambrian Ecology, 1 Awst 2025) wedi canfod ei bod yn annhebygol bod ystlumod yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd mewn perthynas ag ystlumod. Argymhellwn eich bod yn trafod yr angen i sicrhau mesurau pellach a mesurau osgoi gyda'ch ymgynghorydd ecolegol mewnol.

Materion eraill: Mae'r cyngor yn y llythyr hwn yn ymwneud â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr pynciau ymgynghori. Nid ydym yn diystyru'r potensial i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau amgylcheddol eraill nad ydynt ar y rhestr hon. Cynghorwn yr ymgeisydd, yn ogystal â chael caniatâd cynllunio, mai ei gyfrifoldeb ef yw sicrhau ei fod yn cael pob trwydded/caniatâd arall sy'n berthnasol i'w ddatblygiad. Cyfeiriwch at ein gwefan am ragor o fanylion.

CADW:

Mae'r ymateb hwn yn seiliedig ar y cyngor a ddarparwyd gan Uwch Swyddog Cynllunio Amgylchedd Hanesyddol Cadw.

Cyngor

Ar ôl ystyried y wybodaeth a ddarparwyd yn ofalus, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig mewn perthynas â'r henebion cofrestredig neu'r Safleoedd Treftadaeth y Byd a restrir yn ein hasesiad o'r cais isod. Mae'r polisi cenedlaethol a rôl Cadw mewn cynllunio wedi'i nodi yn Atodiad A.

Asesiad o Henebion Cofrestredig

CN034 Muriau Tref Caernarfon CN079 Castell Caernarfon

Safleoedd Treftadaeth y Byd:

Cestyll a Muriau Tref y Brenin Edward yng Ngwynedd - Castell a Muriau Tref Caernarfon

Rhoddir y cyngor mewn ymateb i gais cynllunio ar gyfer y bwriad i newid defnydd hen swyddfeydd y llywodraeth yn 37 o fflatiau

fforddiadwy ynghyd â chadw swyddfeydd ar gyfer gwasanaethau cymorth, estyniadau ac addasiadau i'r adeilad, a gwaith cysylltiedig yn Adeilad y Goron, Gogledd Penrallt, Caernarfon.

Mae ardal y cais wedi'i lleoli oddi mewn i 500m o'r henebion uchod ac adran Castell a Muriau Tref Caernarfon o Safle Treftadaeth y Byd Cestyll a Muriau Tref y Brenin Edward yng Ngwynedd, ond nid yw y tu mewn i'w leoliad hanfodol.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn golygu trosi'r adeilad swyddfa presennol yn 37 o fflatiau ond gan gadw rhai swyddfeydd ar y lefelau isaf. Er mwyn cyflawni'r newidiadau, mae'n rhaid gwneud addasiadau allanol mawr yn cynnwys gosod paneli solar a gwresogyddion ffynhonnell aer ar y to, gyda ffensys acwstig o amgylch y gwresogyddion to. Bydd y waliau llenni metel presennol yn cael eu newid am baneli cladin efydd/pres naturiol meddal, a bydd y paneli concrit presennol yn cael eu gorchuddio gan fyrddau sment rhychiog llyfnach. Bydd yr iard bafin bresennol yn cael ei thirlunio i greu gardd i breswylwyr.

Mae'r cais yn cynnwys Asesiad Effaith Treftadaeth a baratowyd gan Adfer Conservation, sydd wedi ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar leoliadau'r henebion cofrestredig a'r Safle Treftadaeth y Byd. Mae wedi dod i'r casgliad, er y bydd rhai o'r newidiadau yn weladwy o'r henebion cofrestredig ac yn yr olygfa arwyddocaol a nodwyd o'r Safle Treftadaeth y Byd o Twthill, bydd effaith y rhain yn gyfyngedig ac nid ydynt yn effeithiau andwyol ar leoliadau'r henebion cofrestredig CN034 a CM079 nac ar werth cyffredinol eithriadol y Safle Treftadaeth y Byd. Rydym yn cytuno â'r casgliad hwn.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Rydym wedi asesu'r Asesiad Acwstig Cam 3 (Cyf. Arthian: ART-319887-REP-001, Mawrth 2026) a gyflwynwyd i gefnogi'r cynnig i drosi hen Adeilad y Crown, Caernarfon, yn 37 uned breswyl ynghyd â llety swyddfa cysylltiedig. Mae'r adroddiad yn dod i'r casgliad y gellir cyflawni safonau sŵn mewnol preswyl a bod sŵn y peiriannau mecanyddol yn gallu cydymffurfio â'r meini prawf a fabwysiadwyd sy'n seiliedig ar BS 4142, ar yr amod bod y mesurau lliniaru a argymhellir yn cael eu gweithredu. Fodd bynnag, nid yw'r asesiad sŵn yn ymdrin yn benodol â nodweddion tonaidd. Gan fod yr offer arfaethedig yn cynnwys pedwar pwmp gwres ffynhonnell aer a dwy uned gyddwyso allanol, a all weithiau gynhyrchu sŵn tonaidd, dylid rhoi ystyriaeth briodol i'r agwedd hon yn ystod dyluniad manwl, gosod a dilysu'r offer. Mae'r asesiad yn dangos y byddai'r offer ar y to yn uwch na'r terfynau sŵn derbyniol yn absenoldeb mesurau lliniaru. Fodd bynnag, rhagwelir y gellir sicrhau cydymffurfiaeth drwy osod sgrin acwstig solet 3 metr o uchder o amgylch ardal yr offer ar y to a gweithredu'r offer mewn modd sŵn isel / modd nos

rhwng 23:00 a 07:00.

Amodau Cynllunio a Argymhellir

1. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r mesurau lliniaru a nodir yn yr Asesiad Acwstig Cam 3 (Cyf. Arthian: ART-319887-REP-001, dyddiedig Mawrth 2026), gan gynnwys:
   • Gosod sgrin acwstig solet o leiaf 3 metr o uchder o amgylch ardal yr offer ar y to;
   • Gweithredu'r pympiau gwres ffynhonnell aer a'r unedau cyddwyso mewn modd sŵn isel / modd nos rhwng 23:00 a 07:00;
   • Gosod gwydro ffasâd a systemau awyru sy'n cyflawni'r safonau perfformiad acwstig lleiaf a nodir yn Nhabl 9 yr adroddiad a gyflwynwyd. Rhaid cadw a chynnal y mesurau lliniaru hyn wedi hynny.

2. Rhaid dylunio, gosod a gweithredu pob peiriant ac offer sefydlog sy'n gysylltiedig â'r datblygiad fel nad yw lefel graddio'r sŵn a allyrrir, fel y'i penderfynir yn unol â BS 4142:2014+A1:2019, yn fwy na 5 dB yn is na'r lefel sŵn cefndirol presennol (LA90,T) yn y derbynnydd mwyaf sensitif i sŵn. Rhaid i'r asesiad gynnwys unrhyw gywiriadau priodol ar gyfer nodweddion acwstig tonaidd, ysbeidiol, pylsiol neu nodweddion unigryw eraill.

3. 3. O fewn tri mis i'r offer ddod yn weithredol, rhaid cyflwyno adroddiad dilysu acwstig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig, gan ddangos cydymffurfiaeth â'r terfynau sŵn a gymeradwywyd.

Nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn cadarnhau a yw lifftiau wedi'u cynnwys fel rhan o'r datblygiad. Mae'r Gwasanaeth wedi derbyn cwynion yn flaenorol mewn perthynas â sŵn a dirgryniad sy'n deillio o osodiadau lifftiau o fewn cynlluniau trosi preswyl. Pe bai lifftiau, neu offer gwasanaethau adeiladu cysylltiedig, yn cael eu gosod, dylid cynnwys mesurau priodol ar gyfer inswleiddio acwstig ac ynysu dirgryniadau o fewn y dyluniad er mwyn sicrhau bod sŵn a dirgryniad a drosglwyddir i'r llety preswyl yn cael eu rheoli'n ddigonol ac nad ydynt yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl.

Tynnir sylw'r ymgeisydd at yr argymhellion a gynhwysir yn yr Asesiad Acwstig mewn perthynas â manylebau perfformiad ffasâd yr adeilad, gofynion inswleiddio sain o dan Ran E o'r Rheoliadau Adeiladu, a chynnal a chadw parhaus y mesurau lliniaru acwstig. Dylid ymgorffori'r materion hyn yn nyluniad terfynol adeiladu a gweithredu'r datblygiad.

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r cais hwn yn ymwneud â newid defnydd arfaethedig hen swyddfeydd y llywodraeth i ddarparu 37 o fflatiau fforddiadwy, ynghyd â chadw gofod swyddfa ar gyfer gwasanaethau cymorth,

	estyniadau ac addasiadau i'r adeilad, a gwaith cysylltiedig. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol (PEA) a baratowyd gan Cambrian Ecology, dyddiedig 01/08/2025. Ni chofnodwyd unrhyw dystiolaeth o bresenoldeb ystlumod, yn hanesyddol nac ar hyn o bryd, yn ystod yr arolwg safle. Mae'r cynllun tirlunio a gyflwynwyd yn cynnwys mesurau gwella bioamrywiaeth a fyddai'n sicrhau Budd Net i Fioamrywiaeth (BNB) yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (PPW), os caiff eu gweithredu'n llawn. Argymhellir gosod amod cynllunio i sicrhau bod y gwelliannau bioamrywiaeth a nodir yn y cynllun tirlunio a'r PEA yn cael eu gweithredu. Nid oes gennyf unrhyw bryderon ecolegol mewn perthynas â'r cais hwn.
Swyddog Cadwraeth:	Diolch yn fawr am eich ymateb cyflym i hyn. Rwyf wedi cael golwg ar yr ychwanegiadau o fewn yr Asesiad Effaith Treftadaeth ac yn teimlo bod hwn yn asesiad llawer mwy trylwyr o osodiad adeilad yr Institiwt. Nid oes gennyf unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun o safbwynt treftadaeth.
Uned Iaith:	Dyma asesiad cynhwysfawr, sydd yn gosod y cyd-destun ieithyddol ac wedi cynnwys tystiolaeth i gefnogi'r casgliad, gan gynnwys yr angen am y datblygiad. Croesawn yr argymhellion sy yn y cais i gynyddu effeithiau cadarnhaol ar y Gymraeg, awgrymwn i'r datblygwr gysylltu â Thîm y Gymraeg am becyn croeso i'w ddosbarthu i'r tenantiaid fod yn ymwybodol o gyfleoedd i ddysgu a defnyddio'r Gymraeg. Gan fod y datblygiad mewn dalgylchoedd ble mae'r Gymraeg yn gryf, mae potensial i ymdrwytho rhai di-Gymraeg yn yr iaith.
Gwasanaeth Cynllunio Tan:	Gan gyfeirio at eich ymgynghoriad dyddiedig 28/07/2026, mae ein hadroddiad archwilio ynglŷn â chais C26/0438/14/LL wedi ei atodi. Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w rhoi ynglŷn â mynediad i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr. Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i gynnig sylwadau ar y mesurau diogelwch tân yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu. Os oes angen gwybodaeth bellach arnoch, cysylltwch â'r Swyddog Cydymffurfiaeth.
Gwasanaeth Cynllunio yr Heddlu:	Fy unig gyngor ar gyfer y cais uchod fyddai ei fod yn edrych i gyflawni'r safon 'Secured by Design'.

Corff Cymeradwyo SDC

Ar y cyfan, rydym o'r farn fod y Datganiad Draenio a gyflwynwyd yn foddhaol, gan fod gwelliant yn cael ei gynnig i system gyfunol DCWW. Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau i'r cais cynllunio. Noder y bydd cymeradwyaeth y CCS yn amodol ar asesiad llawn yn ystod y broses ymgeisio ffurfiol am y CCS. Mae rhagor o fanylion ynghylch y broses ymgeisio CCS ar gael drwy'r ddolen ganlynol https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth adeiladu/Cynllunio/Systemau-Draenio-Cynaliadwy.aspx

Adran Addysg:

		Niferoedd (Ionawr 2026)									Rhagamcanion Niferoedd D-Bl.6 (Cyfrifiad Ionawr 2026)		
Enw Ysgol	Capasiti D-Bl.6	M	D	1	2	3	4	5	6	Cyfanswm D-Bl.6	Medi 2026	Medi 2027	Medi 2028
Y Gelli	210 (30M)	16	20	30	28	31	27	31	25	192	182 (+26)	177 (+25)	175 (+27)

		Niferoedd (Ionawr 2026)								Rhagamcanion Niferoedd (Cyfrifiad Ionawr 2026)		
Enw Ysgol	Capasiti	7	8	9	10	11	12	13	Cyfanswm	Medi 2026	Medi 2027	Medi 2028
Syr Hugh Owen	1164	149	138	151	128	136	66	54	822	857	878	878

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

Mae 1,370 o ymgeiswyr yn Fand 1a a 2 o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol yng Ngwynedd.

Data Medi 2026.

Ffynhonnell y data:

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Gwybodaeth am y math o angen:

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

Gwynedd	**Angen cyffredin (Band 1a a 2)**
Ceisiadau	1370
1 gwely / bed	484
2 gwely / bed	815
3 gwely / bed	448
4 gwely / bed	205
5 gwely / bed	33
Percentage	**Angen cyffredin**
1 gwely / bed	24%
2 gwely / bed	41%
3 gwely / bed	23%
4 gwely / bed	10%
5 gwely / bed	2%

Ffynhonnell y data:

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-

Cyfarch angen yn yr ardal

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 20% o dai fforddiadwy.

Nodi'r bydd 100% or unedau yn rhai fforddiadwy fel rhan o'r cais yma.

Petai'r Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod y dyluniad yr eiddo cydymffurfio gyda safon LLC (DQR)

Cais cynllunio gan Gyngor Gwynedd yw hwn.

Mae pob uned o fewn yr adeilad wedi cal i ddylunio i WDQR ac wedi bod trwy a phasio technical scrutiny LLC.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 21/08/2026 ac ni dderbyniwyd unrhyw sylw ar y cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Caernarfon wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Trefol dan bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Caernarfon ac nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig.

5.2 Y lefel cyflenwad dangosol o dai i Gaernarfon dros gyfnod y Cynllun yw 415 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.) (393 ar safleoedd wedi ei dynodi a 576 ar safleoedd ar hap). Yn y cyfnod 2011 i 2026, mae cyfanswm o 293 uned wedi eu cwblhau yng Nghaernarfon (177 ar safleoedd wedi ei dynodi a 116 ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2026 yn 31 o unedau (gan ddiystyru'r unedau a nodir yn y CDLl ar y Cyd fel rhai sydd yn annhebygol o'u cwblhau) gyda chaniatâd pellach am 0 uned ar safle sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yn y CDLl ar y Cyd. Fe nodir fod y Cynllun yn nodi ffigwr dangosol o 29 o dai ar ddau safle pellach sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai ym Mangor ond sydd heb dderbyn caniatâd cynllunio. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai fod capasiti ddigonol o fewn cyflenwad dangosol Caernarfon ar hyn o bryd.

5.3 Mae Polisi TAI 9 ('Isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol a thai amlfeddiannaeth') yn caniatáu rhannu eiddo presennol yn fflatiau hunangynhaliol cyhyd â'u bod yn cydymffurfio â'r meini prawf yn y polisi. Mae maen prawf (1) yn nodi dylai'r eiddo fod yn addas i'w drosi i'r nifer a'r math o unedau sy'n cael eu cynnig heb yr angen am estyniadau ac addasiadau allanol sylweddol. Mae maen prawf (3) yn ceisio sicrhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Yn ogystal dylid ystyried maen prawf (4) y polisi o ran na ddylai'r cynnig waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol. Darperir lle parcio i wasanaethu'r fflatiau yn y maes parcio aml-lawr presennol ac felly ni ystyrir bod y bwriad am waethygu'r sefyllfa bresennol. Mae bwriad ychwanegu lifft newydd a ports bychan a fydd yn golygu estyniadau bychain i'r adeilad, ond ni fydd yn cynyddu arwynebedd llawr yr adeilad ar gyfer y defnydd preswyl. Mae asesiad pellach ar fwynderau'r trigolion cyfagos wedi ei gynnwys is lawr yn yr adroddiad. Ystyrir felly bod y bwriad yn unol â pholisi TAI 9 y CDLl.

5.4 Mae Polisi TAI 15 yn ceisio sicrhau darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae'r polisi yn nodi trothwy o ddwy uned neu fwy mewn Canolfannau Gwasanaeth Trefol megis Caernarfon. Gan fod y cynnig yn cynnwys 37 uned breswyl, mae'n cwrdd â'r trothwy hwn. Mae Caernarfon wedi'i lleoli o fewn Ardal Pris Tai Aneddleoedd Arfordirol Mwy, lle ceisir darpariaeth o 30% o dai fforddiadwy. Yn unol â hyn, byddai datblygiad o 37 uned yn golygu darparu 11.1 uned fforddiadwy. Yn unol â pharagraff 7.2.2 y Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) Tai Fforddiadwy, disgwyliad y Cyngor fyddai darparu 11 uned fforddiadwy. Yn unol â rhan 8.1 y CCA Tai Fforddiadwy, rhaid i breswylwyr unedau fforddiadwy yng Nghaernarfon feddu ar gysylltiad lleol pum mlynedd â Gwynedd. Bydd angen sicrhau bod y datblygiad yn diwallu anghenion tai lleol a bod maint yr unedau fforddiadwy yn briodol er mwyn sicrhau eu bod yn parhau'n wirioneddol fforddiadwy, nid yn unig i'r preswylwyr cyntaf ond hefyd i feddiannwyr yn y dyfodol. Mae paragraff 4.2.30 o Rifyn 12 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi bod yn rhaid i bob cartref fforddiadwy, gan gynnwys y rhai a ddarperir drwy rwymedigaethau neu amodau cynllunio, gyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth

Cymru. O ganlyniad, dylai'r datblygiad gydymffurfio â gofynion dogfen Llywodraeth Cymru Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru 2021: Mannau a Chartrefi Prydferth (Gorffennaf 2021).

5.5 Nodir fod y safle o fewn perchnogaeth Cyngor Gwynedd a byddai'r fflatiau'n cael eu defnyddio gan y Cyngor r Ymgeisydd i ddarparu tai sefydlog i bobl sy'n aros am dai parhaol. Bydd hyn yn mynd i'r afael ag angen dybryd am dai o'r fath, ac yn lleihau'r defnydd gan yr Ymgeisydd o westai, gwely a brecwast ac opsiynau eraill yr un mor anaddas i ddiwallu'r angen hwnnw.

5.6 Yn ôl data Medi 2026, mae 1,370 o ymgeiswyr ym Mandiau 1A a 2 ar y gofrestr aros tai cyffredin yng Ngwynedd ar gyfer tai cymdeithasol, ac mae'r cynnig yn cynnwys 100% o dai fforddiadwy, ac mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau ei fod yn ymateb i angen tai lleol yn yr ardal ac yn cydymffurfio a safonau ansawdd Llywodraeth Cymru.

5.7 I'r perwyl hyn felly, a chan y byddai'r unedau'r bwriad yn cael eu darparu fel eiddo cymdeithasol o dan reolaeth y Cyngor o fewn Canolfan Gwasanaeth Trefol i ddiwallu angen drwy Wynedd, mae'r bwriad yn cwrdd â'r gofynion o fewn polisi TAI 15 yn ddarostyngedig i amod unedau fforddiadwy i sicrhau fod y bwriad yn paratoi unedau fforddiadwy am byth ar gyfer yr angen penodol yma.

5.8 Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Mae'n bwysig felly ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas. Gan fod y bwriad yn golygu darparu mwy na 5 tŷ, yna yn unol â'r CCA 'Cymysgedd Tai' bydd angen Datganiad Tai cael ei gyflwyno hefo unrhyw gais yn y dyfodol i gefnogi'r bwriad a'r math o unedau a'u cynigir. Nodir fod Datganiad Tai wedi ei gyflwyno gyda'r cais ac mae'r bwriad yn cynnwys cymysgedd briodol o dai sy'n cyfarch angen penodol sydd wedi ei brofi. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 8.

5.9 Ers 20 Tachwedd 2022 mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (yr "Use Classes Order") wedi cael ei ddiwygio er mwyn creu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer 'Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa' (Dosbarth C3), Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa' (Dosbarth C5) a 'Llety gosod tymor byr' (Dosbarth C6). Gan fod y bwriad yma wedi cael ei asesu yn erbyn lefel twf disgwyliedig yr anheddle er mwyn darparu uned breswyl C3, yn unol â Pholisi TAI 8, fe ystyrir yn rhesymol cynnwys amod yn diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir i ddefnyddiau eraill o fewn Dosbarth C3 er sicrhau na chollir yr uned o'r stoc dai parhaol.

5.10 Nodir fod y bwriad yn cynnwys cadw rhannau o'r adeilad fel swyddfeydd ac nad yw'r elfen yma angen caniatâd cynllunio ffurfiol oherwydd nad oes newid defnydd materol yma. Er eglurder mae swyddfeydd yn cael eu cadw yn yr islawr a'r llawr gwaelod i ddarparu Siop un Stop/hwb tai canolog, a fyddai'n cefnogi trigolion y fflatiau arfaethedig, yn ogystal â thrigolion eraill y Sir, trwy

ddarparu un gwasanaeth integredig. Byddai tu mewn i'r adeilad yn cael ei isrannu fel y dangosir ar y cynlluniau arfaethedig.

Mwynderau gweledol

5.11 Bydd y cynnig yn cynnwys nifer o newidiadau allanol i'r adeilad, gan gynnwys darparu porth bychan a chodi estyniad i gartrefu lifft newydd, ynghyd â gosod paneli solar a systemau pwmp gwres ffynhonnell aer ar y to. Bydd y systemau gwresogi hyn yn cael eu hamgylchynu gan ffens acwstig, fel y dangosir ar y cynlluniau edrychiadau. Bydd y waliau llen metel presennol yn cael eu disodli gan baneli cladin efydd neu gopr naturiol, tra bydd y paneli concrit presennol yn cael eu gorchuddio â byrddau sment rhychog o ymddangosiad mwy cyfoes. Yn ogystal, bydd y cwrt

palmantog presennol yn cael ei drawsnewid yn ardd fwynderol ar gyfer defnydd preswylwyr. Er y bydd y gwaith yn newid ymddangosiad yr adeilad, ni ystyrir bod graddfa na natur y newidiadau yn rhai sylweddol. O ganlyniad, ni chredir y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar gymeriad nac ar fwynderau gweledol yr ardal ehangach.

5.12 Saif y safle o fewn 500 metr i henebion cofrestredig ac oddeutu 6 metr o adeilad rhestredig Gradd II*. Cyflwynwyd Asesiad Effaith Treftadaeth i gefnogi'r cais, a chynhaliwyd asesiad manwl o effaith y lifft newydd ar yr adeilad rhestredig. Yn dilyn cyflwyno Asesiad Effaith Treftadaeth ddiwygiedig, cadarnhaodd yr Uwch Swyddog Treftadaeth nad oedd gwrthwynebiad i'r cynnig. Derbyniwyd sylwadau hefyd gan GADW, a nododd y bydd rhai elfennau o'r datblygiad yn weladwy o'r henebion cofrestredig ac o'r olygfa arwyddocaol a nodwyd o'r Safle Treftadaeth y Byd yn Nhwthill. Fodd bynnag, daeth CADW i'r casgliad y byddai effaith y newidiadau yn gyfyngedig ac na fyddent yn arwain at niwed i osodiad yr henebion cofrestredig nac i Werth Cyffredinol Rhagorol y Safle Treftadaeth y Byd.

5.13 O ystyried sylwadau'r ymgyngoreion treftadaeth a'r asesiadau a gyflwynwyd, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar asedau treftadaeth ddynodedig na'u gosodiadau, nac yn ehangach yn yr ardal. O ganlyniad, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion polisïau PCYFF 3, PS 20 ac AT 1 y CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.14 Mae'r adeilad presennol wedi'i leoli mewn o fewn ardal sy'n gymysgedd o swyddfeydd, busnesau lleol a thai preswyl, gyda'r eiddo agosaf oddeutu 5.8 metr o'r datblygiad arfaethedig. Mae defnydd hanesyddol o'r adeilad wedi ei sefydlu fel swyddfeydd, ac er bod yr adeilad wedi bod yn wag ers peth amser, ni fyddai angen caniatâd cynllunio ar gyfer ail-gydio yn y defnydd yma. Ystyrir felly fod yna elfen o oredrych goddefol ac aflonyddwch yn bodoli yn yr ardal yma yn barod, er hyn, rhaid ystyried nodweddion gwahanol ddefnydd yr adeilad fel swyddfa ac fel unedau preswyl, ac er mwyn lleddfu unrhyw effaith goredrych pellach, nodir bod yr holl ffenestri ar yr edrychiad deheuol yn cynnwys gwydr wedi ei gymylu, tra bod dwy o'r tair ffenestr ar bob llawr ar yr edrychiad gorllewinol hefyd yn rhai wedi eu cymylu. Bydd y ffenestri sy'n weddill yn wynebu'r cynllun tirlunio arfaethedig, y maes parcio aml-lawr a rhannau eraill o'r adeilad ei hun. O ystyried lleoliad a chyfeiriad y ffenestri, ynghyd â'r defnydd o wydr cymylog lle bo hynny'n briodol, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn arwain at lefel annerbyniol o or-edrych nac yn cael effaith andwyol sylweddol ar breifatrwydd na mwynderau deiliaid eiddo cyfagos.

5.15 Mewn perthynas â materion sŵn, mae Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi asesu'r Asesiad Acwstig Cam 3 a gyflwynwyd gyda'r cais. Mae'r asesiad yn dangos y byddai'r offer mecanyddol ar y to yn uwch na'r terfynau sŵn derbyniol yn absenoldeb mesurau lliniaru. Fodd bynnag, daethpwyd i'r casgliad y gellir sicrhau lefelau derbyniol o sŵn drwy osod sgrin acwstig solet 3 metr o uchder o amgylch ardal yr offer ar y to (sydd wedi ei ddangos ar y cynlluniau edrychiadau) a thrwy weithredu'r offer mewn modd sŵn isel yn ystod y cyfnod nos rhwng 23:00 a 07:00.

5.16 O safbwynt cadw rhan o'r defnyd swyddfa ar gyfer darparu ardal Siop un stop, ni ystyrir y byddai unrhyw effaith ychwanegol ar fwynderau lleol o'i gymharu a'r defnydd presennol.

5.17 Yn amodol ar gynnwys yr amodau lliniaru a argymhellir gan Uned Gwarchod y Cyhoedd, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau preswyl yr ardal. O ganlyniad, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF 2 y CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.18 Mae'r safle wedi ei leoli mewn man cynaliadwy yn agos i ganol Tref Caernarfon, ger maes parcio presennol a phellter rhesymol i'r safle bws. Nodir fod defnydd presennol fel swyddfeydd yma, ac fod rhan o'r defnydd yna yn parhau ac fod gweddill yr adeilad yn cael ei drosi i unedau byw. Mae'r Uned Drafnidiaeth yn fodlon na fydd y bwriad yn cael effaith sylweddol ychwanegol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, a bod y nifer o lecynnau parcio ar gyfer pob uned yn cydymffurfio a chanllawiau perthnasol ar gyfer preswylwyr ac ymwelwyr. Mae'r safle'n ganolog o fewn y dref ac o fewn pellter cerdded i nifer o wasanaethau lleol, trafnidiaeth gyhoeddus, safleoedd gwaith ac addysg, ynghyd a rhwydwaith beicio cyfagos. Mae'r bwriad cynnig nifer o welliannau gan gynnwys lledu'r droedffordd i led o 2m ar hyd blaen y safle, gan ddarparu cysylltiad gwell â'r droedffordd bresennol i gyfeiriad y dwyrain ynghyd a darparu allwthiad ffordd newydd a chroesfan dadreolaeth i gerddwyr gyda chyrbau gostyngedig a phalmentydd cyffyrddol ar Ffordd Pafiliwn a fydd yn hwyluso mynediad diogel i gerddwyr rhwng y safle, y rhwydwaith cerdded presennol a'r maes parcio cyfagos. Er bod bwriad i gau'r llwybr sy'n rhedeg o fewn ffiniau'r safle drwy'r broses gyfreithiol briodol, bydd y llwybr cyhoeddus sy'n cysylltu Allt Pafiliwn â Phenrallt Uchaf yn parhau ar agor i'r cyhoedd. Yn ogystal, bydd gwelliannau'n cael eu gwneud i'r droedffordd ar hyd y llwybr hwn er mwyn gwella hygyrchedd a diogelwch i ddefnyddwyr.

5.19 Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, ac yn ddarostyngedig i amodau priodol nid yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac mae'r gwelliannau arfaethedig i fynediad a chyfleusterau cerdded yn cynnig buddiannau i'r gymuned. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PS4, TRA 2 a 4 o'r CDLl.

Materion bioamrywiaeth

5.20 Cyflwynwyd Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol (PEA), a baratowyd gan Cambrian Ecology ac a ddyddiwyd 01/08/2025, i gefnogi'r cais. Ni nododd yr arolwg unrhyw dystiolaeth o bresenoldeb ystlumod, naill ai'n hanesyddol nac ar hyn o bryd, o fewn yr adeilad na'r safle.

5.21 Mae'r cynllun tirlunio a gyflwynwyd yn cynnwys amrywiaeth o fesurau gwella bioamrywiaeth a fyddai'n cyfrannu at sicrhau Budd Net i Fioamrywiaeth (BNB) yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru. Yn ogystal, mae'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol yn nodi cyfleoedd pellach ar gyfer gwella gwerth ecolegol y safle. Er mwyn sicrhau bod y gwelliannau hyn yn cael eu darparu a'u cynnal, ystyrir ei bod yn briodol gosod amod sy'n ei gwneud yn ofynnol gweithredu'r mesurau gwella bioamrywiaeth a nodir yn y cynllun tirlunio a'r Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol.

5.22 Nodir hefyd fod yr Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod y mesurau gwarchod coed amlygir yn nogfennau'r cais hefyd yn addas. O ystyried canfyddiadau'r asesiad ecolegol, coed a'r gwelliannau bioamrywiaeth arfaethedig, ystyrir na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol annerbyniol ar fioamrywiaeth ac y byddai'n cyfrannu at wella'r seilwaith gwyrdd lleol. O ganlyniad, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PS 19 y CDLl a gofynion Pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud â seilwaith gwyrdd a'r dull cam wrth gam.

Materion Iaith

5.23 Yn unol â maen prawf 2 Polisi PS 1, Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant, mae'n ofynnol cyflwyno Asesiad Effaith ar y Gymraeg ar gyfer datblygiadau tai ar raddfa fawr ar safleoedd hap annisgwyl. Cyflwynwyd Asesiad Effaith ar y Gymraeg i gefnogi'r cais, sy'n dod i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn cael effaith gadarnhaol fechan ar yr iaith Gymraeg.

5.24 Adolygwyd yr asesiad gan yr Uned Iaith, a gadarnhaodd ei fod yn ddogfen gynhwysfawr sy'n cynnwys tystiolaeth briodol i gefnogi ei gasgliadau, gan gynnwys dadansoddiad o'r angen am y datblygiad. Croesawodd yr Uned Iaith y mesurau a gynigir i gryfhau'r effeithiau cadarnhaol ar y Gymraeg, gan gynnwys yr argymhelliad y dylai'r datblygwr gysylltu â Thîm y Gymraeg y Cyngor i gael pecyn croeso i'w ddosbarthu i denantiaid newydd. Byddai hyn yn eu helpu i fod yn ymwybodol o'r cyfleoedd sydd ar gael yn lleol i ddysgu, defnyddio a chymryd rhan yn y Gymraeg.

5.25 O ystyried canfyddiadau'r Asesiad Effaith ar y Gymraeg a sylwadau'r Uned Iaith, ystyrir na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar y Gymraeg ac y gallai gyfrannu at gryfhau ei defnydd yn lleol. O ganlyniad, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PS 1 y CDLl ynghyd a'r CCA.

Materion addysg

5.26 Ymgynghorwyd gyda'r Adran Addysg ynglŷn â'r bwriad a derbyniwyd cadarnhad fod capasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Y Gelli ac Ysgol Uwchradd Sur Hugh Owen. Yn benodol:

		Niferoedd (Ionawr 2026)									Rhagamcanion Niferoedd D-Bl.6 (Cyfrifiad Ionawr 2026)		
Enw Ysgol	Capasiti D-Bl.6	M	D	1	2	3	4	5	6	Cyfanswm D-Bl.6	Medi 2026	Medi 2027	Medi 2028
Y Gelli	210 (30M)	16	20	30	28	31	27	31	25	192	182 (+26)	177 (+25)	175 (+27)

		Niferoedd (Ionawr 2026)								Rhagamcanion Niferoedd (Cyfrifiad Ionawr 2026)		
Enw Ysgol	Capasiti	7	8	9	10	11	12	13	Cyfanswm	Medi 2026	Medi 2027	Medi 2028
Syr Hugh Owen	1164	149	138	151	128	136	66	54	822	857	878	878

5.27 Mae'r nifer o blant amcangyfrif y byddai yn deillio o'r datblygiad i'w ddangos isod:

Mae 12 uned 2+ ystafell wely yn y datblygiad. Felly mae nifer o ddisgyblion ychwanegol o'r cais yma fel a ganlyn:

- Ysgol Gynradd: 12 x 0.40 = 4.8 disgybl
- Ysgol Uwchradd: (blynyddoedd 7 i 11) 12 x 0.29 = 3.48 disgybl a (blynyddoedd 12 a 13) 12 x 0.02 = 0.24

5.28 Ar sail y wybodaeth yma a chan fod capasiti presennol o fewn yr ysgolion lleol ar eu cyfer, ni fyddai'r bwriad yma yn golygu y byddai'r Ysgolion yn mynd dros eu capasiti ac felly nid yw'n berthnasol ystyried cyfraniad addysgol yn yr achos yma ar gyfer y disgyblion ychwanegol fyddai'n deillio o'r datblygiad arfaethedig.

Llecynnau Agored a Chwarae

5.29 Mae Polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Mae paragraff 6.1.29 o'r CDLl yn dweud er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch a gofynion llecynnau agored mewn cynigion y dylid defnyddio safon meincnod Fields in Trust (FIT) o isafswm o 2.4 hectar fesul pob 1000 o'r boblogaeth. Mae hyn yn cynnwys 1.6ha o gyfleuster chwaraeon awyr agored (gyda 1.2ha yn gaeau chwarae ffurfiol) a 0.8ha o fan chwarae i blant (gyda 0.25ha yn fannau chwarae gyda chyfarpar). Mae'r amcangyfrif a wnaed yn dangos fod diffyg darpariaeth o lecynnau chwarae awyr agored a llecynnau chwarae i blant gyda chyfarpar yn yr ardal yma.

5.30 Nodir fod darpariaeth ddigonol o lecynnau agored a chwarae yn yr ardal yma felly nid oes angen darpariaeth llecynnau agored ychwanegol fel rhan o'r cais. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi ISA 5 o'r CDLl.

Materion Draenio a Dŵr Cymru

5.31 Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod y safle yn cael ei groesi gan bibellau dŵr cyhoeddus ac yn gyfagos i gyfarpar statudol, gyda lleoliadau bras y seilwaith wedi'u nodi ar y cynlluniau perthnasol. Nodwyd bod gan Dŵr Cymru hawliau statudol o dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 i sicrhau mynediad at ei gyfarpar bob amser at ddibenion cynnal a chadw, atgyweirio ac adnewyddu. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau o ystyried y cynlluniau arfaethedig, ymddengys y byddai'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn parthau diogelu'r asedau cyhoeddus, sef 4 metr i bob ochr i ganollin y brif bibell ddŵr cyhoeddus 4 modfedd, a 3 metr i bob ochr i ganollin y prif bibellau dŵr cyhoeddus 3 modfedd, 80mm a 63mm. Mae cynllun diwygiedig wedi ei gyflwyno sy'n lleihau'r ports bwriedig er mwyn lleddfu pryderon Dwr Cymru, ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd ymateb wedi ei dderbyn yn cadarnhau eu bod yn tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl. Yn ddarostynedg i i dderbyn ymateb cadarnhaol gan Dwr Cymru, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisi ISA 1 o'r CDLl.

5.32 Derbyniwyd Datganiad Draenio fel rhan o'r wybodaeth ar y cais. Derbyniwyd ymateb Uned Dŵr ac Amgylchedd yn cadarnhau ar y cyfan, rydym yn gweld bod y Datganiad Draenio a gyflwynwyd yn foddhaol, gan fod gwelliant yn cael ei gynnig ar gyfer system gyfunol DCWW. Nodir nad yw Dwr Cymru yn eu hymateb yn cydnabod fod yna gysylltiad presennol o ddŵr wyneb i'r brif garthffos ac yn gofyn gosod amod na ddylai unrhyw gynnydd mewn dŵr wyneb gysylltu â'r brif garthffos. Mae'r materion hyn tu hwnt i reolaeth Cynllunio ac rydym yn fodlon o ymateb yr Uned Draenio fod y bwriad wedi rhoi ystyriaeth lawn i faterion dwr wyneb a fyddai yn destun cais a chaniatâd SAB. Fe ystyrir felly ar sail sylwadau ffafriol yr uned ddraenio fod y bwriad yn bodloni gofynion NCT 15 a pholisi PS 6 y CDLl.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol, yn ddarostynedig i dderbyn ymateb cadarnhaol gan Dwr Cymru, gan ei fod yn bodloni gofynion y polisïau a'r canllawiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais yn ddarostynedig i dderbyn sylwadau cadarnhaol gan Dwr Cymru

Caniatáu - amodau

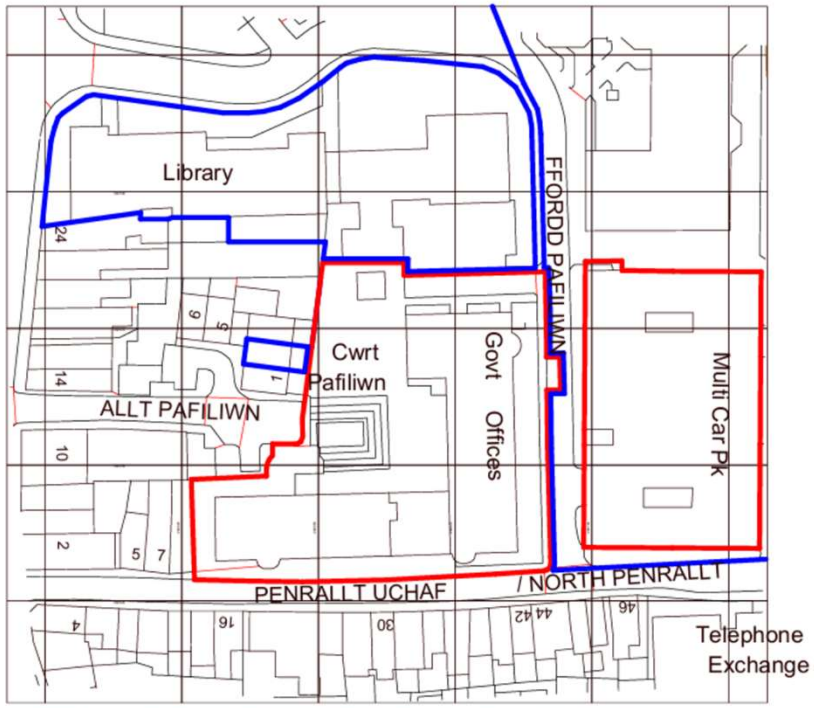
1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau
3. Amodau Gwarchod y Cyhoedd
4. Amod Bioamrywiaeth
5. Enw Cymraeg
6. Amod Tai Fforddiadwy
7. Amod C3 yn unig
8. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir
9. Cynllun Rheoli Effaith Amgylcheddol
10. Amodau Priffyrdd

Nodiadau

Suds

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 22/10/2026



Ordnance Survey, (c) Crown Copyright 2024. All rights reserved. Licence number 100022432

CYNLLUN LLEOLIAD - LOCATION PLAN

SCALE: 1 : 1250

PRINTED:		22/10/2026 08:36:04		
REV:	DESCRIPTION:	DATE:	BY:	CHK:
P1	INITIAL ISSUE	21/10/2024	MJ	GJ
P2	TRANSLATION ADDED	12/11/2024	MJ	GJ
P3	RED LINE BOUNARY	15/01/2026	EO	GJ
P4	PLANNING	02/02/2026	EO	GJ
P5	AMENDMENTS	05/02/2026	EO	GJ
P6	UPDATED BOUNDARY PLAN	16/07/2026	EO	GJ
P7	UPDATED RED LINE BOUNDARY	16/07/2026	EO	GJ
P8	UPDATED ENTRANCE	21/10/2026	GJ	SS

SITE BOUNDARY

OWNERSHIP BOUNDARY

N

0 12.5 25 37.5 50 m

1:1250 @ A4

saer architects

www.saer.wales | 01492 472478 | studio@saer.wales

THIS DRAWING IS COPYRIGHT OF SAER ARCHITECTS LIMITED. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE. DISCREPANCIES TO BE NOTIFIED TO ARCHITECT. ELEMENTS OF STRUCTURE SHOWN ARE INDICATIVE AND FOR GUIDANCE. FINAL DESIGN TO STRUCTURAL ENGINEERS DETAILS AND SPECIFICATION.

PROJECT:
CROWN BUILDING,
CAERNARFON

CLIENT:
CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE:
CYNLLUN LLEOLIAD -
LOCATION PLAN

PURPOSE OF ISSUE:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
CBC-SAL-ZZ-ZZ-DR-A-0001	P1316
SCALE:	REVISION:
As indicated@A4	P8

Derbyn
Cynllunio - 22/07/2026



CYNLLUN LLAWR GWAELOD PRESENNOL - EXISTING GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100

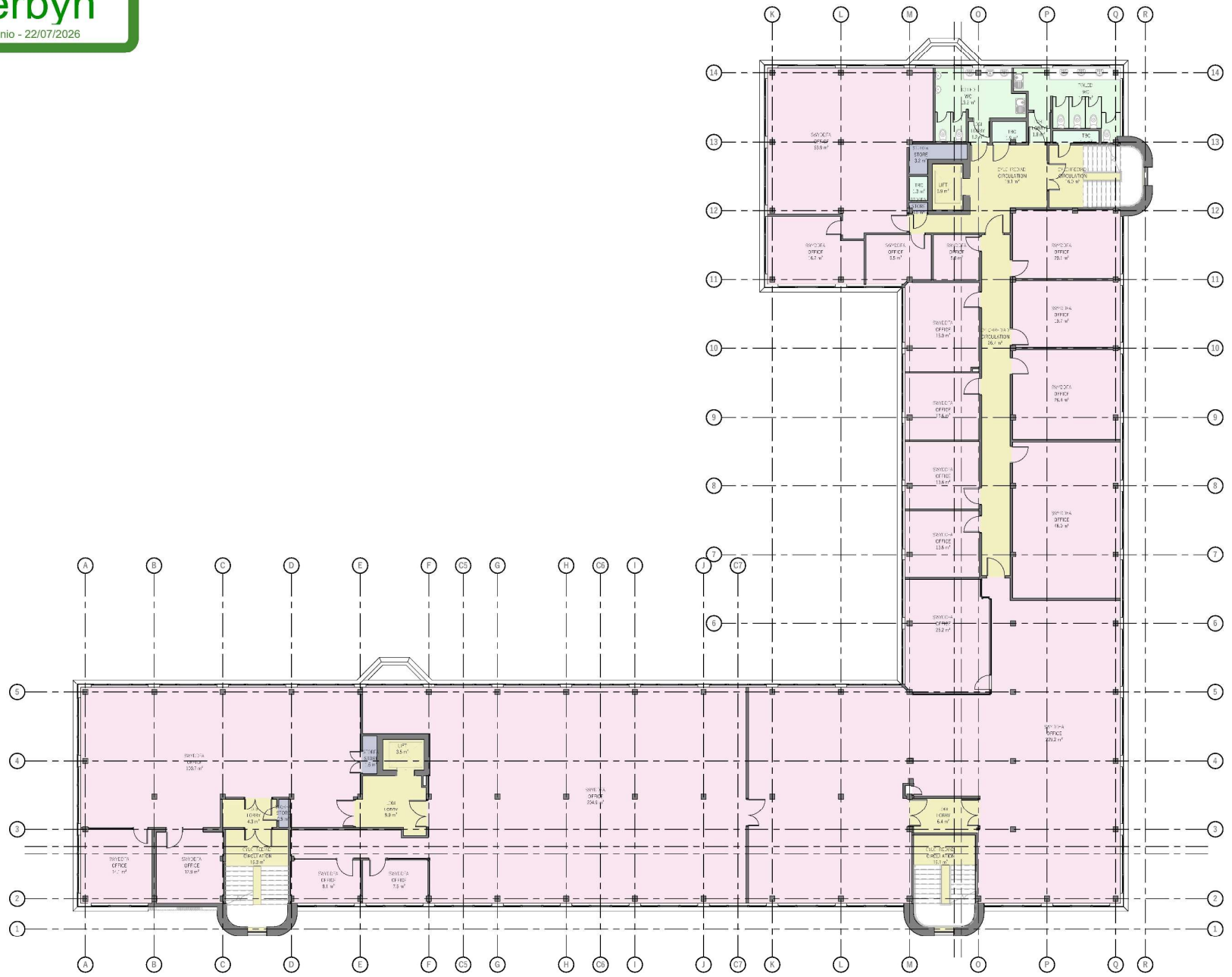
saer architects

CROWN BUILDING,
CAERNARFON

CYNGOR GWYNEDD

CYNLLUN LLAWR GWAELOD PRESENNOL - EXISTING GROUND FLOOR PLAN

Derbyn
Cynllunio - 22/07/2026



CYNLLUN LLAWR CYNTAF PRESENNOL - EXISTING FIRST FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100

NO	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	INITIAL ISSUE	21/10/2024	RJ	GJ
P2	TRANSLATION ADDED	12/11/2024	RJ	GJ
P3	PLANNING	02/12/2024	RD	GJ

N

1:100 @ A1

saer architects

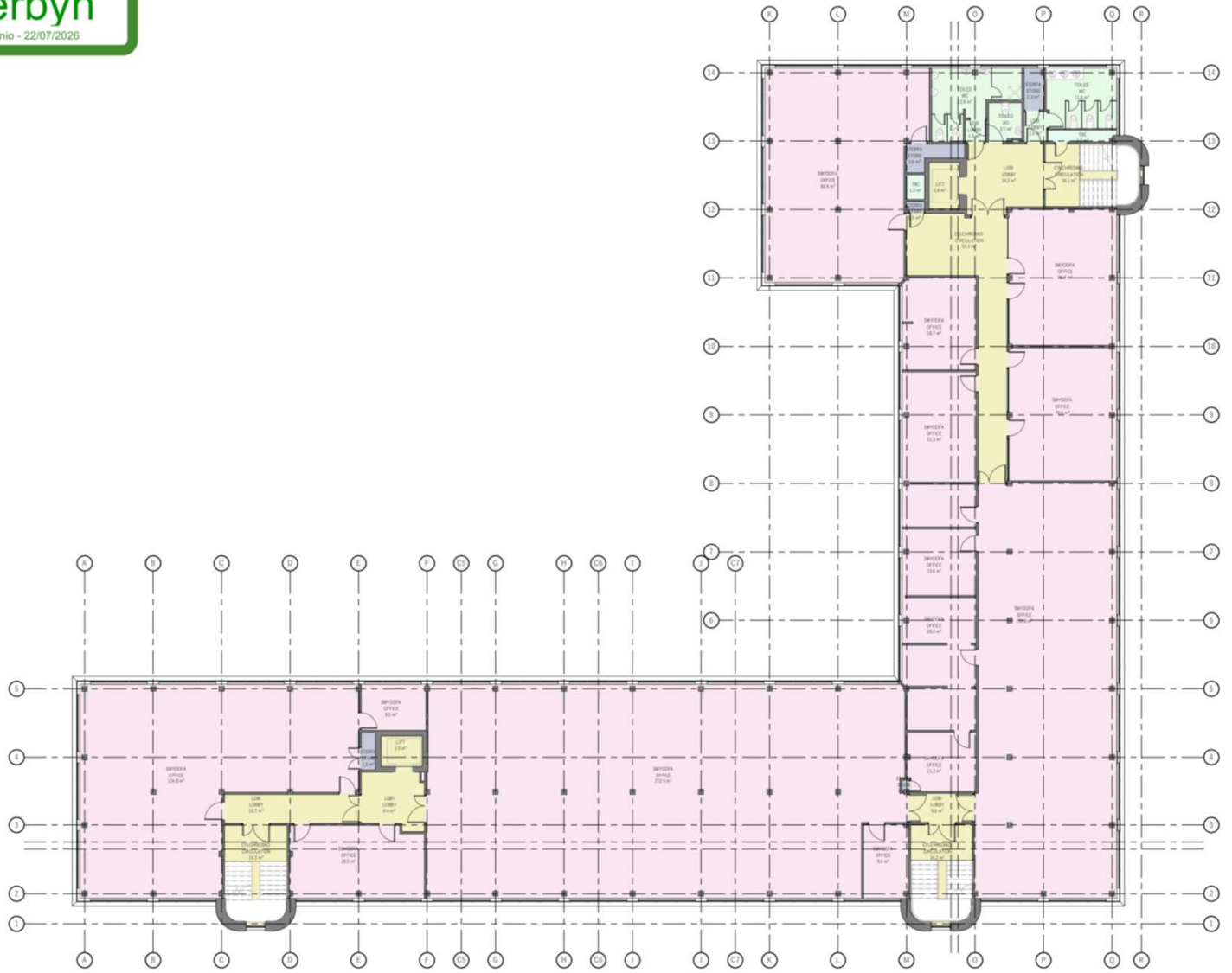
PROJECT:
CROWN BUILDING,
CAERNARFON

CLIENT:
CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE:
CYNLLUN LLAWR CYNTAF
PRESENNOL - EXISTING FIRST
FLOOR PLAN

DRAWING STATUS	STATUS
PLANNING	S3
DRAWING No	PROJECT No
CBC SAL ZZ 01 DR A 0005	P1316
SCALE	REVISION
1 : 100@A1	P3

Derbyn
Cynllunio - 22/07/2026



CYNLLUN AIL LAWR PRESENNOL - EXISTING SECOND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	INITIAL ISSUE	21/10/2024	NR	GJ
P2	TRANSLATION ADDED	12/11/2024	NR	GJ
P3	PLANNING	02/02/2026	ED	GJ

saer architects

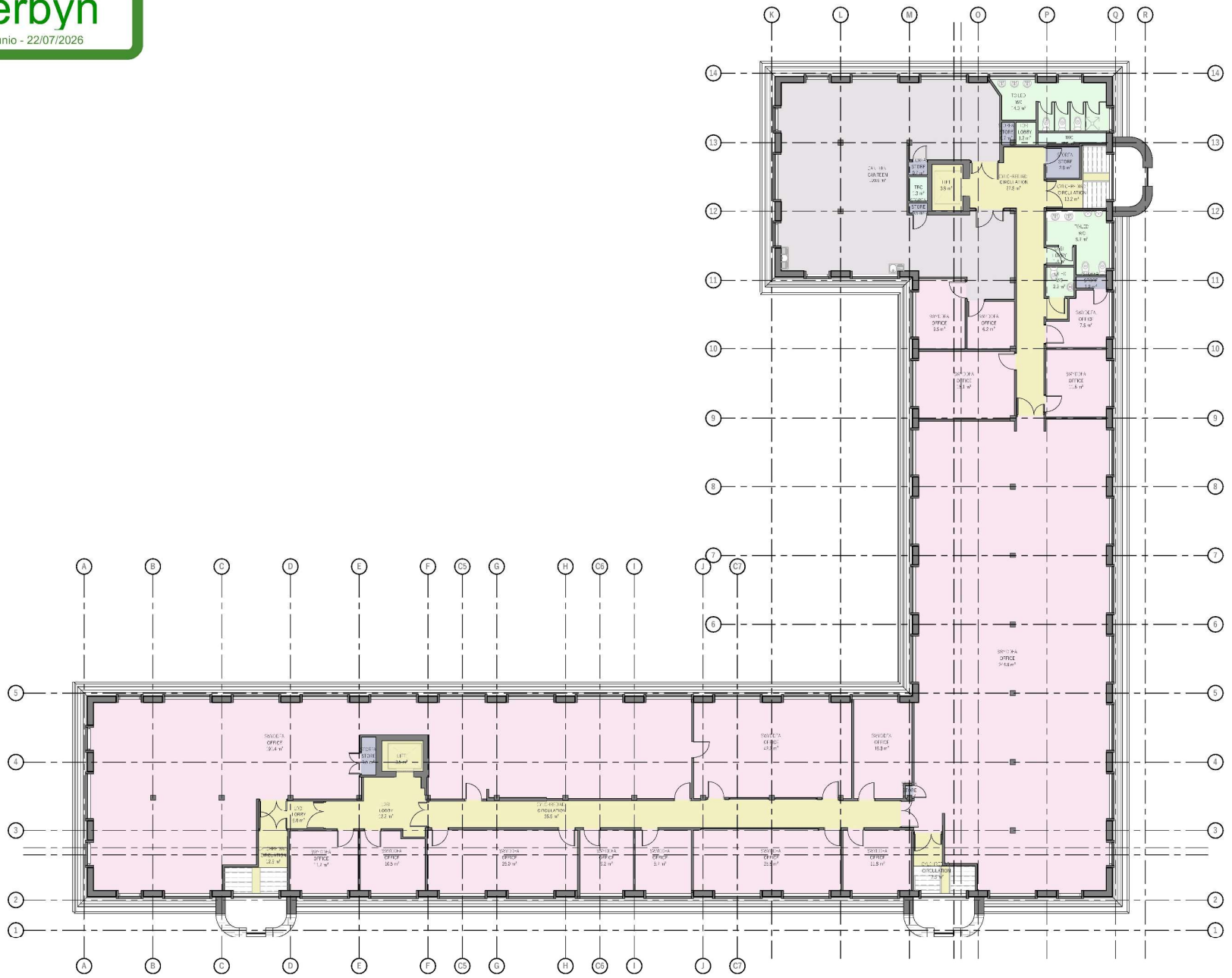
PROJECT:
CROWN BUILDING,
CAERNARFON

CLIENT:
CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE:
CYNLLUN AIL LAWR PRESENNOL
- EXISTING SECOND FLOOR PLAN

DRAWING STATUS: PLANNING	STATUS: S3
DRAWING No.: CBC-SAL-ZZ-02-DR-A-0006	PROJECT No.: P1316
SCALE: 1 : 100@A1	REVISION: P3

Derbyn
Cynllunio - 22/07/2026



CYNLLUN TRYDYDD LLAWR PRESENNOL - EXISTING THIRD FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100

PRINTED	31/05/2024 09:17:03
NO. DESCRIPTION	DATE: BY: CHK:
P1 INITIAL ISSUE	21/10/2024 RJ GJ
P2 TRANSLATION ADDED	12/11/2024 RJ GJ
P3 PLANNING	02/02/2026 RD GJ

1:100 @ A1

saer architects

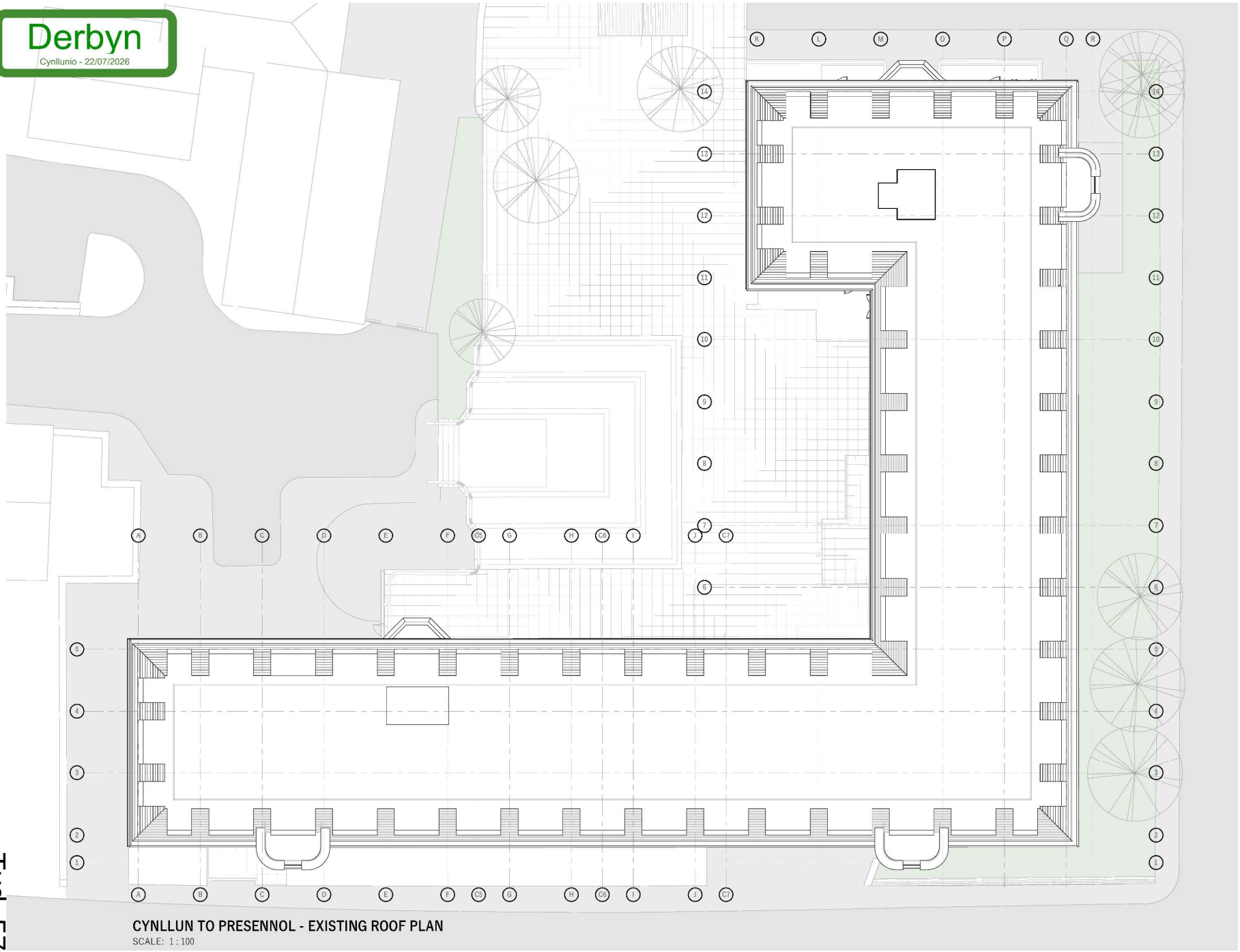
PROJECT:
CROWN BUILDING,
CAERNARFON

CLIENT:
CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE:
CYNLLUN TRYDYDD LLAWR
PRESENNOL - EXISTING THIRD
FLOOR PLAN

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
CBC SAL ZZ 03 DR A 0007	P1316
SCALE:	REVISION:
1 : 100@A1	P3

Derbyn
Cynllunio - 22/07/2026



CYNLLUN TO PRESENNOL - EXISTING ROOF PLAN
SCALE: 1 : 100

REV	DESCRIPTION	DATE:	BY:	CHK:
P1	INITIAL ISSUE	21/10/2024	RJ	GJ
P2	TRANSLATION ADDED	12/11/2024	RJ	GJ
P3	PLANNING	02/02/2026	RD	GJ

N

0 1 2 3 4 5 6m
1:100 @ A1

saer architects

PROJECT:
CROWN BUILDING,
CAERNARFON

CLIENT:
CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE:
CYNLLUN TO PRESENNOL -
EXISTING ROOF PLAN

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
CBC SAL ZZ 04 DR A 0008	P1316
SCALE:	REVISION:
1 : 100@A1	P3

Derbyn
Cyngor - 22/07/2026



DRYCHIAD PRESENNOL Y GOGLEDD - EXISTING NORTH ELEVATION
SCALE: 1 : 100



DRYCHIAD PRESENNOL Y DWYRAIN - EXISTING EAST ELEVATION
SCALE: 1 : 100



DRYCHIAD PRESENNOL Y DE - EXISTING SOUTH ELEVATION
SCALE: 1 : 100



DRYCHIAD PRESENNOL Y GORLLEWIN - EXISTING WEST ELEVATION
SCALE: 1 : 100



DRYCHIAD PRESENNOL Y DE (COURTYARD) - EXISTING SOUTH COURTYARD ELEVATION
SCALE: 1 : 100



DRYCHIAD PRESENNOL Y GORLLEWIN (COURTYARD) - EXISTING WEST COURTYARD ELEVATION
SCALE: 1 : 100



DRYCHIAD TANCROFT Y DWYRAIN PRESENNOL - EXISTING EAST UNDER CROFT ELEVATION
SCALE: 1 : 100

saer architects

CROWN BUILDING,
CAERNARFON

CYNGOR GWYNEDD

DRYCHIADAU PRESENNOL -
EXISTING ELEVATIONS



CYNLLUN LLAWR GWAELOD ARFAETHEDIG - PROPOSED GROUND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100

saer architects

PROJECT
CROWN BUILDING,
CAERNARFON

CLIENT
CYNGOR GWYNEDD

CYNLLUN LLAWR GWAELOD
ARFAETHEDIG - PROPOSED
GROUND FLOOR PLAN

SCALE
1 : 100@A0

PROJECT NO.
P1316

REVISION
P8

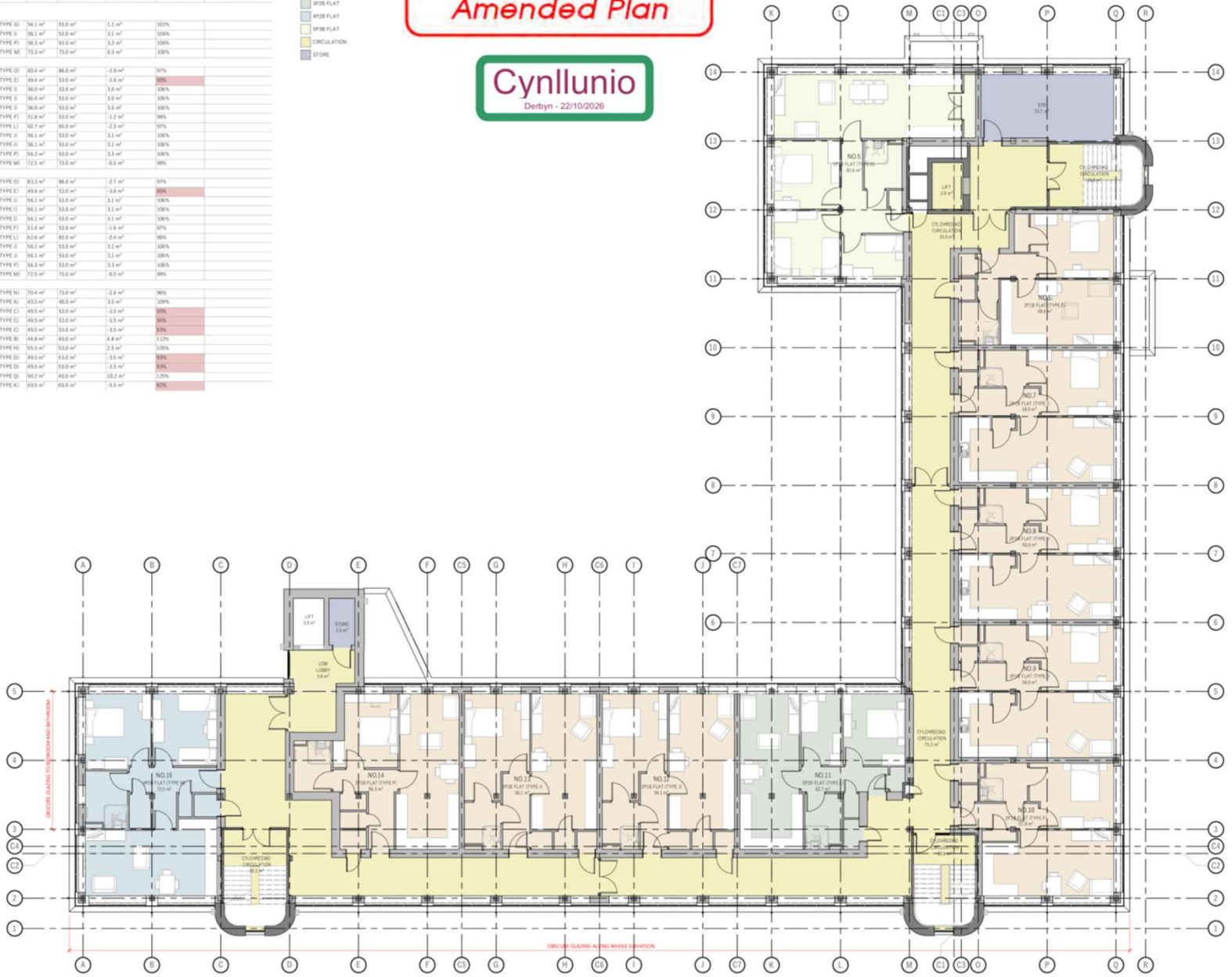
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 22/10/2026

FLAT NUMBER	FLAT TYPE	AREA	WGQR AREA REQUIREMENT	AREA DIFFERENCE	AREA PERCENTAGE	COMMENTS
00 - GROUND FLOOR						
NO.1	2P1B FLAT (TYPE G)	54.1 m²	53.0 m²	1.1 m²	102%	
NO.2	2P1B FLAT (TYPE I)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.3	2P1B FLAT (TYPE P)	56.3 m²	53.0 m²	3.3 m²	106%	
NO.4	4P2B FLAT (TYPE M)	73.3 m²	73.0 m²	0.3 m²	100%	
01 - FIRST FLOOR						
NO.5	5P3B FLAT (TYPE O)	83.4 m²	86.0 m²	-2.6 m²	97%	
NO.6	2P1B FLAT (TYPE E)	49.4 m²	53.0 m²	-3.6 m²	93%	
NO.7	2P1B FLAT (TYPE I)	56.0 m²	53.0 m²	3.0 m²	106%	
NO.8	2P1B FLAT (TYPE I)	56.0 m²	53.0 m²	3.0 m²	106%	
NO.9	2P1B FLAT (TYPE I)	56.0 m²	53.0 m²	3.0 m²	106%	
NO.10	2P1B FLAT (TYPE F)	51.8 m²	53.0 m²	-1.2 m²	98%	
NO.11	3P2B FLAT (TYPE L)	62.7 m²	65.0 m²	-2.3 m²	97%	
NO.12	2P1B FLAT (TYPE J)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.13	2P1B FLAT (TYPE J)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.14	2P1B FLAT (TYPE P)	56.3 m²	53.0 m²	3.3 m²	106%	
NO.15	4P2B FLAT (TYPE M)	72.5 m²	73.0 m²	-0.5 m²	99%	
02 - SECOND FLOOR						
NO.16	5P3B FLAT (TYPE O)	83.3 m²	86.0 m²	-2.7 m²	97%	
NO.17	2P1B FLAT (TYPE E)	49.4 m²	53.0 m²	-3.6 m²	93%	
NO.18	2P1B FLAT (TYPE I)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.19	2P1B FLAT (TYPE I)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.20	2P1B FLAT (TYPE I)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.21	2P1B FLAT (TYPE F)	51.4 m²	53.0 m²	-1.6 m²	97%	
NO.22	3P2B FLAT (TYPE L)	62.6 m²	65.0 m²	-2.4 m²	96%	
NO.23	2P1B FLAT (TYPE J)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.24	2P1B FLAT (TYPE J)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.25	2P1B FLAT (TYPE P)	56.3 m²	53.0 m²	3.3 m²	106%	
NO.26	4P2B FLAT (TYPE M)	72.5 m²	73.0 m²	-0.5 m²	99%	
03 - THIRD FLOOR						
NO.27	4P2B FLAT (TYPE N)	70.4 m²	73.0 m²	-2.6 m²	96%	
NO.28	1P1B FLAT (TYPE A)	43.5 m²	40.0 m²	3.5 m²	109%	
NO.29	2P1B FLAT (TYPE C)	49.5 m²	53.0 m²	-3.5 m²	93%	
NO.30	2P1B FLAT (TYPE C)	49.5 m²	53.0 m²	-3.5 m²	93%	
NO.31	2P1B FLAT (TYPE C)	49.5 m²	53.0 m²	-3.5 m²	93%	
NO.32	1P1B FLAT (TYPE B)	44.8 m²	40.0 m²	4.8 m²	112%	
NO.33	2P1B FLAT (TYPE H)	55.5 m²	53.0 m²	2.5 m²	105%	
NO.34	2P1B FLAT (TYPE D)	49.5 m²	53.0 m²	-3.5 m²	93%	
NO.35	2P1B FLAT (TYPE D)	49.5 m²	53.0 m²	-3.5 m²	93%	
NO.36	1P1B FLAT (TYPE Q)	50.2 m²	40.0 m²	10.2 m²	125%	
NO.37	3P2B FLAT (TYPE K)	59.5 m²	65.0 m²	-5.5 m²	92%	

ACCOMODATION SCHEDULE

- 2P1B FLAT
- 3P2B FLAT
- 4P2B FLAT
- 5P3B FLAT
- CIRCULATION
- STORE



CYNLLUN LLAWR CYNTAF ARFAETHEDIG - PROPOSED FIRST FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100

REV.	DESCRIPTION	DATE	BY	CHK
P1	INITIAL ISSUE	21/10/2024	MF	GJ
P2	CLIENT COMMENTS	30/10/2024	GJ	SD
P3	TRANSLATION ADDED	12/11/2024	MF	GJ
P4	LIFT RELOCATED	16/10/2025	GJ	SD
P5	PLANNING	02/02/2026	RD	GJ
P6	AMENDMENTS FROM PAC	20/03/2026	RD	GJ
P7	UPDATED GLAZING PROVISIONS	10/07/2026	RD	GJ
P8	UPDATED ENTRANCE	21/10/2026	GJ	SS

1:100 @ A1

saer architects

PROJECT
CROWN BUILDING,
CAERNARFON

CLIENT
CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE
CYNLLUN LLAWR CYNTAF
ARFAETHEDIG - PROPOSED FIRST
FLOOR PLAN

DRAWING STATUS	STATUS
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
CBC-SAL-ZZ-01-DR-A-0015	P1316
SCALE	REVISION
1 : 100@A1	P8

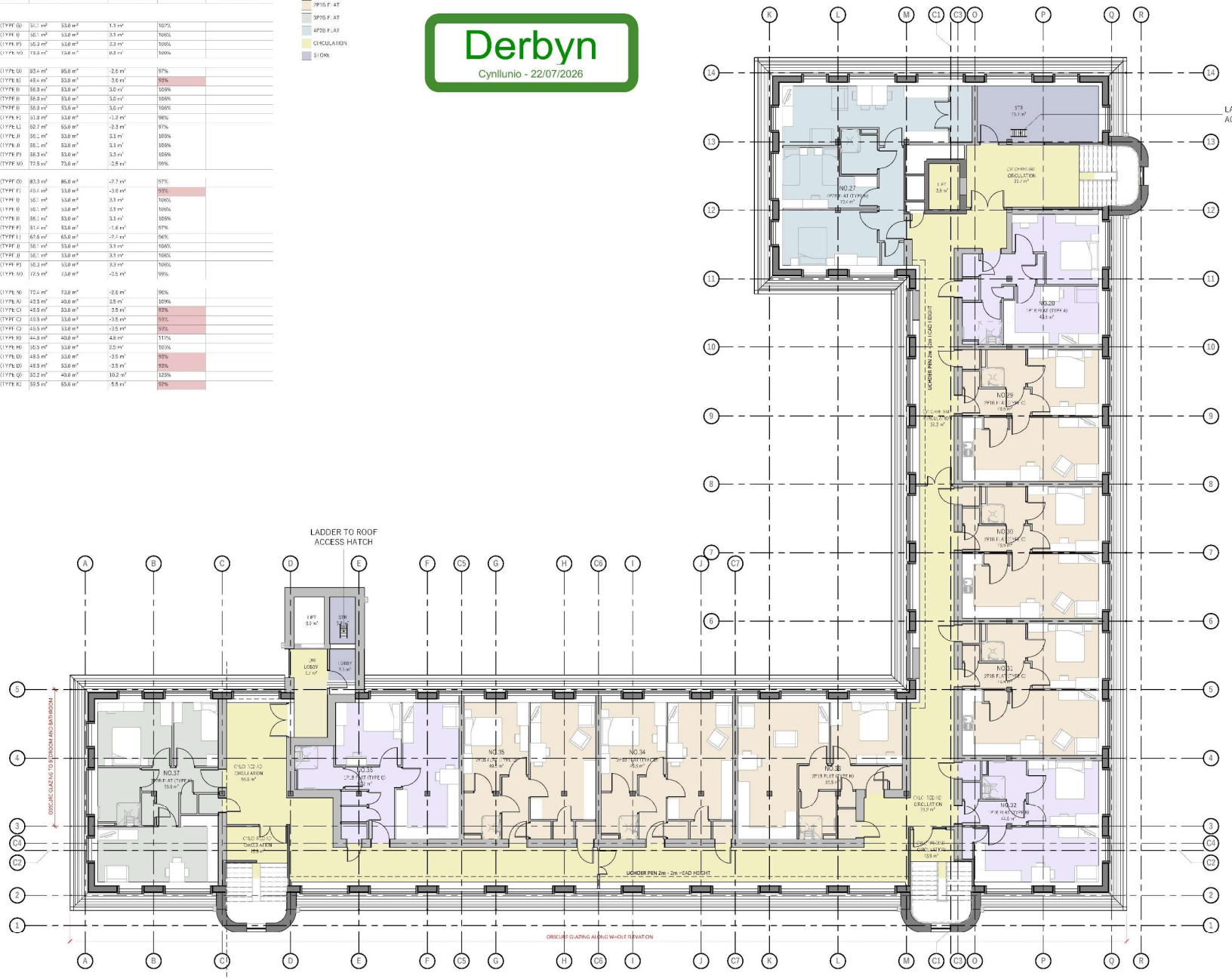
Derbyn
Cynllunio - 22/07/2026

FLAT SCHEDULE

FLAT NUMBER	FLAT TYPE	AREA	WDQR AREA REQUIREMENT	AREA DIFFERENCE	AREA PERCENTAGE	COMMENTS
00 - GROUND FLOOR						
NO.1	3P1B FLAT (TYPE G)	56.1 m²	53.0 m²	1.1 m²	102%	
NO.2	3P1B FLAT (TYPE I)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.3	3P1B FLAT (TYPE F)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.4	4P2B FLAT (TYPE M)	73.1 m²	73.0 m²	0.1 m²	100%	
01 - FIRST FLOOR						
NO.5	5P3B FLAT (TYPE G)	83.4 m²	86.0 m²	-2.6 m²	97%	
NO.6	2P1B FLAT (TYPE E)	48.4 m²	53.0 m²	-3.6 m²	93%	
NO.7	2P1B FLAT (TYPE I)	56.0 m²	53.0 m²	3.0 m²	106%	
NO.8	2P1B FLAT (TYPE I)	56.0 m²	53.0 m²	3.0 m²	106%	
NO.9	2P1B FLAT (TYPE I)	56.0 m²	53.0 m²	3.0 m²	106%	
NO.10	2P1B FLAT (TYPE H)	51.8 m²	53.0 m²	-1.2 m²	98%	
NO.11	3P2B FLAT (TYPE L)	62.7 m²	65.0 m²	-2.3 m²	97%	
NO.12	2P1B FLAT (TYPE J)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.13	2P1B FLAT (TYPE J)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.14	2P1B FLAT (TYPE F)	56.3 m²	53.0 m²	3.3 m²	106%	
NO.15	4P2B FLAT (TYPE M)	73.5 m²	73.0 m²	-0.5 m²	99%	
02 - SECOND FLOOR						
NO.16	5P3B FLAT (TYPE G)	83.3 m²	86.0 m²	-2.7 m²	97%	
NO.17	2P1B FLAT (TYPE E)	49.4 m²	53.0 m²	-3.6 m²	93%	
NO.18	2P1B FLAT (TYPE I)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.19	2P1B FLAT (TYPE I)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.20	2P1B FLAT (TYPE I)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.21	2P1B FLAT (TYPE F)	51.4 m²	53.0 m²	-1.6 m²	97%	
NO.22	3P2B FLAT (TYPE L)	60.6 m²	65.0 m²	-4.4 m²	93%	
NO.23	2P1B FLAT (TYPE J)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.24	2P1B FLAT (TYPE J)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
NO.25	2P1B FLAT (TYPE F)	56.3 m²	53.0 m²	3.3 m²	106%	
NO.26	4P2B FLAT (TYPE M)	72.5 m²	73.0 m²	-0.5 m²	99%	
03 - THIRD FLOOR						
NO.27	4P2B FLAT (TYPE N)	70.4 m²	73.0 m²	-2.6 m²	96%	
NO.28	1P1B FLAT (TYPE A)	43.5 m²	40.0 m²	3.5 m²	109%	
NO.29	2P1B FLAT (TYPE C)	48.5 m²	53.0 m²	-3.5 m²	92%	
NO.30	2P1B FLAT (TYPE C)	49.5 m²	53.0 m²	-3.5 m²	93%	
NO.31	2P1B FLAT (TYPE C)	49.5 m²	53.0 m²	-3.5 m²	93%	
NO.32	1P1B FLAT (TYPE H)	44.8 m²	40.0 m²	4.8 m²	111%	
NO.33	2P1B FLAT (TYPE H)	55.5 m²	53.0 m²	2.5 m²	105%	
NO.34	2P1B FLAT (TYPE D)	49.5 m²	53.0 m²	-3.5 m²	93%	
NO.35	2P1B FLAT (TYPE D)	49.5 m²	53.0 m²	-3.5 m²	93%	
NO.36	1P1B FLAT (TYPE Q)	50.2 m²	40.0 m²	10.2 m²	125%	
NO.37	3P2B FLAT (TYPE K)	59.5 m²	65.0 m²	5.5 m²	92%	

ACCOMODATION SCHEDULE

- 1P1B FLAT
- 2P1B FLAT
- 3P2B FLAT
- 4P2B FLAT
- CIRCULATION
- STORE



CYNLLUN TRYDYDD LLAWR ARFAETHEDIG - PROPOSED THIRD FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100

P1	INITIAL ISSUE	21/10/2024	KJ GJ
P2	CLIENT COMMENTS	30/10/2024	GL SD
P3	TRANSLATION ADDED	12/11/2024	KJ GJ
P4	LIFT RELOCATED	19/12/2025	GL SD
P5	PLANNING	02/03/2026	EO GJ
P6	AMENDMENTS FROM PAC	20/03/2026	EO GJ
P7	UPDATED GLAZING PROVISIONS	10/07/2026	EO GJ

1:100 @ A1

saer architects

CROWN BUILDING, CAERNARFON

CYNGOR GWYNEDD

CYNLLUN TRYDYDD LLAWR ARFAETHEDIG - PROPOSED THIRD FLOOR PLAN

PLANNING — S3

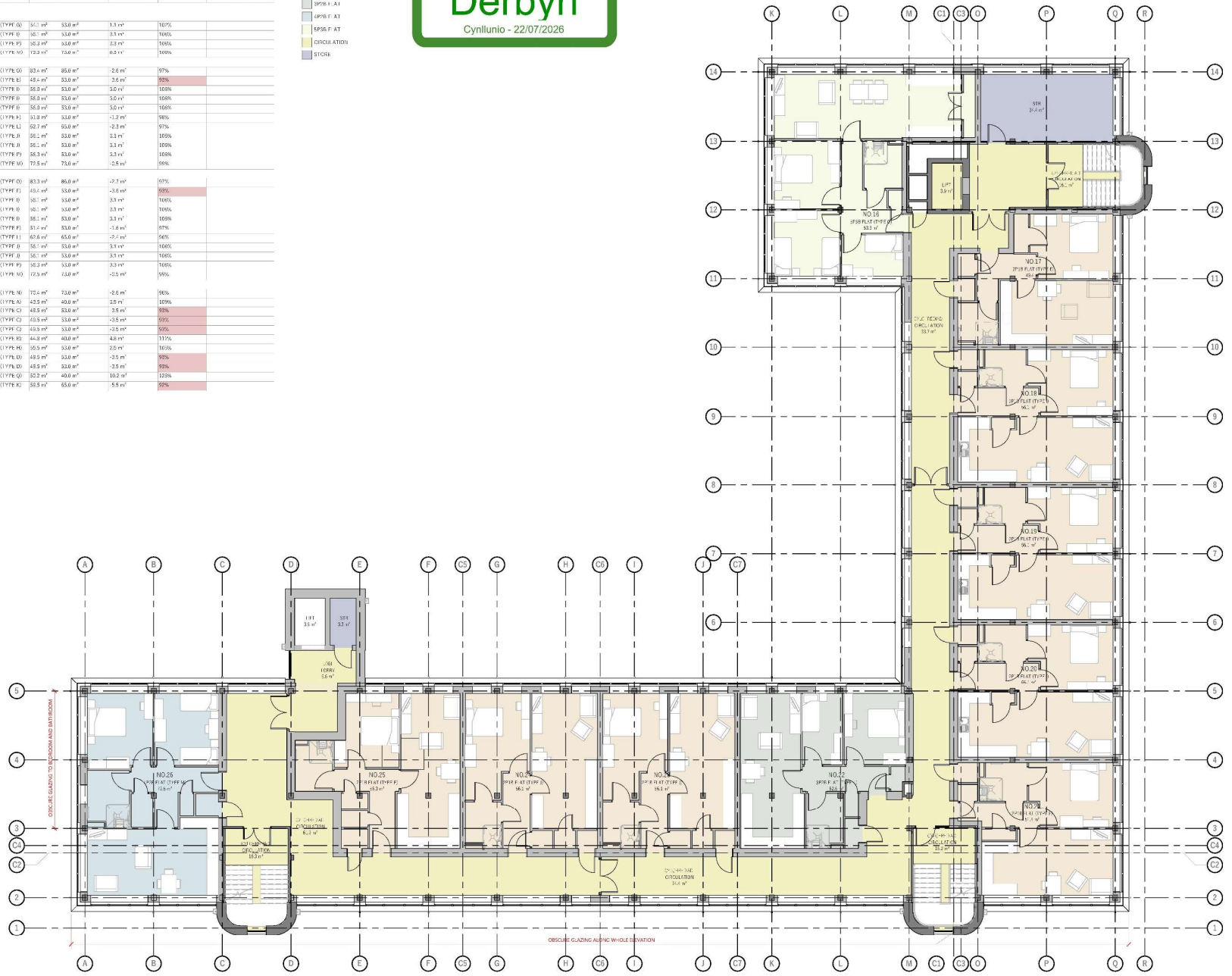
CBC SAL ZZ 03 DR A 0017 — P1316

1 : 100@A1 — P7

Derbyn
Cynllunio - 22/07/2026

FLAT SCHEDULE						
FLAT NUMBER	FLAT TYPE	AREA	WDQR AREA REQUIREMENT	AREA DIFFERENCE	AREA PERCENTAGE	COMMENTS
00 - GROUND FLOOR						
W0.1	2P1B FLAT (TYPE G)	54.1 m²	53.0 m²	1.1 m²	102%	
W0.2	2P1B FLAT (TYPE I)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
W0.3	2P1B FLAT (TYPE F)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
W0.4	4P2B FLAT (TYPE M)	73.0 m²	73.0 m²	0.0 m²	100%	
01 - FIRST FLOOR						
W0.5	5P3B FLAT (TYPE G)	83.4 m²	86.0 m²	-2.6 m²	97%	
W0.6	2P1B FLAT (TYPE E)	49.4 m²	53.0 m²	-3.6 m²	93%	
W0.7	2P1B FLAT (TYPE I)	56.0 m²	53.0 m²	3.0 m²	106%	
W0.8	2P1B FLAT (TYPE I)	56.0 m²	53.0 m²	3.0 m²	106%	
W0.9	2P1B FLAT (TYPE I)	56.0 m²	53.0 m²	3.0 m²	106%	
W0.10	2P1B FLAT (TYPE H)	51.8 m²	53.0 m²	-1.2 m²	98%	
W0.11	3P2B FLAT (TYPE L)	62.7 m²	65.0 m²	-2.3 m²	97%	
W0.12	2P1B FLAT (TYPE J)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
W0.13	2P1B FLAT (TYPE J)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
W0.14	2P1B FLAT (TYPE F)	56.3 m²	53.0 m²	3.3 m²	106%	
W0.15	4P2B FLAT (TYPE M)	73.5 m²	73.0 m²	0.5 m²	99%	
02 - SECOND FLOOR						
W0.16	5P3B FLAT (TYPE G)	83.3 m²	86.0 m²	-2.7 m²	97%	
W0.17	2P1B FLAT (TYPE E)	49.4 m²	53.0 m²	-3.6 m²	93%	
W0.18	2P1B FLAT (TYPE I)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
W0.19	2P1B FLAT (TYPE I)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
W0.20	2P1B FLAT (TYPE F)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
W0.21	2P1B FLAT (TYPE F)	51.4 m²	53.0 m²	-1.6 m²	97%	
W0.22	3P2B FLAT (TYPE L)	60.6 m²	65.0 m²	-4.4 m²	93%	
W0.23	2P1B FLAT (TYPE J)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
W0.24	2P1B FLAT (TYPE J)	56.1 m²	53.0 m²	3.1 m²	106%	
W0.25	2P1B FLAT (TYPE F)	56.3 m²	53.0 m²	3.3 m²	106%	
W0.26	4P2B FLAT (TYPE M)	72.5 m²	73.0 m²	-0.5 m²	99%	
03 - THIRD FLOOR						
W0.27	4P2B FLAT (TYPE N)	70.4 m²	73.0 m²	-2.6 m²	96%	
W0.28	1P1B FLAT (TYPE A)	43.5 m²	40.0 m²	3.5 m²	109%	
W0.29	2P1B FLAT (TYPE C)	49.5 m²	53.0 m²	-3.5 m²	93%	
W0.30	2P1B FLAT (TYPE C)	49.5 m²	53.0 m²	-3.5 m²	93%	
W0.31	2P1B FLAT (TYPE C)	49.5 m²	53.0 m²	-3.5 m²	93%	
W0.32	1P1B FLAT (TYPE B)	44.8 m²	40.0 m²	4.8 m²	111%	
W0.33	2P1B FLAT (TYPE H)	55.5 m²	53.0 m²	2.5 m²	105%	
W0.34	2P1B FLAT (TYPE D)	49.5 m²	53.0 m²	-3.5 m²	93%	
W0.35	2P1B FLAT (TYPE D)	49.5 m²	53.0 m²	-3.5 m²	93%	
W0.36	1P1B FLAT (TYPE Q)	50.2 m²	40.0 m²	10.2 m²	125%	
W0.37	3P2B FLAT (TYPE K)	58.5 m²	65.0 m²	5.5 m²	90%	

ACCOMODATION SCHEDULE
- 2P1B FLAT
- 3P2B FLAT
- 4P2B FLAT
- 5P3B FLAT
- CIRCULATION
- STORE



PRINTED:			19/07/2026 10:19:23
NO.	DESCRIPTION:	DATE:	BY: CHK:
P1	INITIAL ISSUE	21/10/2024	KJ GJ
P2	CLIENT COMMENTS	30/10/2024	GL SD
P3	TRANSLATION ADDED	12/11/2024	KJ GJ
P4	LIFT RELOCATED	16/10/2025	GL SD
P5	PLANNING	03/03/2026	EO GJ
P6	AMENDMENTS FROM PAC	20/03/2026	EO GJ
P7	UPDATED GLAZING PROVISIONS	10/07/2026	EO GJ

N

0 1 2 3 4 5 6m
1:100 @ A1

saer architects
www.saer.wales | 01492 474678 | studio@saer.wales

THIS DRAWING IS COPYRIGHT OF SAER ARCHITECTS LIMITED © 2026. ALL DIMENSIONS TO BE CHECKED ON SITE BY CONTRACTOR. ANY DISCREPANCIES TO BE REPORTED TO SAER ARCHITECTS LIMITED BEFORE COMMENCING WORK OR PREPARING SHOP DRAWINGS. THIS DRAWING IS FOR PLANNING PURPOSES ONLY AND IS NOT SUITABLE FOR CONSTRUCTION. FINAL DESIGN TO BE DETERMINED. DIMENSIONS AND SPECIFICATION.

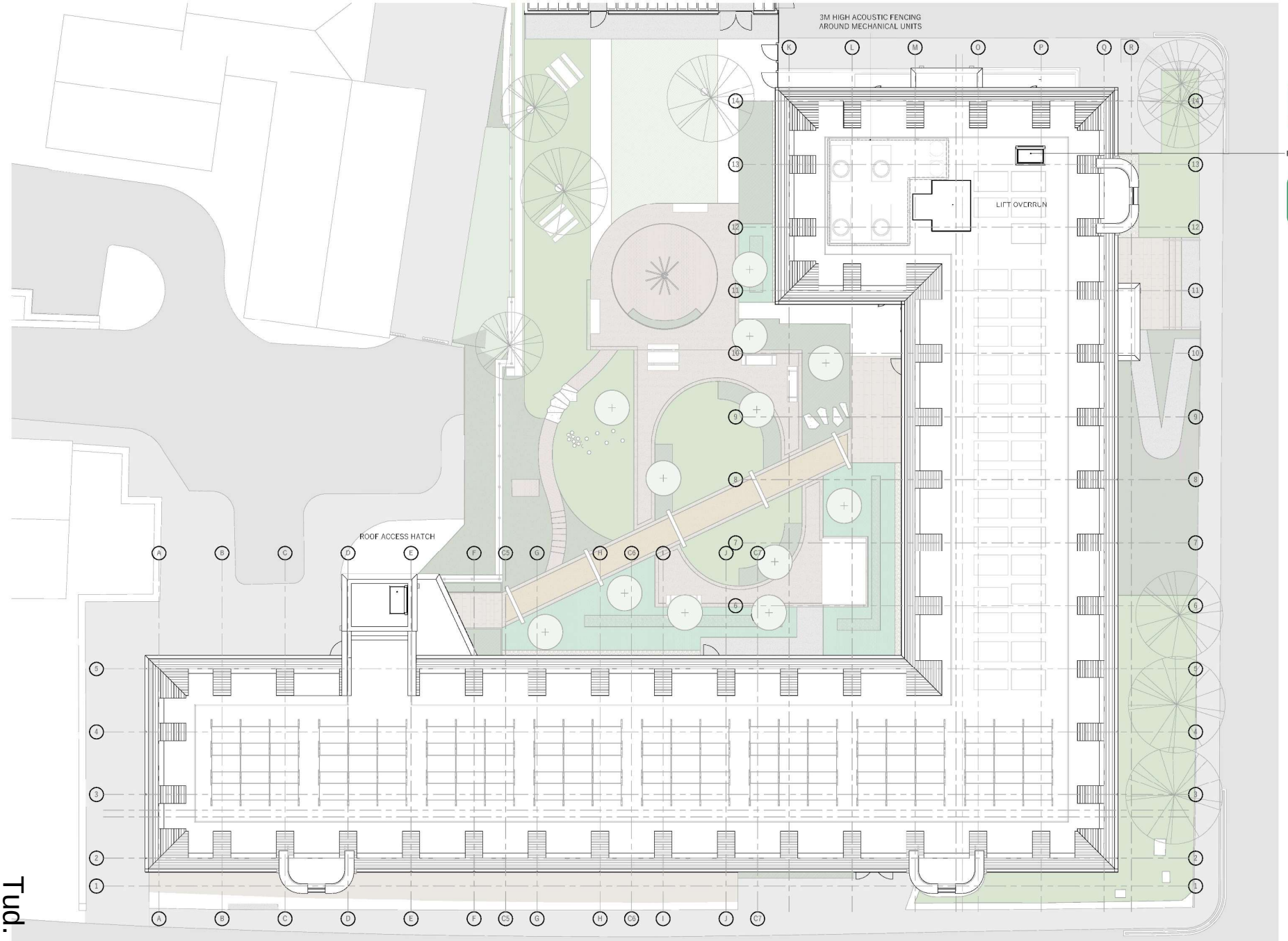
PROJECT:
CROWN BUILDING,
CAERNARFON

CLIENT:
CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE:
CYNLLUN AIL LAWR
ARFAETHEDIG - PROPOSED
SECOND FLOOR PLAN

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
CBC SAL ZZ 02 DR A 0016	P1316
SCALE:	REVISION:
1 : 100@A1	P7

CYNLLUN AIL LAWR ARFAETHEDIG - PROPOSED SECOND FLOOR PLAN
SCALE: 1 : 100



CYNLLUN TO ARFAETHEDIG - PROPOSED ROOF PLAN
SCALE: 1 : 100

Tud. 63

PRINTED:				27/10/2025 15:32:48
NO.	DESCRIPTION:	DATE:	BY:	CHK:
P1	INITIAL ISSUE	21/10/2024	RJ	GJ
P2	CLIENT COMMENTS	29/10/2024	GL	SD
P3	TRANSLATION ADDED	12/11/2024	RJ	GJ
P4	ELEVATION PROPOSAL	21/10/2025	GL	SD
P5	PLANNING	02/03/2026	EO	GJ
P6	AMENDMENTS FROM PAC	20/03/2026	EO	GJ
P7	UPDATED ENTRANCE	21/10/2026	GL	SS

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan

Cynllunio
Derbyn - 22/10/2026

1:100 @ A1

saer architects

www.saer.wales | 01492 427470 | studio@saer.wales

THIS DRAWING IS COPYRIGHT OF SAER ARCHITECTS LIMITED. CHECK ALL DIMENSIONS ON SITE BEFORE COMMENCING WORK. ANY DISCREPANCIES TO BE REPORTED IMMEDIATELY. THIS DRAWING IS FOR PLANNING PURPOSES ONLY AND IS NOT TO BE USED FOR CONSTRUCTION. FINAL DESIGN TO INCLUDE ALL DIMENSIONS, DETAILS AND SPECIFICATIONS.

PROJECT:
CROWN BUILDING,
CAERNARFON

CLIENT:
CYNGOR GWYNEDD

DRAWING TITLE:
CYNLLUN TO ARFAETHEDIG -
PROPOSED ROOF PLAN

DRAWING STATUS:	STATUS:
PLANNING	S3
DRAWING No:	PROJECT No:
CBC SAL ZZ 04 DR A 0018	P1316
SCALE:	REVISION:
1 : 100@A1	P7

Cynllunio
Derbyn - 22/10/2026

Cynllun Diwygiedig
Amended Plan



DRYCHIAD ARFAETHEDIG Y GOGLEDD - PROPOSED NORTH ELEVATION
SCALE: 1:100



DRYCHIAD AFAETHEDIG Y DWYRAIN - PROPOSED EAST ELEVATION
SCALE: 1:100



DRYCHIAD ARFAETHEDIG Y DE - PROPOSED SOUTH ELEVATION
SCALE: 1:100



DRYCHIAD ARFATHEDIG Y GORLLEWIN - PROPOSED WEST ELEVATION
SCALE: 1:100



DRYCHIAD ARFAETHEDIG Y GOGLEDD
PROPOSED SOUTH COURTYARD ELEVATION
SCALE: 1:100



DRYCHIAD ARFAETHEDIG Y GORLLEWIN (COURTYARD) - PROPOSED WEST COURTYARD ELEVATION
SCALE: 1:100



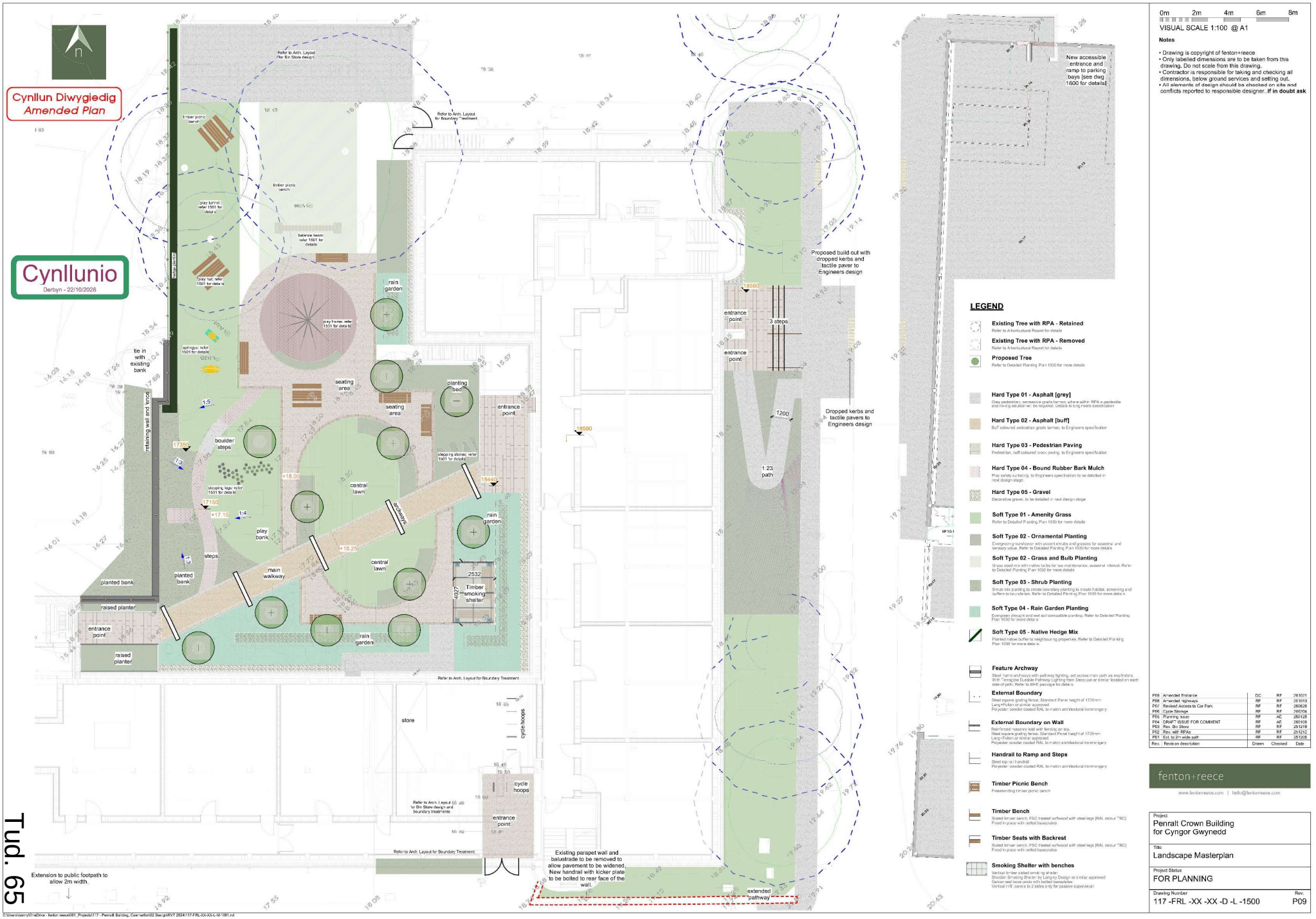
DRYCHIAD TANCROFT Y DWYRAIN ARFAETHEDIG
PROPOSED EAST UNDER CROFT ELEVATION
SCALE: 1:100

saer architects

CROWN BUILDING, CAERNARFON

CYNGOR GWYNEDD

DRYCHIADAU ARFAETHEDIG - PROPOSED ELEVATIONS



LEGEND

- **Existing Tree with RPA - Retained** — Refer to Arboricultural Report for details
- **Existing Tree with RPA - Removed** — Refer to Arboricultural Report for details
- **Proposed Tree** — Refer to Detailed Planting Plan 1030 for more details
- **Hard Type 01 - Asphalt [grey]** — Grey pedestrian, permeable grade tarmac, where within RPA a geotextile and no-dig solution will be required. Details to be given means specification
- **Hard Type 02 - Asphalt [buff]** — Buff coloured pedestrian grade tarmac, to Engineers specification
- **Hard Type 03 - Pedestrian Paving** — Pedestrian, buff coloured block paving, to Engineers specification
- **Hard Type 04 - Bound Rubber Bark Mulch** — Play safety surfacing, to Engineers specification to be detailed in next design stage
- **Hard Type 05 - Gravel** — Decorative gravel, to be detailed in next design stage
- **Soft Type 01 - Amenity Grass** — Refer to Detailed Planting Plan 1030 for more details
- **Soft Type 02 - Ornamental Planting** — Evergreen groundcover with accent shrubs and grasses for seasonal and sensory value. Refer to Detailed Planting Plan 1030 for more details
- **Soft Type 02 - Grass and Bulb Planting** — Grass seed mix with native bulbs for low maintenance, seasonal interest. Refer to Detailed Planting Plan 1030 for more details
- **Soft Type 03 - Shrub Planting** — Shrub mix planting to create boundary planting to create habitat, screening and buffers to boundaries. Refer to Detailed Planting Plan 1030 for more details
- **Soft Type 04 - Rain Garden Planting** — Evergreen drought and wet soil compatible planting. Refer to Detailed Planting Plan 1030 for more details
- **Soft Type 05 - Native Hedge Mix** — Planted native buffer to neighbouring properties. Refer to Detailed Planting Plan 1030 for more details
- **Feature Archway** — Steel frame archways with pathway lighting, set across main path as wayfinders. With Terraglow Durable Pathway Lighting from Deco-Lux or similar located on each side of path. Refer to MHE package for details.
- **External Boundary** — Steel square grating fence, Standard Panel height of 1720mm Lang Hylton or similar approved. Polyester powder coated RAL to match architectural ironmongery
- **External Boundary on Wall** — Reinforced masonry wall with fencing on top. Steel square grating fence, Standard Panel height of 1720mm Lang Hylton or similar approved. Polyester powder coated RAL to match architectural ironmongery
- **Handrail to Ramp and Steps** — Steel top rail handrail. Polyester powder coated RAL to match architectural ironmongery
- **Timber Picnic Bench** — Freestanding timber picnic bench
- **Timber Bench** — Slated timber bench, FSC treated softwood with steel legs [RAL colour *TBC] Fixed in place with bolted baseplates
- **Timber Seats with Backrest** — Slated timber bench, FSC treated softwood with steel legs [RAL colour *TBC] Fixed in place with bolted baseplates
- **Smoking Shelter with benches** — Vertical timber slatted smoking shelter. Shelter: Smoking Shelter by Lang ey Design or similar approved. Galvanised steel posts with bolted baseplates. Vertical infill panels to 2 sides only for passive supervision

0m 2m 4m 6m 8m

VISUAL SCALE 1:100 @ A1

Notes

- Drawing is copyright of fenton+reece
- Only labelled dimensions are to be taken from this drawing. Do not scale from this drawing.
- Contractor is responsible for taking and checking all dimensions, below ground services and setting out.
- All elements of design should be checked on site and conflicts reported to responsible designer..**If in doubt ask**

P09	Amended Entrance	DC	RF	261021
P08	Amended highways	RF	RF	261013
P07	Revised Access to Car Park	RF	RF	260626
P06	Cycle Storage	RF	RF	260704
P05	Planning issue	RF	AE	260128
P04	DRAFT ISSUE FOR COMMENT	RF	AE	260108
P03	Rev. Bin Store	RF	RF	251218
P02	Rev. with RPAs	RF	RF	251212
P01	Ext. to 2m wide path	RF	RF	251205
Rev.	Revision description	Drawn	Checked	Date

fenton+reece

www.fentonreece.com | hello@fentonreece.com

Project
Penrallt Crown Building
for Cyngor Gwynedd

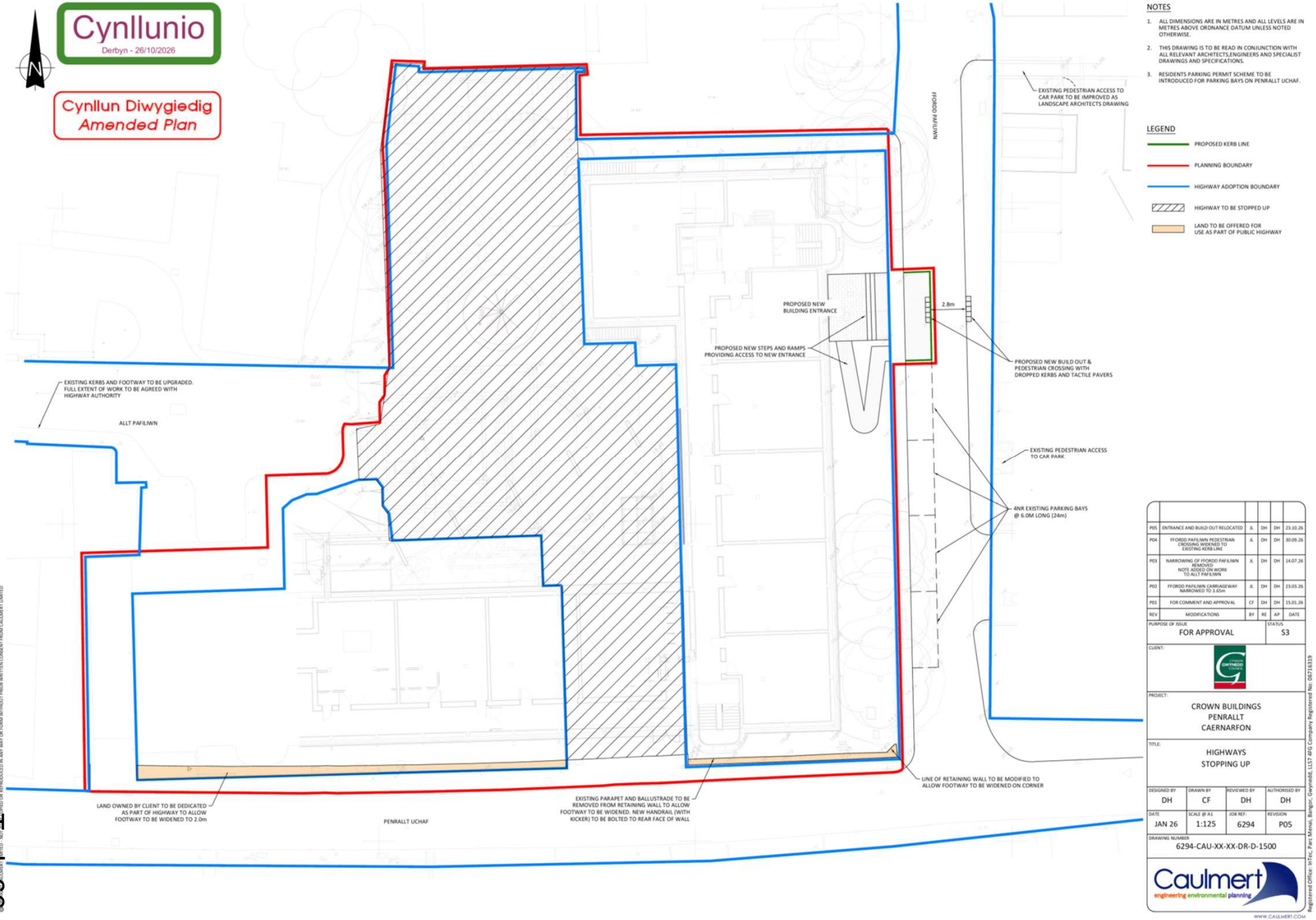
Title
Landscape Masterplan

Project Status
FOR PLANNING

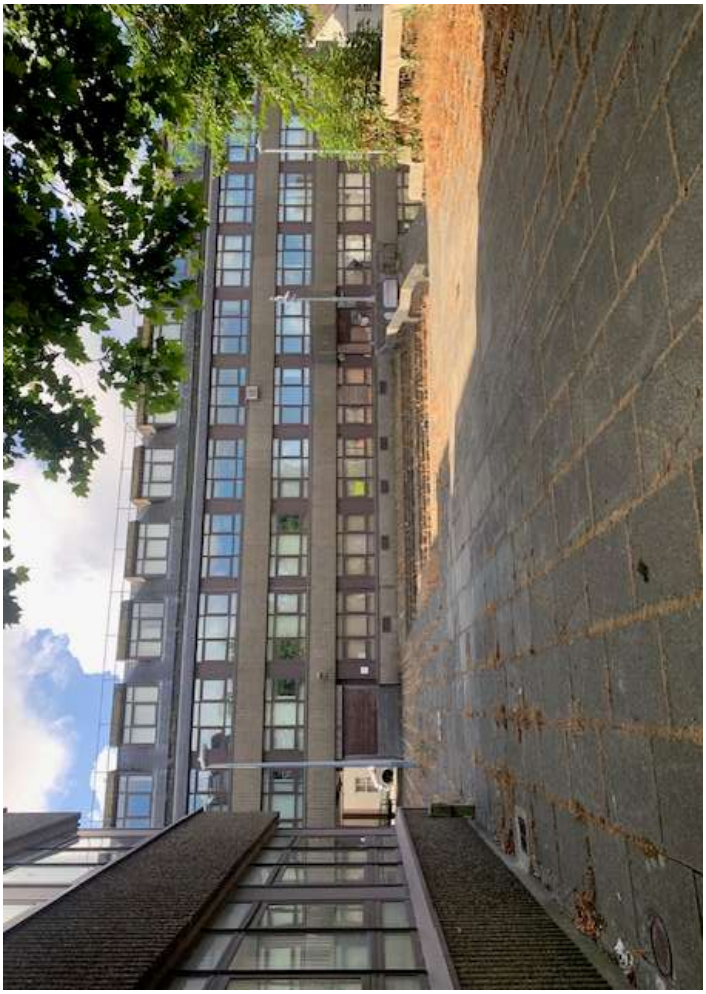
Drawing Number
117 -FRL -XX -XX -D -L -1500

Rev.
P09

C:\Users\kerryD~1\aDrive - fenton reece\001_Projects\117 - Penrallt Building, Caernarfon\02 Design\RVT 2024\117-FRL-XX-XX-L-M-1001.rvt


Cynllunio
Derbyn - 26/10/2026
Cynllun Diwygiedig
Amended Plan
N
NOTES
1. ALL DIMENSIONS ARE IN METRES AND ALL LEVELS ARE IN METRES ABOVE ORDNANCE DATUM UNLESS NOTED OTHERWISE.
2. THIS DRAWING IS TO BE READ IN CONJUNCTION WITH ALL RELEVANT ARCHITECTS,ENGINEERS AND SPECIALIST DRAWINGS AND SPECIFICATIONS.
3. RESIDENTS PARKING PERMIT SCHEME TO BE INTRODUCED FOR PARKING BAYS ON PENRALLT UCHAF.
LEGEND
PROPOSED KERB LINE
PLANNING BOUNDARY
HIGHWAY ADOPTION BOUNDARY
HIGHWAY TO BE STOPPED UP
LAND TO BE OFFERED FOR USE AS PART OF PUBLIC HIGHWAY
EXISTING PEDESTRIAN ACCESS TO CAR PARK TO BE IMPROVED AS LANDSCAPE ARCHITECTS DRAWING
FFORDD PAFILWN
PROPOSED NEW BUILDING ENTRANCE
2.8m
PROPOSED NEW STEPS AND RAMPS PROVIDING ACCESS TO NEW ENTRANCE
PROPOSED NEW BUILD OUT & PEDESTRIAN CROSSING WITH DROPPED KERBS AND TACTILE PAVERS
EXISTING KERBS AND FOOTWAY TO BE UPGRADED. FULL EXTENT OF WORK TO BE AGREED WITH HIGHWAY AUTHORITY
ALLT PAFILWN
EXISTING PEDESTRIAN ACCESS TO CAR PARK
4NR EXISTING PARKING BAYS @ 6.0M LONG (24m)
LINE OF RETAINING WALL TO BE MODIFIED TO ALLOW FOOTWAY TO BE WIDENED ON CORNER
LAND OWNED BY CLIENT TO BE DEDICATED AS PART OF HIGHWAY TO ALLOW FOOTWAY TO BE WIDENED TO 2.0m
EXISTING PARAPET AND BALLUSTRADE TO BE REMOVED FROM RETAINING WALL TO ALLOW FOOTWAY TO BE WIDENED. NEW HANDRAIL (WITH KICKER) TO BE BOLTED TO REAR FACE OF WALL
PENRALLT UCHAF
P05 ENTRANCE AND BUILD OUT RELOCATED JL DH DH 23.10.26
P04 FFORDD PAFILWN PEDESTRIAN CROSSING WIDENED TO EXISTING KERB LINE JL DH DH 30.09.26
P03 NARROWING OF FFORDD PAFILWN REMOVED NOTE ADDED ON WORK TO ALLT PAFILWN JL DH DH 14.07.26
P02 FFORDD PAFILWN CARRIAGEWAY NARROWED TO 3.65m JL DH DH 23.03.26
P01 FOR COMMENT AND APPROVAL CF DH DH 15.01.26
REV MODIFICATIONS BY RE AP DATE
PURPOSE OF ISSUE
FOR APPROVAL
STATUS
S3
CLIENT:
PROJECT:
CROWN BUILDINGS
PENRALLT
CAERNARFON
TITLE:
HIGHWAYS
STOPPING UP
DESIGNED BY DH
DRAWN BY CF
REVIEWED BY DH
AUTHORISED BY DH
DATE JAN 26
SCALE @ A1 1:125
JOB REF: 6294
REVISION P05
DRAWING NUMBER
6294-CAU-XX-XX-DR-D-1500
Caulmert
engineering environmental planning
WWW.CAULMERT.COM
Registered Office: InTec, Parc Menai, Bangor, Gwynedd, LL57 4FG Company Registered No: 06716319
© CAULMERT LIMITED. COPYRIGHT RESERVED. THIS DRAWING MAY NOT BE COPIED OR REPRODUCED IN ANY WAY OR FORM WITHOUT PRIOR WRITTEN CONSENT FROM CAULMERT LIMITED







Tud. 69