

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif: C25/0755/14/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 15/10/25**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Caernarfon

Ward: Peblig

**Bwriad: Newid defnydd gorsaf brofi VOSA i ffurfio Masnachwyr
Coed ac Adeiladwyr**

**Lleoliad: Vehicle Inspectorate Lôn Cae Ffynnon, Ystâd Ddiwydian-
nol Cibyn, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2BD**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: HAWL I WEITHREDU - CANIATÁU GYDAG AMODAU YN
DDAROSTYNGEDIG I DDERBYN CADARNHAD GAN DWR
CYMRU YN TYNNU EU GWRTHWYNEBIAD YN ÔL**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1 Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer newid defnydd gorsaf profi MOT VOSA sy'n ddefnydd unigryw i fasnachwyr coed ac adeiladu mewn cyswllt a safle presennol gyda'r un defnydd union du cefn. Nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw newid i'r adeilad, iard na'r fynedfa. Mae'r adeilad o faint sylweddol ac yn mesur 50 metr o hyd a 17 metr o led.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ystad ddiwydiannol Cibyn ac ardal sydd wedi ei warchod fel prif safle cyflogaeth ar gyfer defnydd cyflogaeth (B1, B2 a B8) ynghyd a ffin datblygu Tref Caernarfon fel y diffinnir yn y CDLI. Gwasanaethir y safle gan ffordd gwasanaeth yr ystâd.
- 1.3 Mae'r dogfennau canlynol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
 - Datganiad Seilwaith Gwyrdd
 - Datganiad Draenio
 - Datganiad Iaith Gymraeg
 - Datganiad Cynllunio
- 1.4 Mae cynllun tirlunio diwygiedig wedi ei gyflwyno er mwyn lleddfu pryderon Dwr Cymru.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 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

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

CYF 1: Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

CCA Newid defnydd cyfleusterau a gwasanaethau cymunedol, safleoedd cyflogaeth ac unedau manwerthu (2021)

CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019)

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 23: Datblygu Economaidd (2014)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18 : Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C07A/0767/14/LL - ESTYNIAD I GREU CANOPI Caniatáu ar 23.11.2007

C05A/0761/14/C3 - DYMCHWEL YR ADEILADAU PRESENNOL AC AIL-GODI GORSAF BRAWF NEWYDD YNGHYD A MYNEDFA YCHWANEGOL - Caniatáu ar 29.11.2005

C03A/0122/14/C3 - ADEILAD DROS-DRO I'R ARCHWILIWR CERBYDAU - Caniatáu ar 17.03.2003

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi'r cais gan wneud sylw bod y cyngor yn falch o weld cwmni lleol yn gwneud defnydd o isadeiledd sydd yna'n barod (Unfrydol).

Uned Drafnidiaeth: Dim ymateb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Dŵr Cymru:

Mae'r safle yn cael ei groesi gan garthffos gyhoeddus, prif bibell ddŵr cyhoeddus a phrif bibell ddŵr flaenorol, gyda'r safleoedd bras wedi'u nodi ar y cofnod statudol carthffos a phrif bibell ddŵr sydd wedi'u 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 atgweirio.

Mewn perthynas â'r cynlluniau arfaethedig, bwriedir plannu coeden newydd uwchben ac o fewn parthau gwarchod ein hasedau sy'n mesur 3 metr naill ochr i'r llinellau canol. Byddem yn cynghori nad oes caniatâd i leoli unrhyw adeilad, strwythur, coed, nodweddion SuDS, lliniaru ecolegol neu godi neu ostwng lefelau'r ddaear uwchben neu o fewn parthau diogelu ein hasedau. Noder bod y pellter a nodir ar gyfer y parth gwarchod hwn yn ddangosol ac yn seiliedig ar ganllawiau safonol y diwydiant. Fodd bynnag, bydd angen gwirio dyfnder yr ased ar y safle a allai gasglu bod angen parth gwarchod mwy. Er mwyn cyflawnrwydd, rydym yn argymhell i'r datblygwr gyfeirio at eu gweithredoedd eiddo i gadarnhau a oes unrhyw gyfamodau neu gyfyngiadau sy'n gysylltiedig â'r ased(au) sy'n croesi'r safle datblygu arfaethedig.

Yn yr achos hwn, mae'n ymddangos bod digon o le a sgôp i ail-leoli'r gwaith plannu y tu allan i barth gwarchod yr ased. Felly, argymhellir yn gryf bod y cynllun safle arfaethedig yn cael ei ddiwygio er mwyn ystyried lleoliad yr asedau sy'n croesi'r safle a gofynnwn yn barchus i gynnal ail-ymgyngoriad â ni ar ôl derbyn y wybodaeth hon. Argymhellir hefyd bod y datblygwr yn cysylltu â'n tîm Cynllunio a Diogelu (PlanandProtect@dwrcymru.com) i gynnal arolwg i wirio lleoliad yr asedau a sefydlu eu perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

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-ymgyngori â ni ar ôl derbyn y wybodaeth hon.

Biodiversity Unit:

Bydd y datblygiad yn osgoi unrhyw effaith arwyddocaol ar fioamrywiaeth drwy ddefnyddio tir nad yw'n cael ei ddefnyddio ond sydd wedi'i ddatblygu eisoes. Mae'r mesurau gwella bioamrywiaeth a gynigir yn y Datganiad Isadeiledd Gwyrdd (GIS) yn addas i gyflawni budd net i fioamrywiaeth.

Uned Iaith:

Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Lleolir y safle o fewn ffin datblygu Caernarfon fel y diffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac o fewn 'safle sydd wedi ei warchod fel prif safle cyflogaeth' ar gyfer defnydd cyflogaeth (B1, B2 a B8) yn unol â Pholisi PS13 (Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus) a Pholisi CYF 1 (Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.
- 5.2 Mae'r bwriad yn ymwneud a newid defnydd safle presennol sydd wedi cael ei ddefnyddio fel canolfan profi MOT gan VOSA i fasnachwyr coed ac adeiladu mewn cyswllt gyda safle presennol yr ymgeisydd union du cefn. Byddai'r safle yma yn gweithredu ar wahân, ond gan yr un cwmni. Mae'r defnydd o adeilad neu warws gyda chownter ar gyfer masnachu yn disgyn o fewn Dosbarth defnydd B8 (Storio a Dosbarthu). I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PS13 a CYF 1.

Mwynderau gweledol

- 5.3 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 cydestun 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 dwr 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.
- 5.4 Lleolir y safle o fewn ystâd ddiwydiannol y dref yng Nghibyn. Mae'r adeilad presennol yn sylweddol ac amlwg o fewn yr ystâd ac yn gosod ei hunan fel rhan o'r safle ehangach wrth edrych arno o bell. Mae'r cais yn cynnwys defnyddio'r safle a'r adeilad fel y mae. Datgan yr ymgeisydd na fwriedir unrhyw newid allanol i'r adeilad na'r iard ac o'r herwydd ni fyddai effaith y bwriad ddim mwy na'r sefyllfa bresennol ar y tirlun. I'r perwyl hyn, byddai y cais yn cyfarfod amcanion Polisi PCYFF 3 o fewn CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Lleolir y safle o fewn ystâd ddiwydiannol ac yng nghanol defnyddiau masnachol a tua 100 metr i ffwrdd o dai preswyl i'r gogledd. Er y byddai'r bwriad yn debygol o arwain at ddefnydd dwys o'r safle, ni ystyrir y byddai yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau trigolion y tai agosaf. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir byddai'r bwriad yn groes i amcanion Polisi PCYFF 2 o fewn CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.6 Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol i ffordd gwasanaethu'r ystâd. Datgan yr ymgeisydd na fyddai newid i'r fynedfa ac y mae digon o arwynebedd at bwrpas parcio o fewn yr iard. Mae'r safle wedi gweithredu fel canolfan profi MOT gan VOSA yn y gorffennol ac felly mae'r trefniant presennol yn addas ar gyfer cerbydau sylweddol. Ni ystyrir byddai'r bwriad i newid defnydd y safle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn creu niwed i ddiogelwch ffyrdd ac er na dderbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth, oherwydd lleoliad a natur y safle a'r bwriad ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu TRA 2 a 4.

Materion bioamrywiaeth

5.7 Mae'r cais yn golygu defnyddio iard bresennol heb amharu ar dir gwyrdd ac o'r herwydd yn annhebygol o amharu ar Fioamrywiaeth y safle. Mae datganiad seilwaith gwyrdd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais a derbyniwyd sylwadau Uned Bioamrywiaeth yn datgan dim gwrthwynebiad i'r hyn a gynigir. Nodir fod y bwriad o blannu coeden ar flaen y safle wedi ei ddiwygio oherwydd gwrthwynebiad gan Dwr Cymru, ond mae cynllun diwygiedig wedi ei gyflwyno yn symud lleoliad y goeden bwriedig. Ystyrir fod hyn yn dderbyniol a bod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS 19 ac AMG 5 o'r CDLI ynghyd a Phennod 6 o'r PCC.

Materion Iaith

- 5.8 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Ymddengys bod y trothwyon er mwyn cynnal Datganiad Iaith Gymraeg (arwynebedd a nifer o weithwyr) wedi ei gyrraedd gyda'r cais hyn a chan hynny bydd yn ofynnol cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg.
- 5.9 Mae Datganiad Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n datgan fod yr ymgeisydd yn gwmni lleol gyda safle presennol gerllaw safle'r cais. Mae safleoedd presennol y cwmni yn cynnwys arwyddion dwyieithog ac mae bwriad hysbysebu swyddi yn ddwyieithog ac ar gael i bobl leol oedran gweithio. Nid oes sylwadau'r Uned Iaith wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ond ar sail gynnwys y datganiad ynghyd ac amodau cynllunio i sicrhau arwyddion dwyieithog, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac nid yw'n groes i ofynion polisi PS 1 a'r CCA.

Materion Dwr Cymru

- 5.10 Nodir fod sylwadau Dwr Cymru yn cadarnhau gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail fod bwriad plannu coeden o fewn parth diogelu pibellau sy'n croesi'r safle. Mae cynllun diwygiedig sy'n symud y goeden bwriedig i ffwrdd o barthau diogelu'r pibellau wedi ei gyflwyno mewn ymateb i'r gwrthwynebiad. Nid oes ymateb wedi ei dderbyn gan Dwr Cymru i'r ail-ymgyngoriad ar sail y cynllun diwygiedig ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ond ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau cadarnhaol gan Dwr Cymru yn tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl ar sail symud lleoliad y goeden bwriedig.
6. **Casgliadau:**
- 6.1 Wedi rhoddi ystyriaeth lawn i'r holl faterion Cynllunio o bwys, ystyrir gellir cefnogi y cais ac argymhellir ei ganiatáu yn ddarostyngedig i'r amodau isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

7. **Argymhelliad:** Hawl i weithredu - Caniatáu gydag amodau yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad gan Dwr Cymru yn tynnu eu gwrthwynebiad yn ol.

7.1 Amodau:

1. 5 mlynedd.
2. Unol a chynlluniau a dogfennau.
3. Cyfyngu defnydd o'r safle i ddosbarth defnydd B1, B2, B8 o fewn Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987 a'r bwriad.
4. Gwelliannau bioamrywiaeth