

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C25/0428/14/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 17/06/25

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Caernarfon

Ward: Canol Tref Caernarfon

Bwriad: Newid defnydd swyddfeydd i 5 fflat preswyl, yn cynnwys estyniad ar y cefn. Gosod pwmp gwres ffynhonnell aer a gosod drws i storfa gwastraff.

Lleoliad: Mona, 4 Stryd Fawr, Caernarfon, Gwynedd, LL55 1RN

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADARAN CYNORTHWYOL	

1 Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn ar gyfer newid defnydd swyddfeydd i 5 fflat preswyl defnydd C3 fel prif gartref (3 fflat 1 ystafell wely dwbl a 2 fflat 2 ystafell wely dwbl), yn cynnwys estyniad ar y cefn. Gosod pwmp gwres ffynhonnell aer a gosod drws i storfa gwastraff.
- 1.2 Mae'r gwaith addasu yn cynnwys newidiadau mewnol, ac adeiladu estyniad 3 llawr o fewn iard gefn yr eiddo. Byddai'r gwaith yn cynnwys gosod 3 ffenestr llawr daear a 2 ffenestr lawr cyntaf ar gyfer ystafelloedd gwely cefn. Ni fwriedir newid i'r drychiad blaen nac ochr sy'n amlwg o'r stryd fawr.
- 1.3 Mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd fod bwriad i osod gwydr wedi ei gymylu yn y 3 ffenestr llawr cyntaf yn yr estyniad bwriedig er mwyn osgoi unrhyw effaith goredrych posib.
- 1.4 Saif yr adeilad sylweddol ar gornel Stryd Fawr y dref o fewn tua 30 medr i Borth yr Aur. Mae dyluniad a maint yr adeilad yn gwneud cyfraniad positif a sylweddol i edrychiad a chymeriad y stryd.
- 1.4 Lleolir yr adeilad o fewn ffin datblygu Tref Caernarfon ac Ardal Cadwraeth y dref, Safle Treftadaeth y Byd, 500 medr i heneb ac ymysg adeiladau rhestredig.
- 1.5 Gwasanaethir yr eiddo gan ffordd sirol dosbarth 2 a ffordd ddi-ddosbarth.
- 1.6 Gohirwyd y cais yma yn y Pwyllgor Cynllunio ar y 08.12.2025 er mwyn derbyn mwy o wybodaeth a thystiolaeth o'r angen am yr unedau yn unol a gofynion polisi TAI 8. Mae datganiad pellach sy'n esbonio'r cynllun wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd ers y Pwyllgor hynny, ynghyd a sylwadau'r Uned Strategol Tai sy'n cadarnhau'r angen am unedau fforddiadwy.

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

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3 : Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiadau cludiant

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol gwella asedau treftadaeth

PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

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

TAI 9: Isrannu Eiddo presennol i Fflatiau Hunangynhaliol a Thai Amlfeddiannaeth

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r Diwydiant Gymraeg.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr amgylchedd hanesyddol

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C24/0865/14/LL - Prif fynedfa newydd i'r adeilad i wella hygyrchedd, gwaith cynnal a chadw i du allan yr adeilad a chau'r fynedfa bresennol a gosod ffenestr gwydr dwbl tenau yn ei le i gyd-fynd â'r ffenestri presennol. Caniatáu ar 20-02-2025

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu oherwydd nad ydi'r wybodaeth am ddefnydd yn glir ac efallai y byddai'n or-dwysedd o ddatblygiadau o'r fath petai'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

defnydd yn gliriach. (Unfrydol).

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a gadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid ydym yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu'r cyngor canlynol.
Safleoedd Gwarchodedig

Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA)

Mae'r cais wedi'i leoli o fewn tua 55m i Ardal Gadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Conwy.

O'r wybodaeth a ddarparwyd, rydym o'r farn y gallai'r cynnig effeithio ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, ac rydym wedi nodi llygredd fel llwybr effaith posibl o ran nodweddion y safle.

Fodd bynnag, rydym o'r farn na fyddai'r llwybr uchod yn arwain at effaith andwyol pe bai'r datblygwr yn dilyn canllawiau atal llygredd, am arweiniad pellach cyfeiriwch at GPP 5 a GPP 6 yn y ddolen ganlynol: [Guidance for Pollution Prevention \(GPP\) documents](#) | [NetRegs](#) | [Environmental guidance](#)

Fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), eich Awdurdod chi sydd i gynnal y prawf Effeithiau Arwyddocaol Tebygol ar gyfer y datblygiad arfaethedig. Pe baech yn dod i'r casgliad bod y cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, naill ai ar ei ben ei hun neu ar y cyd â chynlluniau neu brosiectau eraill, rhaid gwneud asesiad priodol o oblygiadau'r prosiect ar gyfer y safle hwnnw gan ystyried ei amcanion cadwraeth. Rhaid i chi, at ddibenion yr asesiad, ymgynghori â CNC ac ystyried unrhyw sylwadau a wnawn o fewn y cyfnod rhesymol a nodir gennych.

Rhywogaethau Gwarchodedig

Nodwn nad oes unrhyw wybodaeth am rywogaethau a warchodir gyda'r cais ac, felly, rydym yn cymryd yn ganiataol bod eich awdurdod wedi sgrinio'r cais a dod i'r casgliad nad oes tebygolrwydd rhesymol y bydd rhywogaethau a warchodir yn bresennol.

Dŵr Cymru: 'Rydym yn gofyn yn barchus os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio, bod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori canlynol yn cael eu cynnwys i sicrhau nad oes unrhyw anfantais i breswylwyr presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru:

Amod

Ni chaniateir i ddŵr wyneb o ganlyniad i unrhyw gynydd yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

arwynebedd to'r adeilad / neu arwynebau anhydraiddd yn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Rydym wedi ystyried y cais cynllunio, ac mae ein sylwadau/cyngor fel a ganlyn:

ASHP

Disgwylir i geisiadau sy'n cynnwys Pympiâu Gwres Ffynhonnell Aer (ASHP) gynyddu'n sylweddol yn unol â'r symudiad i ddatgarboneiddio adeiladau. Mae ASHPs yn cael eu gweld fel un opsiwn i'r broses hon ac nid yw'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn dymuno rhoi beichiau diangen ar ymgeiswyr wrth ddarparu'r datrysiadau hyn. Fodd bynnag, mae ASHP's yn gweithredu'n wahanol i foeleri olew neu nwy presennol ac felly gallant achosi pryderon ynghylch sŵn.

Nodaf fod yna ddim manylion ynglŷn ar sŵn sydd am ddeillio o'r uned. Nid oes unrhyw fanylion ynglŷn â'r mesurau lliniaru sŵn nac a yw'r uned yn cydymffurfio â safon MSC 020.

Mae'r MCS wedi cynhyrchu canllawiau ar gyfer gosodwyr cofrestredig (SAFON GOSOD MICROGENERATION: MCS 020 - Safonau Cynllunio ar gyfer Datblygiadau a Ganiateir ar gyfer Gosod Tyrbinau Gwynt a Phympiâu Gwres o'r Awyr ar Safleoedd Domestig). Er bod y canllawiau hyn wedi'u datblygu i alluogi gosodwyr i benderfynu a fyddai ceisiadau ôl-osod yn ddatblygiadau a ganiateir ai peidio, gellir eu cymhwyso yn yr un modd i geisiadau newydd gan y bydd yn darparu lefel sylfaenol ar gyfer pob ASHP.

Manylion gofynnol – pympiâu gwres ffynhonnell aer domestig:
Bydd manylion yr asesiad MCS020 yn cael eu darparu i'r Adran Cynllunio ar gyfer gosod unrhyw bwmp(au) gwres ffynhonnell aer am gymeradwyaeth. Lle nad yw asesiad MCS020 yn bodloni'r meini prawf sŵn a nodir, yna bydd angen manylion llawn yr uned a gynigir a manylion y gosodiadau gwrth-ddirgryniad a mesurau gwanhau sŵn eraill. Mae'n bosibl y dylid cynyddu'r pellter rhwng yr uned a'r eiddo cyfagos. Bydd y Cynllun yn cael ei weithredu fel y'i cymeradwyir ac wedi hynny yn cael ei gynnal.

Dylid cynnwys manylion ynghylch lleoliad yr asesiad i ddangos pa mor bell yw'r uned i'r drws/ffenestr agosaf (eiddo cyfagos), dylid darparu lluniau o leoliad yr uned a'r ardal gyfagos i'r Awdurdod.

Os fydd mwy na un uned yn cael ei osod, fydd rhaid darparu asesiad sŵn llawn. Atodaf daflen gwybodaeth ynglŷn ar asesiadau sŵn.

Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, dyle'r gwaith adeiladu digwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.

Nodyn Ychwanegol:

Nid yw rhoi caniatâd a/neu unrhyw hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer unrhyw Bwmp Gwres o'r Awyr (ASHP) yn indemnio unrhyw gamau a all fod yn ofynnol dan Ddeddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 ar gyfer niwsans sŵn statudol. Pe bai cwynion sŵn wedi'u cadarnhau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

yn dod i law yn y dyfodol ynghylch gweithredu a rhedeg pwmp gwres ffynhonnell aer ac yr ystyrir ei fod yn niwsans sŵn statudol mewn eiddo cyfagos, bydd hysbysiad atal sŵn yn cael ei gyflwyno. Mae'n debygol y byddai angen gosod mesurau inswleiddio/gwanhau sŵn megis clostir ac/neu rwystr acwstig i'r uned er mwyn lleihau allyriadau sŵn i lefel dderbyniol.

Er mwyn osgoi cwynion sŵn, argymhellir na ddylai sŵn gweithredu o'r ASHP gynyddu'r lefelau sŵn cefndir presennol ar ffin safle'r datblygiad a dylai fod yn rhydd o nodweddion tonaid neu acwstig amlwg eraill. Yn ogystal, mae offer fel pypiau gwres ffynhonnell aer sy'n defnyddio gwyntyllau a chywsgwyr yn debygol o allyrru mwy o sŵn gan fod yr unedau'n dioddef o heneiddio naturiol, traul. Mae'n bwysig felly bod yr offer yn cael ei gynnal a'i gadw/gwasanaethu'n foddhaol a bod unrhyw ddiffygion yn cael eu cywiro i sicrhau nad yw'r lefelau sŵn yn cynyddu dros amser.

Rhaid i'r datblygiad hefyd gadw at y canllawiau ar ynysiad sain ac awyriad sydd yn Nogfen Gymeradwy E ac F, Rheoliadau Adeiladu. Rhaid i lefelau sŵn rhwng fflatiau gadw at y lefelau sydd wedi'u cynnwys yn y dogfennau hyn.

Uned Bioamrywiaeth

Dim gwrthwynebiad.

CADW

Ar ôl ystyried yn ofalus y wybodaeth a ddarparwyd, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig yng nghyswllt yr henebion cofrestredig na'r parciau a'r gerddi hanesyddol cofrestredig a restrwyd yn ein hasesiad o'r cais isod.

Mae'r polisi cenedlaethol a rôl Cadw wrth gynllunio wedi'u nodi yn Atodiad A.

Asesiad
Henebion Cofrestredig
CN034 - Muriau Tref Caernarfon
CN079 Castell Caernarfon

Safleoedd Treftadaeth y Byd:
Cestyll a Muriau Trefi'r Brenin Edward yng Ngwynedd - Castell Caernarfon a Waliau'r Dref

Mae ardal y cais o fewn 500m i'r heneb gofrestrredig uchod ac o fewn gosodiad hanfodol Castell Caernarfon a Muriau'r Dref o Safle Treftadaeth y Byd Cestyll a Muriau Trefi'r Brenin Edward yng Ngwynedd.

Mae prif elfennau'r datblygiad arfaethedig yn rai mewnol yn yr adeilad presennol ac eithrio'r estyniad cefn deulawr arfaethedig efo to fflat. Ni fydd hwn yn weladwy o'r heneb restredig sef CN079 Castell Caernarfon ond bydd modd ei weld mewn golygfeydd o ran fechan iawn o heneb gofrestrredig CN034 Muriau Tref Caernarfon, na ellir cael mynediad iddi ar hyn o bryd gan y cyhoedd. Yn y golygfeydd hyn ni fydd yr estyniad yn edrych yn anghydnaws â'r ardal, o gofio bod estyniadau to fflat yng nghefn adeiladau eraill a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

bydd yn cael ei weld fel rhan o'r adeilad presennol. O'r herwydd, bydd y newid arfaethedig mor fach fel na fydd gan newid gweledol unrhyw effaith ar y ffordd y deallir, profir na gwerthfawrogir muriau'r dref. Felly, ni fydd gan y datblygiad arfaethedig unrhyw effaith ar osodiadau'r henebion rhestredig nac ar werth rhyngwladol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

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

451 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

Mae'r nifer o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol ar gyfer y wardiau* isod yn ardal Caernarfon fel a ganlyn:

Ward	Ymgeiswyr
Cadnant	457
Hendre	452
Menai	403
Peblig	373

Ffynhonnell y data:

Tai Teg

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Sylwadau:

** Fel all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu**

*Nid yw lleoliadau ar y ffurflen gais yn cyfateb i wardiau etholaidd

Gwybodaeth am y math o angen:

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

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi) (Tai Teg)

Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu
1 gwely / bed	5%	4%	1%
2 gwely / bed	43%	24%	19%
3 gwely / bed	46%	19%	27%
4+ gwely / bed	6%	3%	2%

Nifer o stafell wely
(Tim Opsiynau Tai)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Cadnant:

1 gwely / bed	31.42%
2 gwely / bed	42.90%
3 gwely / bed	17.37%
4 gwely / bed	6.95%
5 gwely / bed	1.36%

Hendre:

1 gwely / bed	31.91%
2 gwely / bed	42.71%
3 gwely / bed	17.33%
4 gwely / bed	6.99%
5 gwely / bed	1.06%

Menai:

1 gwely / bed	34.84%
2 gwely / bed	41.59%
3 gwely / bed	16.12%
4 gwely / bed	6.41%
5 gwely / bed	1.04%

Peblig:

1 gwely / bed	34.69%
2 gwely / bed	42.99%
3 gwely / bed	15.13%
4 gwely / bed	6.46%
5 gwely / bed	0.74%

Ffynhonnell y data:

Tai Teg

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Sylwadau:

** Fel all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu**

*Nid yw lleoliadau ar y ffurflen gais yn cyfateb i wardiau etholaidd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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 tai fforddiadwy

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

Noder bod y cais ar ran adran Tai ag Eiddo Cyngor Gwynedd yw hwn.

Lefel disgownt:

Nodi'r mae nid tai fforddiadwy yw prynu sydd o dan sylw fel rhan o'r cais yma.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a rhoddwyd wybod i'r trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Saif yr adeilad o fewn ffin datblygu'r dref ac o'r herwydd mae'n cydymffurfio gydag amcanion Polisi PCYFF 1 o fewn CDLl
- 5.2 Mae'r safle y tu mewn i ffin ddatblygu Caernarfon fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn (CDLl). 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.
- 5.3 Y ddarpariaeth tai dangosol i Gaernarfon dros gyfnod y Cynllun yw 415 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2025, cwblhawyd 271 uned yng Nghaernarfon. Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2025, yn 51 (i gyd ar safleoedd ar hap). Noder fod ffigwr dangosol o 29 uned ar gyfer dynodiad T26 (Tu cefn i Faes Gwynedd) nad sydd â chaniatâd cynllunio. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai fod capasiti ddigonol o fewn cyflenwad dangosol Caernarfon ar hyn o bryd.
- 5.4 Yn unol â Pholisi TAI 8, dylid rhoi ystyriaeth o ran y datblygiad arfaethedig ac os yw'n profi tystiolaeth am angen a galw am dai sydd wedi ei gofnodi mewn Asesiad Marchnad Tai a thystiolaeth arall lleol. Sylweddolir y bwriedir addasu'r adeilad i 5 fflat yn cynnwys 3 fflat 1 ystafell wely dwbl a 2 fflat 2 ystafell wely dwbl.
- 5.5 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLl yn datgan y bydd Cynghorau yn ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Yng Nghaernarfon, dau neu fwy o unedau tai yw'r trothwy. Gan fod y bwriad yn darparu 5 uned breswyl mae Polisi TAI 15 yn berthnasol ac felly dylid darparu elfen fforddiadwy efo'r bwriad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.6 Mae Caernarfon yn disgyn o fewn Ardal Pris Tai Aneddleoedd Arfordirol Mwy ble disgwylir 30% o ddarpariaeth fforddiadwy. Ar sail 5 uned breswyl buasai hyn yn golygu 1.5 uned fforddiadwy. Yn unol efo'r arweiniad o fewn y CCA Tai Fforddiadwy bydd pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy yn cael ei gyfrifo, bydd cyfran o gyfanswm y tai sydd angen bod yn dai fforddiadwy yn cael ei thalgrynnu i'r rhif cyfan agosaf (a bydd hanner yn talgrynnu am i fyny). Mae hyn yn golygu y bydd disgwyl i ddau o'r unedau arfaethedig fod yn unedau fforddiadwy.
- 5.7 Yn unol â pharagraff 4.2.30 o Bolisi Cynllunio Cymru rhaid i'r holl unedau fforddiadwy gyrraedd safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru. Yn ogystal dylid rhoi ystyriaeth i ran 3.4 o'r CCA Tai Fforddiadwy sy'n amlygu ystyriaethau sy'n ymwneud a maint yr uned fforddiadwy.
- 5.8 Mae'r bwriad yn darparu fflatiau 1 a 2 ystafell wely. Yn unol â Gofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru ar gyfer unedau fforddiadwy buasai angen i'r uned 1 ystafell wely fod o faint 53m² a'r un 2 ystafell wely fod o faint 65m².
- 5.9 Mae gwybodaeth ychwanegol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n cadarnhau fod yr eiddo dan berchnogaeth Cyngor Gwynedd ac y bydd y defnydd arfaethedig yn rhan o ymateb statudol y Cyngor i'r ddyletswydd i letya pobl ddigartref (yn unol â Deddf Tai (Cymru) 2014). Pwysleisir mai grŵp targed y cynllun yw unigolion digartref risg isel, nid llety â chefnogaeth gymhleth nac defnydd o'r math a fyddai'n creu lefel uchel o effaith ar y gymuned. Byddai'r unedau yn cydymffurfio gyda safonau Llywodraeth Cymru (WDQR / WHQS) ar gyfer unedau fforddiadwy o ran maint a byddai'r defnydd arfaethedig yn mynd i'r afael â mater cymdeithasol pwysig (digartrefedd) heb achosi gorrwytho ar y ddarpariaeth tai lleol, ac yn darparu unedau fforddiadwy yn unol â gofynion y polisi cynllunio.
- 5.10 Ers y Pwyllgor Cynllunio ar y 08.12.2025, mae datganiad pellach wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd:

“Mae dyletswydd ar y Cyngor i gyfarch yr angen i leihau'r pwysau o letya unigolion a theuluoedd mewn eiddo anaddas dros dro ar draws y sir, gyda'r nod o ddarparu eiddo clud, ddiogel ar gyfer y hir dymor. Fel rhan o weledigaeth ehangach yr Adran Tai ac Eiddo, mae datblygiad Mona wedi'i glustnodi oddi mewn y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd fel eiddo “meanwhile” er mwyn cynnig llety sefydlog i unigolion yng Nghaernarfon tra'n aros am ddatrysiad parhaol (gallai cyfnod unigolion mewn llety “meanwhile” fod hyd at ddwy flynedd).

Byddai trosti datblygiad Mona i ddarparu 5 fflat un ystafell wely yn cyfrannu tuag at yr angen dybryd am unedau fforddiadwy un ystafell wely yn ardal Caernarfon. Mi fydd yr adeilad yn cynnwys cyfleusterau sylfaenol megis cegin a stafell ymolchi unigol i'r preswylwyr, a rhoi'r cyfle gorau iddynt baratoi ar gyfer symud ymlaen i gartref sefydlog a chynaliadwy. Byddai darpariaeth o'r fath hefyd yn ychwanegu eiddo pwrpasol o safon uchel i stoc y Cyngor yn Arfon ar gyfer diwallu gofynion statudol y Cyngor, tra'n cyfarch arbediad refeniw blynyddol. Ar hyn o bryd mae 81 o unigolion wedi eu lleoli mewn llety argyfwng anaddas yn Nhref Caernarfon, gydag oddeutu 140 o unigolion ar y rhestr aros am lety cymdeithasol un ystafell wely yn ardal Menai (dylid nodi nad yw'r ardal yma yn cyfateb i ward etholiadol).

Tra bo cynlluniau ar gyfer datblygu unedau byw ac i leoli'r gwasanaeth Siop un Stop Tai yn Swyddfeydd y Goron ym Mhenrallt yn yr arfaeth, dylid amlygu nad oes hawl cynllunio yn ei le ar gyfer y datblygiad hwn ar hyn o bryd. Fel canlyniad, mae'n bwysig nodi fod cais Mona wedi ei gyfyngu i'r cais am 5 fflat “meanwhile” er mwyn cyfrannu at yr angen diamheuol am unedau fforddiadwy 1 ystafell wely ychwanegol yn yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Dymunwn amlygu y byddai'r caniatâd o gael ei gymeradwyo yn destun amod tai fforddiadwy, gan ddarparu'r hyblygrwydd i'r Cyngor ddefnyddio'r llety i ddiwallu anghenion llety parhaol ar gyfer trigolion yr ardal i'r dyfodol pe bai cwymp yn y gofyn ar y gwasanaeth digartrefedd. Mae'r cynllun eisoes wedi derbyn arian grant a chefnogaeth y Llywodraeth ac yn cyfrannu at gynlluniau adfywio ehangach yn y dref, wrth ddod ag adeilad gwag yn ôl i ddefnydd."

- 5.11 Cydnabyddir fod yr ymgeisydd yn bwriadu defnyddio'r unedau fel math penodol o lety ar gyfer sicrhau unedau addas a diogel ar gyfer pobl sydd ar hyn o bryd yn byw mewn llety argyfwng anaddas o fewn Caernarfon yn barod, ac y byddai'r bwriad gyda amod tai fforddiadwy yn sicrhau hyblygrwydd ar gyfer diwallu anghenion llety parhaol trigolion yr ardal i'r dyfodol. Nodir fod yr holl unedau yn cael eu cynnig fel unedau fforddiadwy gyda'u maint yn unol gyda safonau Llywodraeth Cymru (WDQR / WHQS) ar gyfer unedau fforddiadwy ac fod sylwadau Uned Strategol Tai yn cadarnhau fod y bwriad yn cyfarch angen wedi ei brofi am unedau 1 a 2 ystafell wely i bobl drwy Wynedd sydd yn dymuno byw yng Nghaernarfon, ystyrir fod y bwriad yn cynnwys cyfiawnhad am y cynnig o ran y math, nifer a maint o unedau a gynigir ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 8 o ran cymysgedd tai, ac ei fod 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.
- 5.12 Mae Polisi TAI 9 yn caniatáu isrannu adeiladau presennol i fflatiau hunangynhaliol cyn belled fod yr adeilad yn addas i'w drosi i'r nifer a'r math o unedau heb angen am estyniadau neu addasiadau allanol sylweddol, na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl gan ddangos ei fod yn cynnwys digon o le parcio a lle stori sbwriel. Os na ellir paratoi llefydd parcio ceir pwrpasol, ni ddylai'r bwriad waethygu problemau parcio sy'n bodoli yn yr ardal leol.
- 5.13 Mae'r bwriad yn cynnwys codi estyniad cefn 3 llawr ar gyfer creu gosodiad derbyniol i'r fflatiau. Byddai'r estyniad yng nghefn yr eiddo ac ni fyddai yn creu nodwedd amlwg i'r cyhoedd. Lleolir gofod ar gyfer cadw ysbwriel ar lawr daear gyda mynediad uniongyrchol i'r stryd ond nid oes darpariaeth parcio. O gofio lleoliad yr adeilad a'r ddarpariaeth parcio gyhoeddus o fewn y Dref, ni ystyrir byddai'r bwriad yn sylweddol groes i amcanion y Polisi uchod.

Mwynderau gweledol

- 5.14 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.
- 5.15 Mae'r gwaith yn golygu addasu ac ymestyn adeilad sylweddol yn 5 fflat. Mae'r cynlluniau yn dangos dim newid i'r drychiad blaen ac ochr sy'n wynebu'r stryd. Lleolir yr estyniad yng nghefn yr adeilad ac ni fyddai yn effeithio ar edrychiad na chymeriad yr adeilad sy'n amlwg i'r cyhoedd.
- 5.16 Ystyrir bod y bwriad yn cadw cymeriad yr adeilad ac yn cyfarfod amcanion y Polisi.
- 5.17 Bu i'r Adran ymgynghori gyda CHADW oherwydd lleoliad yr adeilad o fewn Safle Treftadaeth y Byd a derbyniwyd eu sylwadau yn cadarnhau dim gwrthwynebiad. Mae'r bwriad hefyd wedi ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

leoli o fewn Ardal Cadwraeth ac ni ystyrir ei fod yn cael effaith annerbyniol arno. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir byddai'r bwriad yn sylweddol groes i Bolisi AT1 na Pholisi PCYFF 3 o fewn CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.18 Hysbysebwyd y cais ar y safle a rhoddwyd wybod i'r trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Mae'r gwaith mwyaf allanol yn golygu codi estyniad 3 llawr i'r drychiad cefn gyda ffenestri newydd (ystafelloedd gwely) yn edrych dros iard gefn a depo. Mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd fod bwriad i osod gwydr wedi ei gymylu yn y 3 ffenestr llawr cyntaf yn yr estyniad bwriedig er mwyn osgoi unrhyw effaith goredrych posib. Ychwanegir amod cynllunio i'r rhestr amodau ar ddiwedd yr adroddiad er mwyn sicrhau fod y ffenestri yma wedi eu cymylu ar bob adeg.
- 5.19 Bwriedir gosod unedau pwmp gwres ffynhonnell aer ar yr adeilad ond ni dderbyniwyd manylion yr unedau gyda'r cais. Mae Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi datgan y byddai angen gosod amod ar unrhyw ganiatâd yn gorfodi cyflwyno manylion yr uned a'u lleoliad ar yr eiddo i'w cytuno gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn ei gosod y neu le. Ni ystyrir byddai'r bwriad yn amharu yn sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos y stryd. Nid yw'r bwriad yn groes i amcanion Polisi PCYFF 2 o fewn CDLI.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.20 Mae'r cynnig yn golygu addasu ac ymestyn adeilad yn 5 fflat ac er bod llwybr cerbydol heibio ochr yr adeilad i'r cefn, nid oes darpariaeth parcio ar gyfer bwriad. Er gwaethaf hynny, lleolir yr adeilad yng nghanol y dref ble y mae gofodau parcio cerbydau ar y strydoedd ac o fewn meysydd parcio cyhoeddus. Er y byddai darpariaeth parcio yn ddelfrydol ar gyfer datblygiad o'r fath, ni ystyrir y byddai dim lle parcio yn rheswm digonol dros wrthod y cais. Derbyniwyd sylwadau Uned Trafnidiaeth yn datgan dim gwrthwynebiad i'r cais. Ni ystyrir bod y bwriad yn sylweddol groes i Bolisiau TRA 2 na TRA 4 o fewn CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.21 Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i addasu ystafelloedd o fewn adeilad presennol a derbyniwyd sylwadau Uned Bioamrywiaeth yn datgan dim gwrthwynebiad ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi AMG5 o fewn CDLI. Mae datganiad seilwaith gwyrdd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae'n cynnwys bwriad i ddarparu gwelliannau bioamrywiaeth drwy osod blychau nythu ar yr adeilad, blwch ystlumod ar ddrychiad gorllewinol yr adeilad ac un pot gwenyn ar ddrychiad deheuol yr adeilad. Ystyrir felly fod y bwriad hefyd yn cydymffurfio gyda gofynion pennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.
- 5.22 Mae'r cais wedi'i leoli o fewn tua 55m i Ardal Gadwraeth Arbennig Y Fenai a Bae Conwy. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau o'r wybodaeth a ddarparwyd, mae'n bosib y gallai'r cynnig effeithio ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig, a nodi llygredd fel llwybr effaith posibl o ran nodweddion y safle. Fodd bynnag, ni ystyrir y byddai'r llwybr uchod yn arwain at effaith andwyol pe bai'r datblygwr yn dilyn canllawiau atal llygredd. I'r perwyl hyn, fel yr awdurdod cymwys o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 (fel y'u diwygiwyd), ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr ACA yn ddarostyngedig i amlygu'r ymgeisydd i'r canllawiau atal llygredd. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran hyn.

Materion Ieithyddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/01/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.23 Yn unol â Diagram 10 o CCA ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’ pan nad oes angen datganiad anogir ymgeisydd i gyflwyno cofnod o sut roddwyd ystyriaeth i’r iaith Gymraeg wrth lunio’r cais cynllunio. Mae angen i’r dull o gofnodi’r wybodaeth gael ei deilwra i natur y datblygiad arfaethedig a’r materion fydd angen mynd i’r afael â hwy. Gall dulliau gynnwys llythyr gyda’r cais cynllunio, Datganiad Cynllunio, Datganiad Dylunio a Mynediad neu Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad am yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae Adran D o Atodiad 5 o’r CCA ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’ (Gorffennaf 2019) yn amlinellu’r materion iaith Gymraeg y dylid eu hystyried gyda datblygiad o’r raddfa hwn.
- 5.24 Nodir fod Datganiad Ieithyddol wedi cael ei baratoi i gefnogi’r bwriad, ac mae’n datgan effaith niwtral i bositif ar yr Iaith, ac yn cynnwys cynigion sy’n cynnwys defnydd o enwau lefydd gyda chyswllt i’r ardal, darparu hysbysebion dwyieithog, ynghyd a hybu dysgu’r Iaith. I’r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS1.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi ystyried yr holl faterion sy'n berthnasol i'r cais, ystyrir gellir cefnogi'r bwriad yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

7. Argymhelliad: Caniatáu

1. 5 mlynedd.
2. Unol a chynlluniau.
3. Cytuno manylion unedau pwmp gwres ffynhonnell
4. Defnydd C3 yn unig
5. Amod Tai Fforddiadwy
6. Gwelliannau Bioamrywiaeth
7. Oriau gwaith
8. Rhaid i’r 3 ffenestr llawr cyntaf yn yr estyniad bwriedig fod wedi eu cymylu

Nodyn Bioamrywiaeth

Nodyn Llythyr Cyfoeth Naturiol Cymru