

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 3

Cais Rhif: C25/0778/14/LL

Dyddiad 24/10/2025
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Caernarfon

Ward: Peblig - Caernarfon

Bwriad: Adeiladu 36 o dai a gwaith seilwaith cysylltiedig gan gynnwys ffyrdd a llwybrau troed, gofod hamdden, tiroedd, draeniau, ac is- gorsaf newydd.

Lleoliad: Llain O Dir ar ffordd Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2ED

Crynodeb o'r CANIATÁU GYDAG AMODAU
Argymhelliad:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn ymwneud ag adeiladu 36 o anheddau ar dir sydd wedi'i leoli ar gyrion tref Caernarfon. Mae'r safle'n ffinio ag ystâd breswyl ar ei ochr dde-orllewin ac ag annedd unigol a safle diwydiannol ar ei ochr dde-ddwyrain.
- 1.2 Bydd y datblygiad yn darparu 10 fflat, 3 byngalo a 23 o dai sy'n cynnwys yr isod:
 - 10 fflat 1 ystafell wely 2 berson - Rhent cymdeithasol
 - 3 x byngalo 2 ystafell wely 3 pherson - Rhent cymdeithasol
 - 8 x tŷ 2 ystafell wely 4 person - Rhent cymdeithasol
 - 2 x tŷ 3 ystafell wely 5 person - Rhent cymdeithasol
 - 2 x tŷ 4 ystafell wely 7 person - Rhent cymdeithasol
 - 1 x tŷ 5 ystafell wely 8 person - Rhent cymdeithasol
 - 5 tŷ 2 ystafell wely 4 person - Rhent canolradd
 - 5 tŷ 3 ystafell wely 5 person - Rhent canolradd
- 1.3 Bydd pob uned yn fforddiadwy, gan gynnwys cymysgedd o dai rhent cymdeithasol a thai rhent canolradd. Yn ogystal â'r anheddau, bydd y cynllun yn cynnwys mynedfa a ffordd ystâd, manau parcio, llecynnau agored ac ardal draenio gynaliadwy a gwaith tirlunio cysylltiedig.
- 1.4 Saif y safle y tu allan, ond yn union gyfagos i, ffin ddatblygu Caernarfon fel y'i diffinnir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Ceir mynediad i'r safle o ffordd sirol Dosbarth 1 sy'n rhedeg ar hyd ei ffin ogleddol. Mae llwybr troed cyhoeddus hefyd yn rhedeg ar hyd ffin ddwyreiniol y safle. Mae parthau llifogydd 2/3 dwr wyneb a chrysiau bychan wedi ei leoli yn agos i ffin de ddwyreiniol y safle.
- 1.5 Cyflwynwyd y dogfennau isod fel rhan o'r cais:
 - Datganiad Tai Fforddiadwy
 - Datganiad Cyflawni'r Cynllun
 - Asesiad Effaith Iaith Gymraeg
 - Asesiad Canlyniadau Llifogydd
 - Adroddiad Profion Athredd Tir Ychwanegol
 - Ansawdd Amaethyddol
 - Datganiad Cadwraeth Dŵr
 - Asesiad Adar Bridio
 - Datganiad Draenio Cychwynnol
 - Arolwg Gradiomedr
 - Astudiaeth Cyfleustodau
 - Datganiad Cynllunio
 - Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio PAC
 - Arolwg Coed ac Asesiad Effaith Coedyddiaeth
 - Gwerthusiad Archeolegol
 - Arolwg ac Adroddiad Ystlumod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Adroddiad Ymchwiliad Geotechnegol, Athreiddedd Tir a Halogiad
- Datganiad Seilwaith Gwyrdd
- Datganiad Tirwedd a Gwelededd
- Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol
- Datganiad Teithio

- 1.6 Yn unol ag anghenion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) mae'r datblygiad sy'n destun y cais yma yn cael ei diffinio fel "datblygiad mawr" oherwydd nifer yr unedau a gynhigir. Yn unol â'r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwyr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd ar yr adeg.

2. **Polisiau 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 champau 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 Trafnidiaeth

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PCYFF 6 Cadwraeth Dŵr

PS 5: Datblygiad Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd

PS 16: Darpariaeth Tai

PS 18: Tai Fforddiadwy

TAI 8 Cymysgedd Briodol o Dai

TAI 15 Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad

TAI 16: Safleoedd Eithrio

AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod a, lle bo'n briodol, Gwella'r Amgylchedd Naturiol.

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

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Cymysgedd tai

CCA: Tai fforddiadwy

CCA: Ymrwymadau cynllunio

CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2024)

NCT 11: Sŵn

NCT 12: Dylunio

NCT 15: datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol

NCT 18: Trafnidiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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 Cyfeirnod y cais / apêl. Cyfeiriad y cais. Disgrifiad o'r bwriad. Penderfyniad a dyddiad.

C09A/0003/14/LL - ADEILADU ARCHFARCHNAD, MANNAU PARCIO, TIRWEDDU, GORSAF BETROL GOLCHFA CEIR A MYNEDFEYDD NEWYDD YN CYNNWYS CYLCHFAN - Tynnwyd yn ôl 05-11-2009

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

26/11/2025 - Cefnogi'r Cais gyda'r sylw gan y pwyllgor nad oes gan Wynedd unrhyw dai cymdeithasol sy'n cyrraedd safon Passivhaus-hyn mewn cyfnod pan fo 25% o boblogaeth Cymru mewn Tlodi Tanwydd (yn codi i 83% o bobl incwm isel) Buasai'r pwyllgor yn gobeithio bydda'r ymgeisydd yn cadw hyn mewn cof wrth gynllunio'r prosiect yma ac i'r dyfodol (Unfrydol)

11/02/2026 - "Cefnogi'r Cais gyda'r sylw gan y pwyllgor nad oes gan Wynedd unrhyw dai cymdeithasol sy'n cyrraedd safon Passivhaus-hyn mewn cyfnod pan fo 25% o boblogaeth Cymru mewn Tlodi Tanwydd (yn codi i 83% o bobl incwm isel) Buasai'r pwyllgor yn gobeithio bydda'r ymgeisydd yn cadw hyn mewn cof wrth gynllunio'r prosiect yma ac i'r dyfodol (Unfrydol)

13/05/2026 - Cefnogi'r cais ond yn gresynu nad oes cynllun amgen am y gwresogi e.e. 'District Heat'. Hefyd mae'r Cyngor yn gresynu nad oes unrhyw ymateb penodol yn newidiadau'r datblygwr i sylwadau cynt y Cyngor Tref. Mae'r Cyngor hefyd yn gobeithio bydd y datblygwr yn talu sylw agos i sylwadau Priffyrdd a'r angen i warchod y preswylwyr o lygredd sŵn o'r parc diwydiannol cyfochrog gyda'r tai wedi'i insiwleiddio'n drylwyr. Mae'r Cyngor Tref hefyd yn gofyn i Gyngor Gwynedd am gyfraniad o'r cyfalaf Adran 106 fydd yn dod o'r datblygiad yma os yw'n mynd rhagddi - i'w ddefnyddio i wella darpariaeth i'r cyhoedd ym Mharc Coed Helen(Unfrydol)

Uned Drafnidiaeth:

Yn dilyn trafodaethau gyda'r datblygwyr a derbyn cynllun diwygiedig C1139_0181J, hoffwn gymryd y cyfle i gyflwyno sylwadau ychwanegol ar y cais C25/0778/14/LL, Caernarfon.

Mynediad i'r Safle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rydym yn fodlon gyda'r mesuriadau arafu traffig cyflwynwyd ar y cynllun. Ystyrir bod y mesurau arfaethedig yn dderbyniol ac yn cyfrannu at hyrwyddo amgylchedd mwy diogel i bob defnyddiwr ffordd. Bydd posib penderfynu manylion penodol y mesurau hyn hwyrach ymlaen.

Cysylltiadau Cerdded â'r Dref

Rydym yn croesawu'r newidiadau a wnaed i'r croesfannau arfaethedig, ynghyd â'r ddarpariaeth o'r llwybr troed ychwanegol sy'n cysylltu â'r groesfan a'r safle bws sydd wedi'i leoli i'r de o'r datblygiad. Ystyrir bod y cysylltiad hwn yn darparu llwybr cerdded mwy uniongyrchol a chyfleus i gyfeiriad canol y dref ac at gyfleusterau trafniadaeth gyhoeddus. Credir y bydd y llwybr hwn yn adlewyrchu'r llinell ddymunol naturiol ar gyfer cerddwyr ac ymddygiad tebygol defnyddwyr y safle, gan annog mwy o deithiau ar droed a chefnogi egwyddorion teithio llesol a chynaliadwy. O ganlyniad, ystyrir bod y newid yma yn welliant cadarnhaol i hygyrchedd a chysylltedd y datblygiad arfaethedig.

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'r cyfleusterau cerdded yn cynnig buddiannau i'r gymuned. O safbwynt trafniadaeth a ffyrdd, nid oes rhesymau i wrthod y cais cynllunio. Gofynnaf i chi gynnwys yr amodau/nodiadau isod gydag unrhyw ganiatâd a roddir:

AMODAU

Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun a gyflwynwyd.

Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd cyn preswyllo yn yr uned(au) preswyllo.

Rhaid cwblhau'r ffordd a'r palmentydd i'r cwrs sylfaen a hefyd y goleuadau'n gweithio cyn i unrhyw un o'r tai mae'r ffordd honno yn ei gwasanaethu cael eu meddiannu.

Rhaid gosod cyrbiau wrth ochrau'r ffordd/ffyrdd stad gan gwblhau wynebau'r gerbydlon a'r droedffordd a'u goleuo cyn bod preswylwyr yn yr annedd olaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i ddyddiad cychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gytundeb arall y cytunir arno mewn ysgrifen gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, pa un bynnag fo gyntaf.

O fewn llinellau'r lleiniau gwelededd ni chaniateir unrhyw beth fwy na 1m o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon cyfagos.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

NODIADAU / NOTES

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

Yn dilyn yr isod, gofynnaf i chi gynnwys y nodyn isod gydag unrhyw ganiatâd a roddir: Cyfarwyddir i'r ymgeisydd arwyddo Cytundeb 38 Deddf Priffyrdd 1980 gyda'r Cyngor os yw'n bwriadu'r ffordd gael ei mabwysiadu

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Diolch am ymgynghori â Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ynglŷn â'r uchod, a dderbyniwyd gennym ar 04 Tachwedd 2025. Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd a rhoddwn y cyngor a ganlyn.

Rhywogaethau a Warchodir Nodwn fod y wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Adroddiad ac Arolwg Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol ac Arolwg ac Adroddiad Ystlumod. RML, cyfeirnod: 3299/11, Ebrill 2025) wedi adnabod ei bod yn annhebygol fod ystlumod yn clwydo yn safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd o safbwynt ystlumod. Rydym yn argymhell eich bod yn trafod yr angen i sicrhau unrhyw fesurau osgoi neu liniaru gyda'ch ymgynghorydd ecolegol mewnol.

Materion Eraill Mae'r cyngor yn y llythyr hwn yn ymwneud â materion sydd wedi'u cynnwys yn ein rhestr pynciau ymgynghori. Nid ydym yn diystyru'r potensial ar gyfer y datblygiad arfaethedig i effeithio buddion amgylcheddol eraill sydd heb eu cynnwys ar y rhestr hon. Rydym yn cynghori'r ymgeisydd, yn ogystal â chais cynllunio, maent yn gyfrifol am sicrhau'r holl hawlenni/caniatâd/trwyddedau sy'n berthnasol i'w datblygiad. Cyfeiriwch at ein gwefan am fanylion pellach. Os oes gennych unrhyw ymholiadau ynglŷn â'r uchod, mae croeso i chi gysylltu â ni.

Dŵr Cymru:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Yn gyntaf, o ran y ffurflen gais a gyflwynwyd, rydym yn cydnabod bod y datblygiad yn bwriadu gwaredu dŵr aflan a llif dŵr wyneb i garthffos aflan a chorff dŵr wyneb, yn y drefn honno.

DŴR AFLAN

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Mae safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli yn nalgylch system garthffos gyhoeddus sy'n draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff (WwTW) Caernarfon. Rydym wedi ystyried effaith y llif dŵr aflan a fyddai'n cael ei greu gan y datblygiad arfaethedig ac wedi dod i'r casgliad y byddai'r system garthffos gyhoeddus yn gallu dygymod â'r llif. Noder nad yw'r ymgeisydd wedi ceisio caniatâd dan Adran 104 y Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 ar gyfer mabwysiadu'r draenio'n ffurfiol. Bydd y cynnig draenio yn destun safonau dylunio a Charthffosydd i'w Mabwysiadu (7fed Argraffiad) Gweinidogion Cymru. Mae'n ofyn mandadol i'r ymgeisydd gael caniatâd Adran 104 ar gyfer gosod draenio mabwysiedig. Pe byddai'r cynnig yn newid o ganlyniad i'r broses Adran 104, bydd yr ymgeisydd yn gyfrifol am hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

DŴR WYNEB

Gan droi at ddraenio dŵr wyneb, ers 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig hwn yn destun Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'n rhaid i'r datblygiad gael cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'. Yn yr achos hwn, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i gynigion i waredu llif dŵr wyneb i gorff o ddŵr wyneb, mewn egwyddor, ar yr amod fod y datblygwr yn ymgynghori ac yn sicrhau cytundeb gyda'r corff rheoleiddio neu berchennog glannau'r system hon.

TRIN CARTHION

Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin arllwysiau domestig o'r safle hwn.

CYFLENWAD DŴR

Mae capasiti ar gael ar hyn o bryd yn y system cyflenwad dŵr i ymdopi â'r datblygiad. Fodd bynnag, rydym yn cadw'r hawl i ail-asesu ein safbwynt fel rhan o'r cais ffurfiol ar gyfer darparu prif bibell newydd dan Adran 41 ac Adran 51 Deddf Diwydiant Dŵr (1991), er mwyn sicrhau bod capasiti digonol ar gael i wasanaethu'r datblygiad heb amharu ar gyflenwad cwsmeriaid presennol gan fod y galw ar ein systemau dŵr yn newid yn barhaus.

GWARCHOD ASEDAU

Yn ogystal, mae prif bibellau dŵr cyhoeddus gyferbyn yn croesi'r safle hwn ac mae eu safleoedd bras wedi'u marcio ar y cofnod statudol o'r brif bibell ddŵr cyhoeddus (ynghlwm). 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Gan edrych ar y cynlluniau diwygiedig, gyda'r ddealltwriaeth nad oes bwriad codi unrhyw adeiladau gan gynnwys sylfeini, strwythurau, coed/llwyni, lliniaru ecolegol, nodweddion SuDS neu newidiadau i lefelau'r ddaear o fewn parth gwarchod y prif gyflenwad dŵr cyhoeddus wrth fesur 3 metr bob ochr i'r llinell ganol, rydym am dynnu'r gwrthwynebiad dros dro yn ôl.

Er gwaethaf yr uchod, ac o ystyried fod y brif bibell ddŵr sy'n croesi'r safle yn ased strategol, gofynnwn i'r amod a amlinellir isod gael ei chynnwys gydag unrhyw ganiatâd cynllunio er mwyn amddiffyn cyflwr strwythurol a mynediad parhaus i'r brif bibell ddŵr gyhoeddus.

Yn unol â hynny, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gofyn bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn yn cael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes unrhyw niwed i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru:

Amodau

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes bydd manylion cynllun i un ai warchod y cyflwr strwythurol neu pe bai raid, i ddargyfeirio'r prif gyflenwad dŵr cyhoeddus wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cynnwys dyluniad manwl sy'n amlinellu'r mesurau a wnaed i sicrhau a gwarchod cyflwr strwythurol a mynediad parhaus i'r prif gyflenwad dŵr. Ni fydd unrhyw ddatblygiad arall yn unol â'r caniatâd hwn yn cael ei ymgymryd hyd nes fo'r mesurau gwarchod neu'r cynllun dargyfeirio a gymeradwywyd wedi'u gweithredu a'u cwblhau. Cedwir at y cynllun a gymeradwyir trwy gydol oes y datblygiad a bydd y mesurau gwarchod yn cael eu cadw am byth.

Rheswm: Er amddiffyn cyfanrwydd y prif gyflenwad(au) dŵr cyhoeddus gan osgoi niwed iddynt.

Ni chaiff unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddraeniad tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Diolch am yr ymgynghoriad uchod, mae sylwadau'r Adran fel y ganlyn:

Mae'r Gwasanaeth wedi nodi fod y safle wedi ei lleoli wrth ymyl stad ddiwydiannol Cibyn. Gallai'r eiddo arfaethedig gael eu heffeithio gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

sŵn a gweithgareddau sy'n digwydd ar hyn o bryd ar yr Ystâd Ddiwydiannol. Mae'n hanfodol bod yr eiddo wedi'u hinswleiddio'n ddigonol rhag sŵn er mwyn atal unrhyw aflonyddwch sŵn rhag cael ei achosi i'r trigolion arfaethedig. Mae'r ymgeisydd wedi cynnwys adroddiad sŵn ac adroddiad tir halogedig fel rhan o'r cais hwn.

Sŵn

Rydym wedi asesu'r adroddiad sŵn gan Redfan Solutions, rhif 2425-530, dyddiad 9/2/24. Mae monitro sŵn cefndir wedi'i wneud mewn tri lleoliad gwahanol o amgylch y safle. Prif ffynhonnell sŵn Safle 1 oedd traffig, gyda safle 2 a'r ffynonellau sŵn o'r ystâd ddiwydiannol fel y brif ffynhonnell a fyddai'n effeithio'n negyddol ar fwynderau'r datblygiad newydd. Y rhain yw'r unedau oeri yn Ready Foods (sy'n gweithredu 24/7), a'r system echdynnu yn Welcome Furniture. Mae Adran 8 yr adroddiad yn nodi'r lefelau lleihau sŵn gofynnol, ac yn tynnu sylw at y ffaith "Mae'n bwysig bod y paneli a'r ffenestri, gan gynnwys fframiau, seliau ac ati, yn bodloni'r manylebau lleihau sŵn gofynnol a ddyfynnwyd, nid yw perfformiad gwydr yn unig yn ffordd dderbyniol o ddangos cydymffurfiaeth â'r fanyleb ar gyfer perfformiad ffenestri." Ac wedi datgan bod "lefelau da o grefftwaith yn ofynnol drwy gydol yr adeilad."

Mae'n hanfodol bod pob tŷ wedi'i inswleiddio rhag sŵn i atal sŵn allanol (a sŵn mewanol) rhag achosi effaith negyddol ar y trigolion. Rhaid cofio bod y safle arfaethedig wedi'i leoli gerllaw ystâd ddiwydiannol gyda sawl ffynhonnell sŵn a all effeithio'n negyddol ar drigolion. Mae'r adroddiad wedi asesu lefelau sŵn yr ardd ac wedi argymhell y bydd "ffens 2.1m o uchder, wedi'i byrddau'n agos ac o ansawdd da ac wedi'i chynnal a'i chadw'n dda, yn gallu cyflawni'r lefelau sŵn gofynnol ar gyfer ardaloedd allanol traddodiadol a ddefnyddir ar gyfer mannau amwynder, fel gerddi a phatios."

Byddai'r Gwasanaeth yn argymhell bod hyn yn cael ei amodi pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu. Nid yw'r lleoliad a amlinellir ar y cynllun "CYNLLUN TRIN FFIN" yn cyfateb i'r lleoliad a nodwyd yn yr adroddiad sŵn ar gyfer y ffens acwstig. Rhaid i'r ffens acwstig amgáu'r holl eiddo a nodwyd yn yr adroddiad sŵn (tudalen 15). Mae Adran 9 wedi nodi, er mwyn cyflawni'r lefel sŵn fewnol, fod yn rhaid i'r ffenestri aros ar gau. Bydd angen dulliau awyru eraill. Felly, mae'n hanfodol bod yr ymgeisydd yn darparu gwybodaeth ynghylch yr awyru a fydd yn cael ei ddefnyddio i sicrhau bod awyru digonol yn cael ei ddarparu ond hefyd y bydd y dull a ddewisir yn sicrhau bod lefelau sŵn mewanol yn cael eu bodloni. Mae'r adroddiad wedi dod i'r casgliad y dylid bodloni'r lefelau sydd wedi'u cynnwys yn y BS8223 gydag inswleiddio sŵn da, a ffens acwstig uwch na'r cyfartaledd ar gyfer eiddo sy'n wynebu'r ystâd ddiwydiannol.

Mae'r asesiad heb asesu'r risgiau sŵn amledd isel o'r ystâd ddiwydiannol, nac chwaith y sŵn o'r is- gorsaf newydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADLAN CYNORTHWYOL	

Mae insiwleiddio sain effeithiol yn hanfodol, nid yn unig o sŵn allanol, ond hefyd o sŵn trosglwyddo rhwng tai a fflatiau. Bydd angen insiwleiddio sŵn ar gyfer yr adeilad newydd i sicrhau na fydd sŵn allanol yn cael effaith negyddol ar drigolion yr eiddo arfaethedig, ond hefyd i sicrhau na fydd sŵn trawsyrru ac effaith rhwng y tai/fflatiau yn achosi unrhyw broblemau. Rhaid i'r datblygiad hefyd gadw at y canllawiau ar ynysiad sain ac awyriad sydd yn Nogfen Gymeradwy E ac F, Rheoliadau Adeiladu. Mae cynllun eiddo yn fodd o helpu i leihau sŵn, er enghraifft, trwy leoli ystafelloedd gwely i ffwrdd o'r ffynhonnell sŵn. Mae dyluniad acwstig da yn hollbwysig, a dylai'r datblygwr ddylunio'r llety fel ei fod yn darparu safonau da o acwsteg, awyru a chysur thermol. Mae'r Gwasanaeth yn argymhell bod y canlynol yn cael eu hamodi/eu gwneud os mae'r datblygiad yn cael ei chaniatáu: -

Rhaid darparu cynllun insiwleiddio sŵn i'r Awdurdod Cynllunio cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau i ddangos bod y lefelau sŵn mewnol yn bodloni'r canllawiau yn nogfen ganllaw Sefydliad Iechyd y Byd, BS8233 a Chromliniau NR . Bydd angen gwydriad acwstig ac insiwleiddied sain ar gyfer waliau a nenfydau. - - Bydd angen darparu adroddiad sŵn yn dilyn unrhyw waith ynysiad, i sicrhau fod y lefelau sŵn mewnol ac allanol yn cyrraedd gofynion canllawiau WHO/BS8233/ Cromliniau NR cyn i'r adeilad gael ei feddiannu. Gosod ffens acwstig byrddau agos 2.1m o uchder o amgylch yr eiddo a nodwyd yn yr adroddiad sŵn (ffigwr 8.10 "Fence height", tudalen 15).

Rheswm : er mwyn amddiffyn preswylwyr y datblygiad

Oherwydd lleoliad y datblygiad preswyl arfaethedig, mae risg uchel y gallai sŵn gael effaith negyddol ar y datblygiad. Mae'r asesiad sŵn wedi nodi os mae'r datblygiad yn cael ei adeiladu allan o ddefnyddiau cywir a digon o insiwleiddied sŵn, ni dyle sŵn o'r stad ddiwydiannol cael effaith negyddol ar y trigolion.

Pympiau Gwres Ffynhonnell Aer (ASHP) / ac is- gorsaf newydd. Os bydd y datblygiad yn cynnwys ASHP/ ac is- gorsaf newydd., bydd angen asesiad sŵn a chynllun lliniaru sŵn yn cael eu cyflwyno yn rhoi gwybodaeth ar warchod y tai / gerddi / ardaloedd mwynder allanol arfaethedig rhag sŵn o ffynonellau sŵn allanol. Disgwylir i ddatblygiadau gyrraedd y meini prawf sŵn "da" fel y disgrifir yn BS8233:2014 oni bai bod amgylchiadau eithriadol pam na ellir cyrraedd y safon hon. - -

Er mwyn diogelu amwynder ac amodau byw preswylwyr cyfagos rhag llygredd sŵn a all ddeillio o'r datblygiad rhaid dylunio lefel gradd sain (a sefydlwyd yn unol â BS 4142:2014+A1:2019) unrhyw beiriannau, peiriannau ac offer a osodir neu a weithredir mewn cysylltiad â'r datblygiad fel ei fod yn cyrraedd lefel gradd sydd o leiaf 5dB yn is na'r lefelau cefndir presennol, pan gaiff ei fesur yn unol â

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

BS 4142:2014+A1:2019. Fydd rhaid i unrhyw bympiau Gwres ffynhonnell aer cael ei chynnwys fel rhan o asesiad sŵn. Bydd angen manylion Pymptiau Gwres Ffynhonnell Aer sy'n cadarnhau'r union leoliadau a bydd manylion cynnyrch y gwneuthurwr, gan gynnwys y lefelau sŵn a ragwelir ar gyfer yr offer arfaethedig, yn cael eu cyflwyno. Os yw'r datblygwr yn ansicr o'r math i'w nodi, mae'n bosibl pennu cyfyngiadau ar faint y ASHPs unigol a/neu isafswm pellter gwahanu oddi wrth anheddau eraill o fewn y datblygiad. Byddai hyn yn cael ei arwain gan yr asesiad sŵn.

Rheswm : i ddiogelu mwynderau'r ardal a phreswylwyr y datblygiad.

Gwaith adeiladu

Gall gwaith adeiladu achosi problem sŵn i breswylwyr cyfagos. –

Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, dyle'r gwaith adeiladu digwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun i Ddydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc. Ddyl'i' dulliau ymarferol gorau cael ei defnyddio i leihau sŵn a dirgryniad gan y gwaith ac ystyried yr argymhellion y 'BS5228: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites', a all gynnwys lliniaru fel codi rhwystrau acwstig o amgylch y safle ger eiddo preswyl.

Rheswm : i ddiogelu mwynderau'r ardal

Tir Llygredig

Ar ôl asesu'r adroddiad sydd ynghlwm, mae'r Gwasanaeth hwn yn cytuno â'i gasgliadau. –

Rhaid dilyn yr argymhelliad yn adran 6.2.2; 'Argymhellir, cyn ailddefnyddio'r pridd uchaf yn y datblygiad, y dylid cynnal samplu a dadansoddi ychwanegol o'r pridd am fetelau i gadarnhau ei fod yn addas i'w ddefnyddio.' - Os darganfyddir unrhyw amodau tir anarferol neu halogiad annisgwyl yn ystod unrhyw gam o'r datblygiad, yna rhaid rhoi'r gorau i'r gwaith ar unwaith a chysylltu gyda'r Gwasanaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd.

Rheswm : diogelu gweithiwr a defnyddiwr y safle

Uned Bioamrywiaeth:

27/05/2026 - Nid yw'r cynlluniau tirweddu diwygiedig bellach yn dangos bwriad i gadw'r gwrych neu'r byffer rhwng y cynefin hwn a'r datblygiad arfaethedig. Gweler ffotograff o'r gwrych perthnasol isod. Mae'r cynefin wedi'i adnabod fel un o'r ardaloedd mwyaf gwerthfawr o ran bioamrywiaeth ar y safle a rhaid ei gadw i sicrhau budd net i fioamrywiaeth yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru.

19/06/2026 - Yn dilyn fy sylwadau blaenorol, mae'r byffer gwrych

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

wedi'i ailgynnwys yn y cynlluniau dylunio. Nid oes gennyf unrhyw sylwadau pellach.

Uned Coed:

Mae'r adroddiad coed wedi'i gwblhau i ansawdd dda. Rhaid i bob mesur gwarchod coed a ddisgrifir gael ei gynnwys fel amod o ganiatâd cynllunio. Mae'n werth cydnabod fod T18, sydd union y tu hwnt i ffin y safle, yn cael ei gwarchod gan Orchymyn Cadw Coed. Rhaid gosod ffens gwarchod coed cyn unrhyw waith adeiladu er mwyn osgoi difrod ac atebolrwydd posib. Mae'r cynllun plannu coed arfaethedig yn briodol ac yn cynnwys cymysgedd addas o rywogaethau i'r ardal a'r lleoliad

Uned Iaith a Chraffu:

Gan nad oes diweddariad i'r asesiad iaith, nid oes sylwadau pellach gan yr Uned Iaith i beth sydd wedi'i anfon eisoes.

Dyma'r sylwadau diweddaraf:

Dyma asesiad cynhwysfawr ar y cyfan, ble, hyd yn oed ble mae gwybodaeth yn eisiau, mae yna enghreifftiau o nodi ble mae'r wybodaeth lawn. Er enghraifft ar dudalennau 2-3, mae'r awdur yn nodi "Darperir manylion llawn y datblygiad arfaethedig yn Adran 4 o'r Datganiad Cynllunio ynghyd â manylion cynaliadwyedd y Safle yn Adran 2." Fodd bynnag, mae gwybodaeth, neu o leiaf cyfeiriad at ble gall yr Uned canfod gwybodaeth, ar goll yng nghorff yr Asesiad. Nid oes, er enghraifft, ystadegau Tai Teg/Tîm Opsiynau Tai yn yr Asesiad i amlinellu tystiolaeth glir o alw. Os oes ystadegau, yna dylid naill ai eu cynnwys yng nghorff yr Asesiad i gefnogi'r risg a adnabyddir. Yn ogystal, buasai wedi bod o fudd gweld dadansoddiad ystadegol ar lefel ward/cymunedol, er mwyn cynnig dadansoddiad mwy eglur na'r hyn sydd wedi'i ddarparu ar lefel sirol.

Heneb:

Mae yna adroddiadau archeolegol i gyd-fynd â'r cais cynllunio hwn sy'n cofnodi asesu'r safle mewn camau a gwerthusiad maes, wedi'u cwblhau gan CR Archaeology (adroddiadau rhif CR247-2024 a CR247 2025). Rydym wedi monitro'r gwaith hwn ar ran y cyngor a gallwn gadarnhau fod pob cam wedi'i gwblhau yn unol â'r safonau a'r canllawiau proffesiynol perthnasol. Prif darged y gwaith hwn oedd ffordd Rufeinig (PR 17856) rhwng caerau Segontium (Caernarfon) a Canovium (Caerhun, Conwy), gan fod amheuaeth gref ei bod yn croesi safle'r cais. Daw'r dystiolaeth ar gyfer hyn o olion gwaith cloddio oedd yn weladwy ar lidar o fewn safle'r cais ynghyd â rhannau o'r ffordd Rufeinig a oedd wedi'u hadnabod ar hyd yr un aliniad, yn enwedig yn ystod cyfnod adeiladu Ffordd Osgoi Caernarfon oddeutu 1.6km i'r gogledd-ddwyrain (PRN 112291). Mae safle'r cais oddeutu 750m o Segontium ac mae parhad uniongyrchol o'r llinell hon yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADLAN CYNORTHWYOL	

arwain ar draws y safle i fynedfa dde-ddwyrain y gaer. Roedd canlyniadau'r ffosydd yn negyddol ar y cyfan, gan awgrymu potensial isel yn gyffredinol ar draws y safle. Dangoswyd gan ddwy ffos a gloddiwyd ar draws lle y disgwyliwyd i'r ffordd Rufeinig fod, fod yna wyneb coblog, a oedd yn cyd-fynd â'r gwaith cloddio ar lidar a chanlyniadau arolwg geoffisegol. Roedd yr arteffactau a gafwyd ar y wyneb hwn yn awgrymu eu bod yn perthyn i ddiwedd yr Oesoedd Canol / neu ar ôl yr Oesoedd Canol, a dehonglwyd fod hyn yn gysylltiedig â fferm hynafol. Nid yw'n anghyffredin i lwybrau Rhufeinig gael eu defnyddio mewn cyfnodau diweddarach; mewn lleoliadau megis yr un hwn, lle mae'r tir yn dueddol o gael llifogydd, byddai wyneb sy'n bodoli eisoes, neu ardal wedi'i chodi yn cynnig sail resymol ar gyfer trac newydd. Mae ffyrdd Rhufeinig y rhanbarth yn amrywio o ran eu gwneuthuriad, ond gallant fod yn syndod o gyntefig. Disgrifiwyd y rhan a gloddiwyd ar hyd y ffordd osgoi fel "hyd at 6.3m o led ac yn gyffredinol wedi'i gwneud o haen o rwbel calch heb ei sortio'n iawn, sydd, mewn rhai ardaloedd, yn gorchuddio haenau o wlâu clai lleidiog...Cofnodwyd pantiau ar y wyneb mewn rhai ardaloedd, a oedd fwy na thebyg yn gysylltiedig â'r traffig oedd yn ei ddefnyddio (h.y. rhychau olwynion a thyllau), can awgrymu ei bod yn ôl pob tebyg yn ffurfio llwybr cyfathrebu pwysig am nifer o ganrifoedd. Mae hefyd yn bosib fod ffabrig y ffordd wedi cadw tystiolaeth o wahanol gyfnodau o adeiladu a thrwsio..."

Mae'r cysylltiad rhwng y wyneb coblog â'r fferm yn cael ei wario oherwydd bod y gwaith cloddio yn parhau ar ffurf llinell i gyfeiriad y dwyrain a thuag at y rhan a gafodd ei chloddio. Yn ogystal, i gyrraedd mynedfeydd gogledd-ddwyrain neu dde-ddwyrain Segontium o'r rhan a gloddiwyd, byddai angen newid cyfeiriad y ffordd dwywaith heb unrhyw angen ymarferol i wneud hynny, pe bai am osgoi safle'r cais. Mae hyn wrth gwrs yn bosib, fodd bynnag, ni fyddai'n nodweddiadol. Er gwaethaf canlyniadau digyfaddawd y gwerthusiad, ystyrir felly nad oes modd diystyru'r posibilrwydd fod y ffordd yn croesi'r safle. Hyd yn oed pe y gwelid bod y ffordd wedi gwyro, byddai hyn yn dystiolaeth bwysig wrth fapio rhwydwaith ffyrdd Rhufeinig y rhanbarth gan gyfrannu at argymhellion o ble y gellid rhagweld olion Rhufeinig mewn cynigion datblygu. Ychydig iawn a ddeallir am dirwedd cyfnodau diwedd yr Oesoedd Canol, a'r cyfnod wedi hynny, felly pe dangosid fod y ffordd yn perthyn i'r cyfnod hwn, byddai hyn hefyd yn wybodaeth arwyddocaol yn lleol.

Yng ngoleuni'r sylwadau hyn ac yn unol â pholisi a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol, argymhellir y dylid cynnwys amod priodol gydag unrhyw ganiatâd cynllunio i sicrhau mesurau lliniaru cymesur.

Awgrymir y geiriad a ganlyn:

- i) Ni ddylai unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys clirio'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

safle, stripio uwchbridd neu waith arall ar y ddaear) ddi-gwydd hyd nes bod cynllun ymchwilio ysgrifenedig ar gyfer gwaith archeolegol wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a chwblhau'r holl waith archeolegol yn unol â'r cynllun ymchwilio ysgrifenedig a gymeradwywyd.

- li) Bydd adroddiad dadansoddol manwl ar y gwaith archeolegol sy'n ofynnol gan amod (i) yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 12 mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol. Rhaid i'r adroddiad gael ei gymeradwyo'n ysgrifenedig gan y Cynllun Cynllunio Lleol.

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. 2) I sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â MORPHE/Rheolaeth Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllawiau'r Sefydliad Siartredig ar gyfer Archeolegwyr (CIfA).

Byddai'r lefel o risg archeolegol fel arfer yn derbyn sylw trwy fonitro a chofnodi archeolegol, ond gwelwyd nad yw hyn yn effeithiol ar ddatblygiadau preswyl, a'i fod hefyd yn anghyfleus i'r datblygwr. O ystyried natur y datblygiad arfaethedig, cynghorir mai'r dull mwy cyfleus fyddai stripio, mapio a chofnodi cyn y gwaith adeiladu ac yna asesu, dadansoddi, cadw, adrodd ac archifo fel sy'n briodol i'r hyn a ddarganfyddir. Rhaid i'r holl elfennau'r rhaglen archeolegol gael ei wneud gan gwmni archeolegol proffesiynol sydd â phrofiad mewn gwaith o'r natur hon, yn unol â safonau a chanllawiau perthnasol Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

Prif Swyddog Tân:

Cyfeirir at eich ymgynghoriad a dderbyniwyd ar 6 Mai 2026, parthed cais - C25/0778/14/LL. Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau o ran mynediad i gyfarpar a chyflenwadau dŵr. Os ydych angen rhagor o wybodaeth, cofiwch gysylltu â'r Swyddog Cydymffurfio ar unwaith.

Uned Draenio Tir:

Sylwadau SAB

Nad oes gennym unrhyw wrthwynebiadau i'r cais cynllunio yma.

Sylwadau'r Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol

Wedi edrych drwy'r FCA ac mae'r risk llifogydd yn isel iawn deud gwir dydi - rywfaint o risg isel yn gysylltiedig â ffos bresennol lle fyddai'r fynedfa newydd ond dwi ddim yn meddwl fod bygythiad i safle'r tai arfaethedig. Cyd-fynd felly efo casgliadau'r FCA. Peth pwysicaf ydi fod y cynllun draenio yn cydymffurfio efo gofynion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

SAB.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

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

351 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol yn ardal Caernarfon.

Mae 363 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol yn ardal Peblig, Caernarfon.

Gwybodaeth am y math o angen:

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

Nifer o stafelloedd gwely (Tai Teg)

Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhen t	pryn u
1 gwely / bed	2%	1%	1%
2 gwely / bed	44%	22%	22%
3 gwely / bed	48%	17%	31%
4+ gwely / bed	6%	3%	3%

Nifer o stafell wely

(Tîm Opsiynau Tai)

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	34%
2 gwely / bed	42%
3 gwely / bed	16%
4 gwely / bed	7%
5 gwely / bed	1%

Addasrwydd y Cynllun:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Cyfarch

angen yn yr ardal

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

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben a ni dderbyniwyd llythyr na gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais.

Derbyniwyd un sylw o blaid y bwriad.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r bwriad yn darparu cymysgedd o unedau o 10 fflat, 3 byngalo a 23 o dai efo 10 uned 1 ystafell wely, 16 uned 2 ystafell wely, 7 uned 3 ystafell wely, 2 uned 4 ystafell wely a 1 uned 5 ystafell wely.
- 5.2 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 2026, cwblhawyd 293 uned yng Nghaernarfon. Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2026, yn 31 (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, nodir bod capasiti digonol o fewn cyflenwad dangosol Caernarfon ar hyn o bryd ar gyfer y bwriad hwn.
- 5.3 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Mae'n bwysig felly ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas, a nodir fod y canllaw yn disgwyl i bob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygiad tai Dosbarth Defnydd C3 sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau tai gyflwyno Datganiad Tai i gefnogi ei gais cynllunio.
- 5.4 Noder bod y datblygiad yn cynnig darpariaeth o 100% tai fforddiadwy ar safle eithrio yn union ger ffin ddatblygu Caernarfon fel y'i noder yn y CDLl ar y Cyd ac felly polisi TAI 16 Safleoedd Eithrio sy'n berthnasol ar gyfer y cais yma, ac mae'n datgan:

“Os gellir dangos bod angen lleol wedi ei brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffnir yn y Rhestr Termiau) na ellir ei gyfarch o fewn yr amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau tai 100% fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

sy'n gymesur a maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen."

- 5.5 Mae Rhestr Termau'r Cynllun yn diffinio Tai Fforddiadwy Angen Lleol o fewn neu ar safleoedd eithrio Canolfan Gwasanaeth Trefol fel; "...pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y Canolfan Wasanaeth Trefol neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, un ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol..."

Mae paragraff 8.1.3 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn rhoi diffiniad o'r 'ardal wledig gyfagos' sef:

"ardal wledig gyfagos', sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli."

- 5.6 Cyflwynwyd dystiolaeth ar ffurf Datganiad Tai Fforddiadwy ac mae'n cynnwys cadarnhad o'r ffigyrau angen am dai fforddiadwy cymdeithasol a chanolradd ym mis Mawrth 2026 sef
- 959 o ymgeiswyr ar Gofrestr Tai Gwynedd a oedd wedi dewis Caernarfon fel eu hardal ddewis cyntaf,
 - 489 o ymgeiswyr sydd hefyd â chysylltiad lleol 5 mlynedd â Chaernarfon,
 - 314 o ymgeiswyr sydd wedi'u rhestru ym mand 1A a 2 ar gyfer anghenion tai tra hefyd â chysylltiad lleol 5 mlynedd â Chaernarfon.
 - 281 o ymgeiswyr mewn angen am dai 2 a 3 llofft canolraddol ar restr Tai Teg.

- 5.7 Mae sylwadau Uned Strategol Tai yn cadarnhau angen fforddiadwy cyffredinol (heb cysylltiad lleol) ar gyfer Peblig, ac mae gwybodaeth pellach wedi ei dderbyn ganddynt sy'n cadarnhau fod angen fforddiadwy gyda cyswllt 5 mlynedd a Chaernarfon (Band 1A-2) yn 199 (Medi 2026) ac fod yna 323 o bobl ar restr Tai Teg am eiddo canolraddol 2/3 llofft (cyfanswm ar gyfer pob math o annedd yn 351). Nodir nad yw'r ffigyrau yma yn cynnwys yr angen wledig o fewn 6km i Gaernarfon (ddim i gynnwys pobl sy'n byw o fewn anheddle o fewn y 6km), ac felly mae'r ffigwr dros ben yn debygol o fod yn uwch.

- 5.8 Nodir fod yna safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai (T26 -Tu cefn i Faes Gwynedd) o fewn ffin ddatblygu Caernarfon, heb unrhyw ganiatâd cynllunio. Mae'r CDLl yn cadarnhau fod y safle yma wedi ei ddynodi ar gyfer 29 o dai gyda disgwyliad i 30% (9 eiddo) fod yn fforddiadwy ar gyfer angen Gwynedd. Mae'n wybyddus fod angen ar gyfer tai cymdeithasol drwy Wynedd (gyda chysylltiad lleol i Wynedd) oddeutu 2000, ac angen canolradd oddeutu 800. O ystyried hyn a'r ffigyrau sy'n cael eu crybwyll uchod ar gyfer angen Caernarfon yn unig, ystyrir fod yr angen am dai fforddiadwy dros ben be fyddai'r safle wedi ei ddynodi a safle'r cais yma yn ei ddiwallu.

- 5.9 Mae paragraff 4.1.7 o CCA Tai Fforddiadwy yn cadarnhau:

"Lle nad yw'r prif ffynonellau (AMTLL, cofrestr Tai Cyffredinol a Thai Teg) neu dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd wedi adnabod angen am Dai Fforddiadwy ar gyfer angen lleol mewn lle gwledig (e.e. oherwydd nad yw'r aelwydydd dan sylw wedi dewis cofrestru eu hangen neu eu blaenoriaeth am aneddiadau penodol) yna arolwg lleol yw'r ffordd orau o ddangos angen am dai fforddiadwy. Unigolyn / cwmni / gwasanaeth cymwys, megis Hwylusydd Tai Gwledig, ddylai gynnal yr arolwg a dylid cytuno ar y fethodoleg gyda'r Cyngor"

- 5.10 Yn yr achos yma felly, ac o'r wybodaeth sydd i law, gan fod yr angen wedi ei brofi o'r prif ffynonellau a thystiolaeth gan yr ymgeisydd, yn unol gyda gofynion y CCA nid oes pwrpas na disgwyl cynnal arolwg lleol gan Hwylusydd Tai Gwledig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.11 Mae'r angen am dystiolaeth yn gwbl hanfodol ar gyfer cynnal asesiad llawn ac yn ofyn sylfaenol gyda'r math yma o gais ac felly i'r perwyl hyn mae'r cynnig ar gyfer tai ble mae angen lleol fforddiadwy clir wedi ei brofi ar safle sydd wedi ei leoli y tu allan ond yn cyffwrdd y ffin ddatblygu ar gyfer Caernarfon. Ystyrir fod y bwriad yn ffurfiol estyniad rhesymegol i'r dref ac felly yn cydymffurfio yn llawn a gofynion polisïau PCYFF 1 a 2, TAI 8, TAI 15 a THAI 16 o'r Cynllun Lleol yn ogystal â'r cyngor perthnasol a roddir o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol a chyfarwyddyd cenedlaethol o fewn Polisi Cynllunio Cymru a Nodiadau Cyngor Technegol.

Mwynderau gweledol

- 5.12 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 cyddestun 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.
- 5.13 Mae'r cais yn cynnwys datblygu cae gwyrdd yn ystâd o dai preswyl. Lleolir y safle ar gyrion dref Caernarfon a thu allan ond yn union gerllaw ffin datblygu'r dref. Mae anheddau i'r De-orllewin a Byngalo Cibyn a stad ddiwydiannol Cibyn i'r De-ddwyrain. Mae'r tir yn dir amaethyddol presennol.
- 5.14 Mae bwriad i blannu a chadw gwrych sydd am amgylchynu'r safle er mwyn lliniaru effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd ehangach.
- 5.15 Mae'r tai o ddyluniad sy'n debyg i'r tai a welir yn y dref a bydd yr anheddau arfaethedig i gyd yn uchafswm o ddau lawr sydd yn debyg i'r tai i'r De-orllewin o'r safle. Mae'r cymysgedd arfaethedig o anheddau yn caniatáu ar gyfer gosodiad nad yw'n achosi problemau màs a allai fel arall fod yn anghydnaws â'r cymeriad a'r cyd-destun lleol. Wrth ystyried fod y bwriad yma wedi ei leoli ar gyrion y dref, ac y byddai'n ymdoddi i mewn i dirwedd adeiledig Caernarfon yn ehangach, ystyrir ei fod yn dderbyniol ac nad yw'n cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr ardal na'r dirwedd ehangach. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ac yn darparu estyniad rhesymegol i'r anheddle ac yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisïau PS 5, PCYFF 3 a 4 a THAI 16.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.16 Mae'r anheddau arfaethedig wedi'u lleoli o fewn oddeutu 15 metr i ystâd breswyl bresennol i'r de-orllewin o'r safle. Yn ogystal, mae un o'r anheddau arfaethedig tua 10 metr o Fyngalo Cibyn a Stad Ddiwydiannol Cibyn i'r de-ddwyrain. Ar wahân i'r ystâd breswyl bresennol a Byngalo Cibyn, mae'r annedd agosaf arall wedi'i lleoli oddeutu 120 metr o'r annedd arfaethedig agosaf. Mae bwriad gosod gwrych llain glustogi tirwedd a thirweddau rhwng y datblygiad yma ac anheddau cyfagos iawn. Nid yw'n debygol y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar breifatrwydd trigolion cyfagos. Parthed effaith sŵn yn codi o weithgareddau a thraffig ystâd dai newydd, ni ragwelir y byddai yn amharu yn sylweddol ar dai gerllaw.
- 5.17 Mae'r Gwasanaeth Iechyd yr Amgylchedd wedi ystyried y cais o ystyried agosrwydd y safle at Ystâd Ddiwydiannol Cibyn a'r potensial i sŵn o weithgareddau diwydiannol effeithio ar fwynderau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

trigolion y datblygiad arfaethedig. Cyflwynwyd Adroddiad Sŵn gan Redfan Solutions (cyf. 2425-530) i gefnogi'r cais. Daw'r adroddiad i'r casgliad y gellir cyflawni'r lefelau sŵn a argymhellir yn BS8233, ar yr amod bod mesurau lliniaru priodol yn cael eu gweithredu. Mae hyn yn cynnwys darparu inswleiddio sain addas i'r anheddau a chodi ffens acwstig 2.1m o uchder i ddiogelu mwynderau'r gerddi a'r mannau amwynder allanol. Fodd bynnag, mae'r Gwasanaeth wedi nodi nad yw lleoliad y ffens a ddangosir ar y cynllun trin ffiniau yn cyd-fynd â'r trefniant a aseswyd yn yr adroddiad sŵn, ac felly bydd angen sicrhau bod y ffens yn amgáu'r holl eiddo perthnasol. Mae'r adroddiad hefyd yn cadarnhau fod posib cyrraedd lefelau sŵn addas o fewn yr anheddau drwy sicrhau fod rhai ffenestri ar gau drwy'r adeg, ac y gellir sicrhau awyru addas drwy ddulliau amgen petai angen. Ystyrir fod yr arolwg yn cadarnhau fod modd darparu lliniaru addas ar gyfer sicrhau lefelau sŵn addas o fewn y tai, ac felly yn ddarostyngedig i amodau i sicrhau fod y mesurau lliniaru yn cael eu cytuno o flaen llaw ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt mwynderau preswyl.

- 5.18 I'r perwyl hyn, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r trigolion cyfagos ac felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 2 o'r CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.19 Nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Ystyrir bod y mesurau arafu traffig a ddangosir ar y cynlluniau diwygiedig yn dderbyniol ac y byddant yn cyfrannu at greu amgylchedd mwy diogel i ddefnyddwyr y ffordd, gyda'r manylion terfynol yn gallu cael eu cytuno drwy amod. Croesewir hefyd y newidiadau i'r cyfleusterau croesi a'r ddarpariaeth o lwybr troed ychwanegol sy'n cysylltu'r safle â'r safle bws i'r de. Ystyrir bod hyn yn darparu cysylltiad mwy uniongyrchol a chyfleus i ganol y dref a gwasanaethau trafndiaeth gyhoeddus, gan adlewyrchu llwybr tebygol cerddwyr ac annog teithio llesol a chynaliadwy. O ganlyniad, ystyrir bod y newidiadau hyn yn welliant cadarnhaol i hygyrchedd a chysylltedd y datblygiad.
- 5.20 Yn gyffredinol, ystyrir na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac y byddai'r gwelliannau arfaethedig yn cynnig buddiannau i'r gymuned leol. O safbwynt priffyrdd a thrafndiaeth, yn ddarostyngedig i osod amodau safonol a chyfeirio tuag at y drefn adran 278 sy'n ymwneud â'r fynedfa, darpariaeth parcio, cwblhau'r ffordd stad, goleuadau, lleiniau gwelededd a chynnal y gwaith angenrheidiol o fewn y briffordd gyhoeddus ystyrir fod y cais yn unol â pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion bioamrywiaeth

- 5.21 Yn eu sylwadau cychwynnol, nododd yr Uned Bioamrywiaeth fod y cynlluniau diwygiedig wedi hepgor y clawdd a'r byffer cysylltiedig a oedd wedi'u hadnabod fel un o'r cynefinoedd mwyaf gwerthfawr ar y safle. Pwysleisiwyd bod cadw'r nodwedd hon yn hanfodol er mwyn sicrhau budd net i fioamrywiaeth yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru. Fodd bynnag, yn dilyn trafodaethau pellach a diwygio'r cynlluniau, mae'r byffer gwrych wedi'i ailgyflwyno ac mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau nad oes unrhyw sylwadau pellach.
- 5.22 O ran coed, ystyrir bod yr adroddiad coed wedi'i gwblhau i safon dderbyniol. Argymhellir bod yr holl fesurau diogelu coed a nodir yn yr adroddiad yn cael eu sicrhau drwy amod cynllunio. Nodir hefyd fod coeden T18, sydd y tu allan i ffin y safle, wedi'i diogelu gan Orchymyn Diogelu Coed, ac felly bydd angen gosod ffens diogelu coed cyn cychwyn unrhyw waith adeiladu er mwyn osgoi difrod iddi. Ystyrir bod y cynllun plannu arfaethedig yn briodol ac yn cynnwys cymysgedd addas o rywogaethau sy'n adlewyrchu cymeriad a lleoliad y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADARAN CYNORTHWYOL	

- 5.23 Mae datganiad seilwaith gwyrdd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac ystyrir ei fod yn dderbyniol. Yn gyffredinol, ystyrir bod y cynigion yn dderbyniol o safbwynt bioamrywiaeth a choed, yn ddarostyngedig i sicrhau cadw'r gwrych a'r byffer cysylltiedig, ynghyd â gweithredu'r mesurau diogelu coed a'r cynllun plannu a argymhellir. Oherwydd hyn ystyrir fod y cais yn unol â pholisïau AMG 5 a PS 19 ynghyd a phennod 6 o'r PCC.

Materion llifogydd a draenio.

- 5.24 Mae parth llifogydd 2/3 dwr wyneb a chyrsiau dwr bach wedi ei leoli yn agos i'r ffin de dwyreiniol y safle. Mae Arolwg Effaith Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac mae'r Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol wedi cadarnhau fod cynnwys yr Arolwg yn dderbyniol a bod yna risg isel yn gysylltiedig â ffos bresennol ar y safle ond nad oes unrhyw fygythiad i'r tai arfaethedig. Yn ogystal, mae'r Uned Draenio Tir wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad o ran y cynllun draenio, ac i'r perwyl hyn gellir cadarnhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion Nodyn Cyngor Technegol 15: datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol 2025, ac nad yw'r bwriad yn peri risg i fywyd.

Materion archeolegol

- 5.25 Mae'r cais yn cael ei ategu gan adroddiadau asesu a gwerthuso archeolegol. Roedd y prif ffocws ar y posibilrwydd bod y ffordd Rufeinig rhwng Segontium (Caernarfon) a Canovium (Caerhun, Conwy), yn croesi'r safle. Er bod y gwerthusiad wedi cynhyrchu canlyniadau negyddol yn bennaf, datgelodd dwy ffos arwyneb coblog yn cyfateb i dystiolaeth LiDAR ac arolygon geoffisegol. Er bod arteffactau'n awgrymu dyddiad canoloesol hwyr neu ôl-ganoloesol, ni ellir diystyru'r posibilrwydd bod y nodwedd yn dilyn neu'n ymgorffori llwybr y ffordd Rufeinig.
- 5.26 Mae'r gwerthusiad wedi lleihau'r risg archeolegol, ond mae presenoldeb, absenoldeb neu wriad posibl y ffordd Rufeinig yn parhau o ddiddordeb archeolegol. Yn ogystal, byddai cadarnhau llwybr canoloesol neu ôl-ganoloesol yn cyfrannu at ddealltwriaeth o'r dirwedd hanesyddol leol.
- 5.27 O ganlyniad, ystyrir bod angen gosod amod archeolegol i sicrhau rhaglen briodol o liniaru archeolegol. Oherwydd natur y datblygiad, ystyrir mai rhaglen o glirio, mapio a chofnodi (*strip, map and record*) cyn dechrau gwaith adeiladu yw'r dull mwyaf priodol, ynghyd ag unrhyw waith asesu, adrodd ac archifo angenrheidiol yn unol â safonau CifA. Yn ddarostyngedig i'r amod yma, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PS20 o'r CDLI.

Materion iaith

- 5.28 Mae maen prawf (2) o Bolisi PS 1 yn datgan bydd angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr. Mae'r ffaith fod hwn yn safle eithrio y tu allan i'r ffin datblygu yn golygu ei fod yn safle ar hap annisgwyl. Fel noder yn y CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy', mae'r datblygiad yma yn cael ei ystyried yn ddatblygiad tai ar 'raddfa fawr'.
- 5.29 Gwelir fod Asesiad Effaith Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Yn eu hymateb i'r ymgynghoriad, cadarnhaodd yr Uned Iaith fod yr asesiad ieithyddol yn gynhwysfawr ar y cyfan ac ystyrir fod risg/effaith ieithyddol a adnabyddir gan yr ymgeisydd yn niwtral. Nodir y byddai amod ar gyfer darparu enw Cymraeg i'r stad yn cael ei roi ar unrhyw benderfyniad. O ganlyniad, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisi PS 1.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Materion Dwr Cymru

- 5.30 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.
- 5.31 Yn dilyn cyflwyno cynlluniau diwygiedig, mae Dŵr Cymru wedi adolygu'r cynnig ac wedi cadarnhau eu bod yn tynnu eu gwrthwynebiad blaenorol yn ôl. Mae hyn yn seiliedig ar y ddealltwriaeth na fwriedir codi unrhyw adeiladau, sylfeini na strwythurau, nac ymgymryd â gwaith plannu coed, mesurau lliniaru ecolegol, nodweddion Draenio Cynaliadwy neu newidiadau i lefelau'r tir o fewn y parth diogelu sy'n ymestyn 3 metr i'r naill ochr i ganol llinell y bibell ddŵr cyhoeddus.
- 5.32 Ystyrir bod y cynllun diwygiedig yn darparu amddiffyniad digonol i'r seilwaith dŵr presennol ac yn sicrhau y cedwir mynediad gweithredol at y cyfarpar. O ganlyniad, nid oes gwrthwynebiad gan Dŵr Cymru i'r datblygiad yn amodol ar gydymffurfio â'r cynlluniau cymeradwy, gofynion gweithredol perthnasol a'r amodau awgrymir, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi ISA 1.

Llecynnau Agored a Chwarae

- 5.33 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 CDLI 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.
- 5.34 Mae'r ymgeisydd yn cynnig llecynnau agored ac wedi adnabod ardal ar gyfer llecyn chware gyda chyfarpar i blant ar y safle sydd yn cyfarch yr angen sydd wedi ei amlygu. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi ISA 5 o'r CDLI.

Materion Addysg

- 5.35 Ymgynghorwyd gyda'r Adran Addysg ynglŷn â'r bwriad a derbyniwyd cadarnhad fod capasiti ar gael yn Ysgol Gynradd Maesincla ac Ysgol Uwchradd Sur Hugh Owen. Yn benodol:
- Ysgol Maesincla: Capasiti 318 – Cyfanswm Ionawr 2026 – 256. Rhagamcanion niferoedd –Medi 2027 – 259; Medi 2028 – 270;
 - Ysgol Syr Hugh Owen: Capasiti 1164 – Cyfanswm Ionawr 2026 – 822. Rhagamcanion niferoedd –Medi 2027- 878; Medi 2028 – 878.
- 5.36 Mae'r nifer o blant amcangyfrif y byddai yn deillio o'r datblygiad i'w ddangos isod:
- Mae 26 uned 2+ ystafell wely yn y datblygiad. Felly mae nifer o ddisgyblion ychwanegol o'r cais yma fel a ganlyn:
- Ysgol Gynradd: $26 \times 0.40 = 10.4$ disgybl

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Ysgol Uwchradd: (blynyddoedd 7 i 11) $26 \times 0.29 = 7.54$ disgybl a (blynyddoedd 12 a 13) $26 \times 0.02 = 0.52$

5.37 Ar sail y wybodaeth yma a chan fod capasiti presennol o fewn yr ysgolion lleol, 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.

Tir Amaethyddol

5.38 Mae'r mapiau cyfredol Llywodraeth Cymru yn cadarnhau fod y tir yma yn cael ei adnabod fel cymysgedd o dir cofrestredig 2 a 3b, ond mae dogfen a gyflwynir fel rhan o'r cais (Ansawdd Amaethyddol Tir oddi ar Ffordd Llanberis, Caernarfon) yn awgrymu ei fod yn 3a a 3b, gan ddod i'r casgliadau isod:

“Isradd 3a

Mae gan y tir hwn briddoedd uchaf priddiog canolig athraidd, gydag isbriddoedd wedi'u heffeithio ychydig gan ddŵr sy'n sefyll. Mae'n debygol y bydd mynediad i'r tir gyda pheiriannau yn gyfyngedig yn y gaeaf a dechrau'r gwanwyn, er bod hau yn hwyr yn y gwanwyn yn ogystal â hau yn yr hydref yn bosibl yn ddamcaniaethol.

Mae gan y priddoedd uchaf mewn mannau gerrig caled mawr cyffredin. Mae hyn yn peri risg o fwy o draul peiriannau lle mae'r tir i'w drin.

Is-radd 3b

Mae gan y tir hwn yn y de gynnwys clai pridd uchaf cymharol uchel a draeniad gwael (Dosbarth Gwlybanaeth Pridd IV). O dan yr hinsawdd leol mae hyn yn golygu bod y tir fel arfer yn rhy wlyb ar gyfer mynediad i dir peiriannau'r gwanwyn, ac felly mae cynydau ar wedi'u cyfyngu i hau yn yr hydref.”

5.39 Mae paragraff 3.58 o Bolisi Cynllunio Cymru (PCC) yn nodi mai “tir amaethyddol gradd 3a yn ogystal â dosbarthiadau 1 a 2 yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC)16 sydd yn cael ei ystyried fel y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd y mae terfyn iddo ar gyfer y dyfodol” tra bod paragraff 3.59 yn nodi

“Wrth ystyried y drefn chwilio ac ym mholisiau'r cynllun datblygu a'r penderfyniadau rheoli datblygu, dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu tir o raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol. Os oes angen datblygu tir o raddau 1, 2 neu 3a, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf”.

5.40 Mae polisi Strategol PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt, yn nodi:

“Er mwyn addasu i effeithiau newid hinsawdd, caniateir cynigion dim ond pan ellir dangos gyda thystiolaeth briodol eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r hyn a ganlyn ac wedi ymateb yn briodol iddynt”

gyda maen prawf 6 yn cadarnhau fod rhaid:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

“Diogelu tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, hyrwyddo rhandiroedd, cefnogi cyfleoedd i gynhyrchu bwyd yn lleol ac amaethu lleol er mwyn lleihau cyfraniad yr ardal i filltiroedd bwyd”.

- 5.41 Rhwng yr wybodaeth sydd ar gael ar y mapiau'r Llywodraeth a'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, mae'n glir fod rhan helaeth o'r safle yn cael ei adnabod un ai fel tir cofrestredig 2 neu 3a. Mae gwybodaeth hefyd wedi ei gyflwyno sy'n cadarnhau nad yw'r safle yn addas ar gyfer peiriannau. Mae lleoliad y safle, wedi ei amgylchynu gan stad ddiwydiannol, tai presennol a phriffordd yn golygu ei fod wedi ei ddyrannu o dir amaethyddol eraill. Fel sydd wedi ei gadarnhau ym mharagraff 5.12 uchod mae angen clir am unedau fforddiadwy wedi ei brofi, ac felly ystyrir fod cyfiawnhad digonol ar gyfer datblygu'r tir yma ac nad yw'r bwriad yn groes i ofynion maen prawf 6 polisi PS 6 ynghyd a chynghor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru yn benodol felly, paragraffau 3.58 a 3.59.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol gan ei fod yn bodloni gofynion y polisiâu a'r canllawiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu gydag amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau
3. Amodau Priffyrdd
4. Rhaid gosod ffensys diogelu coed cyn dechrau unrhyw waith adeiladu er mwyn osgoi difrod i'r coed ac unrhyw atebolrwydd posib
5. Amod bioamrywiaeth - Gwrych ac yn unol â'r datganiad seilwaith gwyrdd
6. Amodau Dwr Cymru
7. Amodau Gwarchod y Cyhoedd - mesurau lliniaru sŵn, gosod ffens acwstig, manylion pypiau gwres ffynhonnell aer, oriau gwaith
8. Cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu
9. Amodau llygredd tir
10. Amodau Archeolegol
11. Enw Cymraeg
12. Amod Tai Fforddiadwy
13. Amod C3 yn unig
14. Tynnu hawliau dirprwyedig a ganiateir

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 28/09/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Nodiadau

Priffyrdd

SUDS

Datblygiad Mawr