Rhif: 2

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

1. Disgrifiad:

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

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

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

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

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

Datganiad cynllunio

Asesiad Effaith Treftadaeth

Datganiad Draenio

Asesiad Trafnidiaeth

Asesiad Angen a Chymysgedd Tai

Adroddiadau Ecolegol

Asesiadau Coed

Asesiad Sŵn

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
ISA 5: Darparu llecynnau agored presennol
PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
PCYFF 5: Rheoli Carbon
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
PS 5: Datblygiad Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
PS19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth
AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, Parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

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

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 - Chwefror 2024)

NCT 11: Sŵn

NCT 12: Dylunio

NCT 15: datblygu, llifogydd ac erydu arfordirol

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy

NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

NCT 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio perthnasol.

4. Ymgynghoriadau:

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

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

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

Mae'r Pwyllgor yn datgan ei gefnogaeth oherwydd:

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

hir.

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

(Unfrydol)

Uned Drafnidiaeth:

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

Effaith ar y Rhwydwaith Ffyrdd

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

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

Parcio

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

Cysylltiadau Cerdded â'r Dref

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

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

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

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

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

Trafnidiaeth Gyhoeddus

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

Casgliad

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

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

AMODAU

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

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

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

NODYN

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

Uned Llwybrau:

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

ynghlwm.

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

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

Dŵr Cymru: Sylwadau 22.09.2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cyfoeth Naturiol Cymru:

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

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

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

CADW:

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

Cyngor

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

Asesiad o Henebion Cofrestredig

CN034 Muriau Tref Caernarfon CN079 Castell Caernarfon

Safleoedd Treftadaeth y Byd:

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

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

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

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

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

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

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

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

rhwng 23:00 a 07:00.

Amodau Cynllunio a Argymhellir

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

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

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

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

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

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

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

Corff Cymeradwyo SDC

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

Adran Addysg:

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

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

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

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

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

Data Medi 2026.

Ffynhonnell y data:

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Gwybodaeth am y math o angen:

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

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

Ffynhonnell y data:

Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

Addasrwydd y Cynllun:

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

Cyfarch angen yn yr ardal

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 20% o dai fforddiadwy.

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

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

Cais cynllunio gan Gyngor Gwynedd yw hwn.

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

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

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mwynderau gweledol

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

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

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

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

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

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

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

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

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

Materion trafnidiaeth a mynediad

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

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

Materion bioamrywiaeth

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

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

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

Materion Iaith

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

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

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

Materion addysg

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

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

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

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

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

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

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

Llecynnau Agored a Chwarae

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

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

Materion Draenio a Dŵr Cymru

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

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

6. Casgliadau:

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

7. Argymhelliad:

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

Caniatáu - amodau

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

Nodiadau

Suds