

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 7

Cais Rhif: C18/0941/14/MG

**Dyddiad
Cofrestru: 19/10/2018**

Math y Cais: Materion a gadwyd yn ôl

Cymuned: Caernarfon

Ward: Seiont

Bwriad: Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 45 tŷ (gan gynnwys 23 tŷ fforddiadwy), creu mynedfa newydd, uwchraddio'r fynedfa bresennol, darparu llecynnau mwynderau cyhoeddus, llecynnau parcio a thirlunio

Lleoliad: Cyn safle Ysgol yr Hendre, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2LY

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

1.1 Cais materion a gadwyd yn ôl yw hwn ar gyfer codi 45 tŷ gan gynnwys 23 tŷ fforddiadwy, creu mynedfa newydd, uwchraddio'r fynedfa bresennol, darparu llecynnau mwynderau cyhoeddus, llecynnau parcio a thirlunio ar safle cyn -Ysgol Gynradd yr Hendre. Caniatawyd y cais amlinellol yn Ionawr, 2017 ynghyd ac amod yn gofyn am gynllun ar gyfer darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Mae'r cais hwn yn ymwneud a materion a gadwyd yn ôl sy'n cynnwys manylion edrychiadau'r tai, cynllun a graddfa ynghyd â rhyddhau amod rhif 3 (cynllun tai fforddiadwy), amod rhif 5 (cynllun draenio cynhwysfawr ar gyfer yr holl safle) ac amod 11 (manyion archeolegol).

1.2 Bydd y tai fforddiadwy i safon Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (safonau *DQR*) gan amrywio o dai 3 person 2-lofft i dai 7 person 4-llofft wedi eu gwasgaru drwy'r datblygiad. Bydd mynediad newydd i'r stad yn cael ei greu oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos (Ffordd Eryri) ynghyd a gwelliannau i'r fynedfa bresennol (a oedd yn gwasanaethu'r ysgol gynt) a fydd yn gwasanaethu ychydig o dai yng nghornel gogledd-gorllewinol y safle. Bydd y bwriad hefyd yn cynnwys creu nifer o fynedfeydd ar wahân llai ar gyfer y tai hynny sydd wedi eu lleoli oddi ar Ffordd Eryri ar y rhan de-ddwyreiniol o'r safle ynghyd â'r bwriad i ymgymryd â thirlunio sylweddol o fewn ac o amgylch cyrion y safle gan gynnwys amrywiaeth o lawntydd, coed a llwyni.

1.3 Fel rhan o'r cais cyflynwyd y wybodaeth ganlynol:-

- Cyfarwyddyd ar Gyfer Prosiect Dylunio Gorchwyl Gwyllo Archeolegol er mwyn diwallu gofynion amod 11 o'r caniatâd amlinellol; a
- Datganiad Tai Fforddiadwy er mwyn diwallu gofynion amod 3 o'r caniatâd amlinellol.
- Sgediwl defnyddiau allanol ar gyfer y tai arfaethedig.

1.4 Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn ardal breswyl sefydledig ac oddi fewn i ffin datblygu Caernarfon fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG). I'r gogledd lleolir y ffordd sirol ddi-ddosbarth (Cefn Hendre) gyda thair ymhellach draw, i'r dwyrain lleolir ffordd sirol ddi-ddosbarth (Ffordd Eryri) gyda'r fynwent ymhellach draw, i'r de lleolir tai Stad Bryn Hyfryd ac i'r gorllewin lleolir tai Stadau Llys y Foel, Llys Siabod a Llys Tryfan.

1.5 Mae'r safle yn mesur oddeutu 1.4 ha ac yn weddol wastad o ran lefelau gyda rhywfaint o raddiant i lawr tua'r dwyrain a'r cyn cae chwarae. Lleolir nifer o goed llydanddail aeddfed ar hyd ffin y safle gyda Ffordd Eryri gydag ardaloedd o dir prysg o fewn y safle ei hun.

2. Polisiâu Perthnasol:

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

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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:-**

Polisi AT4 – diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad.

Polisi ISA1 - darpariaeth isadeiledd.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi TAI1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol.

Polisi TAI8 – cymysgedd o dai priodol.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Canllaw Dylunio Gwynedd (2003).

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):Tai Fforddiadwy.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

NCT12 Dylunio (2016).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais rhif C16/0773/14/AM - datblygiad preswyl i fyny i 45 o dai (gan gynnwys tai fforddiadwy) ynghyd â chreu mynedfa newydd, uwchraddio'r fynedfa bresennol, darparu llecynnau mwynderau cyhoeddus, llecynnau parcio a thirlunio wedi ei ganiatáu'n amlinellol yn Ionawr, 2017.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi ond gyda'r amod bod y 23 ty fforddiadwy ddim yn cael eu newid hanner ffordd drwy'r cynllun.
Uned Drafnidiaeth:	Yn dilyn derbyn cynllun diwygiedig ynglyn a'r llecynnau parcio nid oes gan yr Uned wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau.
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad a gellir rhyddhau amod 5 o'r caniatâd amlinellol parthed gwaredu dŵr hwyneb a dŵr aflan o'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Gwasanaeth Cynllunio Archeoleg Gwynedd:	Dim gwrthwynebiad i gynnwys y Prosiect Dylunio Archeolegol a gyflwynwyd gyda'r cais diweddaraf hwn ond ni ellir rhyddhau amod 11 o'r caniatâd amlinellol yn ei gyfanrwydd gan nad yw'r gwaith wedi dechrau ar y safle eto.
Uned Strategol Tai:	Mae'r datblygiad yn rhan o raglen tai fforddiadwy'r Cyngor mewn partneriaeth a Chartrefi Cymunedol Gwynedd. Mae'r bwriad yn cyfarch yr angen am dai fforddiadwy yng Nghaernarfon.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim ymateb.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddyd rhybuddion o amgylch y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Er nad yw'r cyfnod hysbysu wedi dod i ben wrth baratoi'r adroddiad hwn cyflwynwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais ar sail: <ul style="list-style-type: none"> • Nid oes capasiti o fewn ysgol newydd Yr Hendre ar gyfer ychwaneg o blant oedran ysgol gynradd. • Dylid newid y cais fel ei fod ar gyfer tai unllawr bach ar gyfer yr henoed er mwyn rhyddhau tai mwy ar gyfer teuluoedd o fewn y dre ynghyd a lleihau pwysau ar gapasiti'r ysgol gynradd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Dim digon o lecynnau parcio o fewn y safle i gyfarfod a gofynion parcio cyfredol a byddai hyn, yn ei dro, yn golygu cerbydau yn parcio yn nalgylch y safle gan greu rhwystrau i drigolion lleol.
- Colli golau a cholli preifatrwydd.
- Creu strwythurau gormesol.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Nid oes cadarnhad bydd y tai farchnad agored ar gyfer pobl leol.
- Nid oes cadarnhad bydd y tai fforddiadwy ar gyfer pobl leol.
- A oes ymdrech wedi ei wneud i leoli diwydiant ar y safle hwn er mwyn creu gwaith yn lleol?
- Dylid gwrthod y cais a lleoli'r fath ddatblygiad yn agosach i Ysgol y Gelli/Maesincla gyda'r safle dan sylw yn cael ei gynnig ar gyfer estyniad i'r fynwent gyfagos.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Y prif ystyriaethau gyda'r cais hwn yw derbynioldeb materion a gadwyd yn ôl o dan y cais amlinellol blaenorol sy'n ymwneud ac edrychiadau allanol y tai, tirwedd/tirlunio, cynllun a graddfa gan fod yr egwyddor o leoli tai ar y safle arbennig hwn eisoes wedi ei dderbyn a'i sefydlu o ystyried cais amlinellol rhif C16/0773/14/AM. Yn ychwanegol i'r ystyriaethau uchod bydd angen hefyd ystyried derbynioldeb y manylion sy'n ymwneud â rhydau amod rhif 3 (tai fforddiadwy), 5 (cynllun draenio) ynghyd ag amod rhif 11 (manyllion archeolegol) ac fe drafodir y rhain o dan y penawdau perthnasol isod.

Mwynderau gweledol

- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion stadau o dai sefydledig sydd o amrywiol ffurf, dyluniad, cynllun a maint gyda deunyddiau allanol amrywiol iddynt. Mae'r safle yn weddol wastad ond gydag ychydig o rediant i'r dwyrain gyda golygfeydd amlwg ohono o'r pedwar cyfeiriad. Ceir anheddau preswyl i'r dwyrain, de a'r gorllewin o'r safle gyda'r fynwent wedi ei leoli i'r gogledd a'r ochr arall i'r ffordd sirol ddi-ddosbarth (Ffordd Eryri). Roedd adeiladwaith y cyn-ysgol (gan gynnwys y dosbarthiadau symudol) yn un llawr mewn uchder ond o ddyluniad ymarferol yn hytrach nag o ddyluniad trawiadol. Yn bresennol, dim ond sylfeini'r ysgol sy'n bodoli ynghyd â llystyfiant ar ffurf ychydig o goed llydanddail ar ffin ogleddol y safle gyda phrysg oddi fewn i rannau o'r safle ei hun.
- 5.4 Un o'r materion a gadwyd yn ei ôl yn dilyn caniatáu'r cais amlinellol oedd cytuno ag edrychiadau allanol y tai ynghyd â gosodiad a graddfa'r datblygiad. Mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais manwl hwn yn dangos bydd amrywiaeth o ddefnyddiau gwahanol ar gyfer edrychiadau allanol y tai sy'n adlewyrchu edrychiadau a gorffeniadau tai cyfagos. Defnyddir llechi naturiol i'r toeau; walïau yn rhannol o fric glan lliw glas tywyll, coch tywyll a melyn tywyll/byff a rhannol o rendr lliw llwyd a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

byrddau llorweddol lliw llwyd tywyll; agoriadau o ddefnydd UPV-c lliw llwyd tywyll gyda'r nwyddau glaw hefyd o ddefnydd UPV-c lliw du.

- 5.5 Bydd graddfa a dyluniadau'r tai yn cynnwys tai un llawr, tai deulawr a thai 3-llawr a thalcen doeau a thoeau gebl iddynt ac wedi eu gosod allan ar ffurf cilgaint siâp "C" gyda llecynnau parcio yn y blaen a gerddi preifat yn y cefn ac sy'n dilyn, yn y mwyafrif, y cynllun a ganiatawyd o dan y cais amlinellol. Bydd nodweddion pensaernïol amrywiol yn perthyn i'r tai gan gynnwys ffenestri grom a phyrth blaen ynghyd â'r ffaith byddent wedi eu rhannu i fyny i dai ar wahân, tai pâr a thai teras. Lleolir dau lecyn amwynder o fewn y safle sy'n cynnwys lawnt a thirlunio ar hyd yr ymylon. Defnyddir nifer o ddeunyddiau a ffurf amrywiol ar gyfer hwynebau caled gan gynnwys pafin athraidd lliw llwyd a tharmac i'r ffyrdd ynghyd â ffensys o wahanol ddyluniad ac o wneuthuriad dur ynghyd â waliau o fric glan ar gyfer triniaeth mewnol a therfynau'r safle. Bydd y bwriad hefyd yn golygu creu 2 lecyn amwynder gwyrdd agored ynghyd â chynllun tirweddu drwy'r safle. Gan ystyried yr holl elfennau hyn o'r cais credir na fydd y datblygiad yn creu strwythurau anghydnaws o fewn y strydlyn lleol. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Mae anheddau preswyl wedi eu lleoli i'r gogledd, de a gorllewin o'r safle gyda'r anheddau agosaf wedi eu lleoli oddeutu 4m (o dalcen i dalcen 17 Llys y Foel), oddeutu 13.5m (o gornel i gornel 14 Llys Siabod), oddeutu 15m (o gornel i gornel 16 Llys Tryfan), oddeutu 14m (o gornel i gornel 15 Llys Tryfan), oddeutu 14m (o gornel i gornel 13 Llys Tryfan) ac oddeutu 15m -17m (o gornel i gornel 16 Llys Tryfan) i'r gorllewin o gefnau'r tai arfaethedig. Lleolir cefnau tai Stad Bryn Hyfryd (sydd wedi eu lleoli i'r de o safle'r cais) oddeutu 20m - 22m o gefnau'r tai arfaethedig.
- 5.7 Mae gosodiad ynghyd â dyluniad y tai arfaethedig (lleiniau 12 a 19-23) mewn perthynas â'r tai presennol ar gyrion Llys y Foel, Llys Siabod a Llys Tryfan yn golygu na fydd gor-edrych annerbyniol uniongyrchol i mewn i'r tai hyn gan ystyried bydd unrhyw or-edrych ar lefel llygaid (tai un llawr fydd y tai arfaethedig). Mae gosodiad y tai arfaethedig ynghyd â'r bwriad o godi ffens solat 1.8m o uchder o amgylch terfynau'r safle hefyd yn golygu na fyddai unrhyw or-edrych annerbyniol. Bydd tŷ pâr deulawr yn cael ei godi ar lain rhif 24 sydd wedi ei lleoli oddeutu 17m tu blaen ac i'r gogledd o rif 14 Llys Tryfan gyda dwy ffenestr llofft yn wynebu tua'r de. Fodd bynnag, gan ystyried gosodiad y tŷ pâr arfaethedig mewn perthynas â gosodiad rhif 14 Llys Tryfan (bydd unrhyw or-edrych uniongyrchol o'r ffenestri hyn tua'r gwagle sydd rhwng rhif 14 ac 15 Llys Tryfan) ynghyd â'r ffaith bod gor-edrych cymunedol eisoes yn bodoli rhwng anheddau preswyl o ganlyniad i osodiad y tai eu hunain. Credir, felly, na fydd y bwriad yn amharu'n sylweddol ar fwynderau preswyl deiliaid cyfagos. Gosodir y tai arfaethedig deulawr sydd i'r de o'r safle'r cais (lleiniau rhif 01 i 09) oddeutu 20 - 22m i ffwrdd o gefnau tai Stad Bryn Hyfryd. Er bydd ffenestri llawr cyntaf i'r tai arfaethedig ystyrir bydd gwagle/gofod digonol rhyngddynt ar sail osgoi gor-edrych a cholli preifatrwydd annerbyniol a gan eu bod yn dai deulawr byddent yn adlewyrchu maint a dyluniad tai Bryn Hyfryd. Ceir ffens a chlawdd ar hyd rhannau helaeth o'r ffin yn y rhan yma o'r safle a fyddai hefyd yn cynorthwyo i leihau unrhyw or-edrych ar lefel llygaid.
- 5.8 Gan ystyried yr elfennau uchod o'r bwriad, a chan ystyried y gwrthwynebiadau a gyflwynwyd gan drigolion lleol, ni chredir byddai lleoli hyd at 45 tŷ yn creu effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl na chyffredinol trigolion cyfagos ar sail creu aflonyddwch annerbyniol, colli preifatrwydd, colli golau a chreu strwythurau gormesol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

a chredir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.9 Mae manylion y cais materion a gadwyd yn ôl yma yn golygu creu mynediad newydd i'r stad oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos (Ffordd Eryri) ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa bresennol (a oedd yn gwasanaethu'r ysgol gynt) a fydd yn gwasanaethu ychydig o dai yng nghornel gogledd-gorllewinol y safle. Bwriedir hefyd darparu mynedfeydd ar wahân llai byddai yn gwasanaethu'r tai hynny sydd wedi eu lleoli gyferbyn a Ffordd Eryri yn y rhan de-ddwyreiniol o'r safle. Darparir hefyd llecynnau parcio oddi fewn i'r safle ar gyfer y tai arfaethedig. Seliwyd y manylion hyn ar gynnwys ac argymhellion Asesiad Effaith Trafndiaeth a gyflwynwyd gyda'r cais amlinellol. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r manylion diwygiedig a gyflwynwyd parthed y llecynnau parcio ynghyd â diogelwch ffyrdd. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion Archeolegol

- 5.10 Cyflwynwyd Asesiad Desg Archeolegol ynghyd â rhigori arbrofol (*trial trenching*) gyda'r cais amlinellol gan ystyried agosatrwydd y safle i fynwent Rufeinig sydd ar yr un safle a'r fynwent bresennol i'r dwyrain o safle'r cais. Dywed Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ei bod hi'n bosibl dod ar draws amlosgiadau o fewn safle'r cais a phe bai hyn yn digwydd buasai'r fath ddarganfyddiadau yn sylweddol iawn ar sail eu pwysigrwydd hanesyddol. I'r perwyl hyn, felly, cyflwynwyd Prosiect Dylunio Diwygiedig gyda'r cais cyfredol hwn ac nid oes gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wrthwynebiad i'r fethodoleg na chynnwys mesurau lliniaru archeolegol a gynhwysir o fewn y ddogfen ddiweddaraf hon ac er eu bod wedi datgan yn ychwanegol na allent ryddhau amod rhif 11 o'r caniatâd amlinellol gan nad yw'r gwaith wedi dechrau ar y safle eto. Fodd bynnag, mater o gydymffurfio â gofynion yr amod yw hwn yn ystod y gwaith adeiladu. O safbwynt y cais cynllunio hwn, felly, ystyrir bod y wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AT4 o'r CDLL sy'n caniatáu rhyddhau amod rhif 11 o'r caniatâd amlinellol.

Materion isadeiledd

- 5.11 Mewn ymateb i'r ymgynghori statudol nid oes gan Dwr Cymru wrthwynebiad i'r bwriad diweddaraf hwn ar sail gwaredu dŵr aflan a dŵr hwyneb o'r safle ac ymatebwyd Cyfoeth Naturiol Cymru drwy ddatgan nid ydynt o'r farn bod y datblygiad yn effeithio ar fater a restrwyd ar Restr Wyro *Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghoriadau Cynllunio*. Credir, felly, i'r bwriad cydymffurfio â gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

Materion tai fforddiadwy

- 5.12 Fel y cyfeiriwyd ato uchod cyflwynwyd Datganiad Tai Fforddiadwy gyda'r cais hwn fel modd o ddiwallu gofynion amod rhif 3 o'r cais amlinellol sy'n ymwneud â chyflwyno manylion ynglŷn â darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad. Mae'r Datganiad yn cadarnhau'r canlynol:-

- Bydd y 23 tŷ fforddiadwy yn cael eu cynnwys yn rhaglen Grant Tai Cymdeithasol Cyngor Gwynedd ar gyfer y flwyddyn 2018/2019 gyda'r unedau eu hunain yn debygol o gael eu dechrau ar y safle ym mis Chwefror/Mawrth, 2019 er mwyn hawlio'r cyllid grant gan Lywodraeth Cymru.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 17/12/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Bydd y cymysgedd o dai fforddiadwy yn cynnwys 8 tŷ 2-lofft (4 person), 6 tŷ 3-llofft (5 person), 2 dy 4-llofft (7 person), 5 tŷ 2-lofft (3 person), 1 tŷ 3-llofft (person anabl) ac 1 tŷ 4-llofft (person anabl).
- Bwriedir cwblhau 21 tŷ o fewn y flwyddyn 2019 (9 uned fforddiadwy a 12 uned marchnad agored) gyda 24 tŷ yn cael eu cwblhau o fewn y flwyddyn 2020 (14 uned fforddiadwy ynghyd a 10 uned marchnad agored).
- Bydd y tai fforddiadwy yn unedau rhentu cymdeithasol ac yn cael eu gosod ar lefelau rhenti cymdeithasol.
 - Yn dilyn cwblhau'r unedau fforddiadwy bydd prydiant ar y tir gan Lywodraeth Cymru a fydd yn cyfyngu'r unedau hyn i fod yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol yr unedau eu hunain.
 - Mae cymysgedd o dai fforddiadwy yn adlewyrchu lefelau uchel o anghenion tai yng Nghaernarfon gyda'r wybodaeth angenrheidiol/data wedi ei gasglu gan Dîm Opsiynau Cyngor Gwynedd.
 - Bydd y tai fforddiadwy yn cael eu dylunio i Ofynion Ansawdd Datblygu Llywodraeth Cymru (h.y. i safonau *DQR*).

5.13 Credir bod y wybodaeth uchod yn bodloni gofynion amod rhif 3 o'r caniatâd amlinellol parthed y niferoedd, math, daliadaeth a lleoliad y ddarpariaeth tai fforddiadwy ynghyd ac amseriad adeiladu'r tai fforddiadwy a'i gyflwyniad gam wrth gam mewn perthynas â meddiannaeth y tai marchnad agored, trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy neu ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy, trefniadau ar gyfer sicrhau bod y ddarpariaeth yn fforddiadwy ar gyfer meddianwyr cyntaf a dilynol y tai fforddiadwy ynghyd â'r meini prawf meddiannaeth i'w defnyddio ar gyfer pennu meddianwyr y tai fforddiadwy a'r dulliau ar gyfer gorfodi meini prawf meddiannaeth o'r fath. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL sy'n caniatáu rhyddhau amod rhif 3 o'r caniatâd amlinellol.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd credir fod y datblygiad yn parhau i fod yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion amod rhif 3, 5 ac 11 o'r caniatâd.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu y cais materion a gadwyd yn ôl a rhyddhau amod rhif 3, 5 ac 11 o'r caniatâd amlinellol gyda'r amod:-

1. Yn unol â'r manylion a'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.