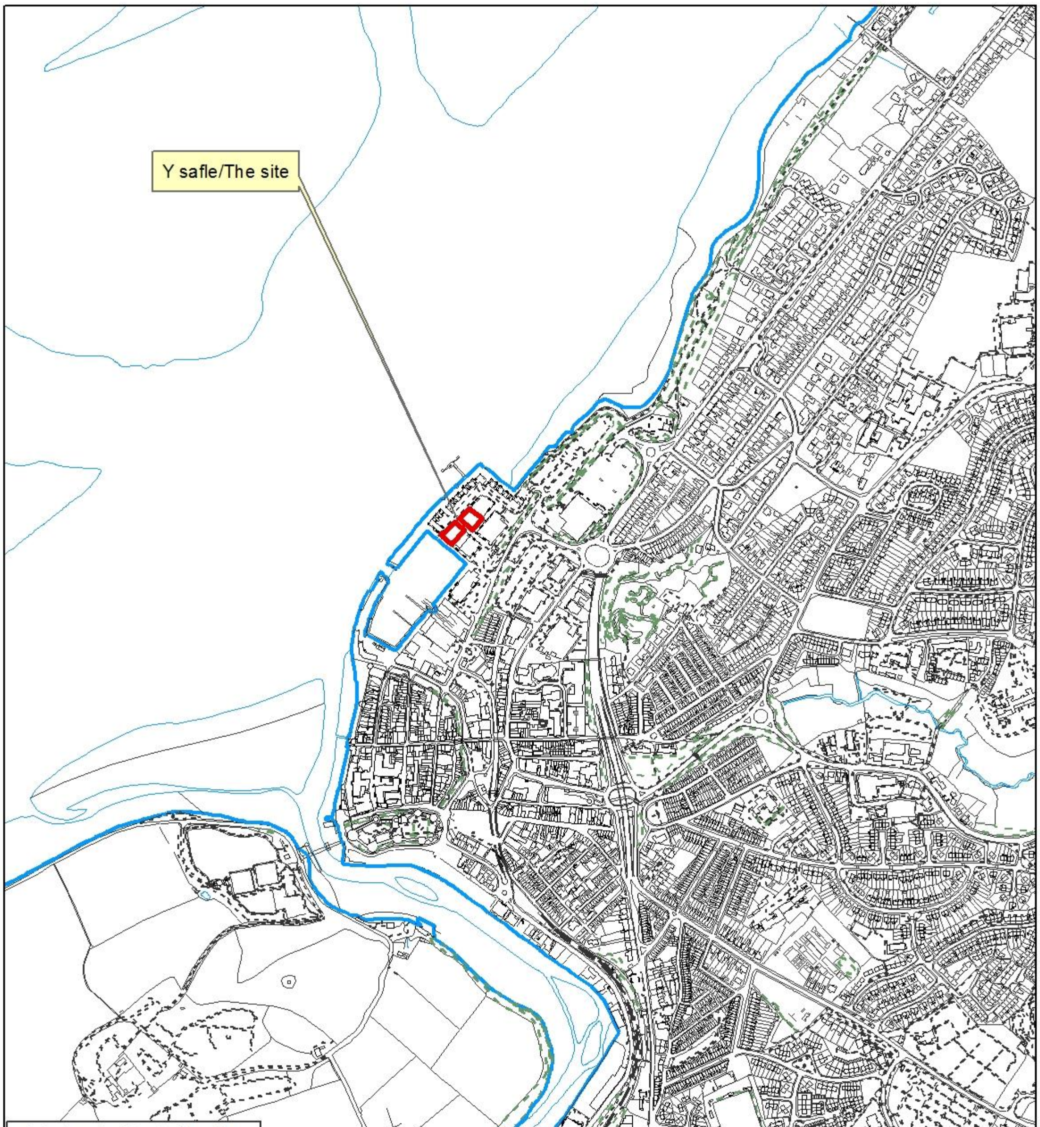
Rhif: **6**

Rhif y Cais / Application Number : C15/0960/14/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Cais Rhif:	C15/0960/14/LL
Dyddiad Cofrestru:	10/09/2015
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio/Full - Planning
Cymuned:	Caernarfon
Ward:	Menai (Caernarfon)
Bwriad:	NEWID DEFNYDD RHAN OR AIL LAWR O BLOC A I 6 UNED BRESWYL YNGHYD A NEWID LLAWR GWAELOD BLOC C I FAES PARCIO AR GYFER 23 O GEIR / CHANGE OF USE OF PART OF SECOND FLOOR OF BLOCK A INTO 6 RESIDENTIAL UNITS TOGETHER WITH CHANGING THE USE OF THE GROUND FLOOR OF BLOCK C INTO A CAR PARK FOR 23 CARS
Lleoliad:	BLOC A, DOC VICTORIA, CAERNARFON, GWYNEDD, LL551TH

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid defnydd rhan o'r ail lawr Bloc A i 6 uned breswyl ynghyd a newid rhan o lawr gwaelod Bloc C ar gyfer darparu llecynnau parcio i 23 o geir yn natblygiad Doc Fictoria ar gyrion y Fenai yng Nghaernarfon. Gellir rhannu'r bwriad i fyny i'r elfennau canlynol:-

- Unedau preswyl ym Mloc A - bydd y 6 uned breswyl yn llenwi'r gwagle presennol (gan gynnwys y nenfwd) o fewn hanner gorllewinol yr ail lawr ym Mloc A. Bwriedir creu 3 uned unllawr a 3 uned ddeulawr (ar ffurf unedau *duplex*) gan gynnwys 5 uned 2 lofft ac 1 uned 1 llofft.
- Bydd yr uchod yn golygu gwneud man newidiadau i edrychiad deheuol y rhan yma o Bloc A sy'n hwynebu'r doc gan osod balconi o wydr ar hyd blaen 3 o'r unedau ynghyd a gosod ffenestri bychain i'r ddwy ochr o'r to.
- Ceir mynediad i'r unedau preswyl gan ddefnyddio'r ddihangfa dan bresennol wedi ei leoli yng nghornel de-gorllewinol Bloc A ynghyd a gosod lifft o fewn gwagle'r rhediad y grisiau presennol.
- Addasu rhan ddeheuol o lawr gwaelod Bloc C er mwyn darparu 23 o lecynnau parcio a man cadw beics ar gyfer deiliaid yr unedau preswyl ynghyd a staff sy'n gweithio o fewn cyfleusterau'r Doc.
- Bydd man newidiadau yn cael eu cario allan ar ran o edrychiad gorllewinol Bloc C ar sail disodli'r wyneb paneli gwydr presennol gyda caedun er mwyn creu'r fynedfa ynghyd a chau'r mynediad troed/lobi bresennol ar dalcen deheuol yr adeilad.

1.2 Mae defnyddiau amrywiol yn bresennol yn natblygiad Doc Fictoria sy'n cynnwys bwytai, gwestai, canolfan iechyd lleol, meithrinfa blant, swyddfeydd a siop. Ym Mloc A lleolir siop a 2 bwytai ar y llawr gwaelod, canolfan iechyd ar y llawr cyntaf gyda swyddfeydd (sy'n cynnwys S4C) ar hanner arwynebedd yr ail lawr. Ym Mloc C lleolir gwesty ar y 3 llawr ynghyd a meithrinfa blant gyda hanner deheuol yr adeilad yn wag ar ôl ymadawiad y gymnasiwm. Lleolir y datblygiad o fewn ffin datblygu'r dref fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) ynghyd ag oddi fewn i Leoliad Hanfodol y Castell o gyfeiriad Twthil.

1.3 Yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais sy'n cynnwys y 5 pennawd statudol. Yn ychwanegol i'r ddogfen hon cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg ynghyd a datganiad

cynllunio sy'n cyfeirio at y polisïau a'r cyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

1.4 Cyflwynwyd y cais i Bwyllgor gan ei fod yn golygu darparu mwy na 4 uned breswyl yn unol â threfn ddirprwyedig y Cyngor.

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 Unedol.

2.2 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL
Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B6 – SAFLE TREFTADAETH Y BYD CASTELL CAERNARFON A WALIAU'R DREF
Gwrthod cynigion fydd yn achosi niwed arwyddocaol i henebion Safle Treftadaeth y Byd Castell Caernarfon.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD
Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

POLISI B33 - DATBLYGIADAU SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD
Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a'r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

POLISI C5 - SAFLEOEDD AIL-DDATBLYGU
Caniateir cynigion datblygu ar safleoedd a nodwyd fel safleoedd ailddatblygu cyn belled â'u bod yn gyson â'r briffiau datblygu perthnasol a/neu unrhyw brif gynllun ar gyfer y safleoedd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ei gymeradwyo.

POLISI CH6 - TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL

Caniatáu cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer tai neu ar safleoedd ar hap ar gyfer 5 uned neu fwy o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol sy'n darparu elfen briodol o dai fforddiadwy.

POLISI CH1 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD A DDYNODWYD
Caniatáu cynigion adeiladu tai ar safleoedd a ddynodwyd yn ddarostyngedig ar feini prawf sy'n ymwneud â nodweddion penodol y datblygiad.

POLISI CH15 - TROSI LLORIAU UWCHBEN SIOPAU AC UNEDAU MASNACHOL YN FFLATIAU NEU'N UNEDAU PRESWYL
Caniatáu cynigion i drosi a defnyddio lloriau uwchlaw siopau ac unedau masnachol eraill ar gyfer defnydd preswyl (lle bo angen hawl cynllunio).

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB
Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009).

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 Dylunio, (2014).

NCT 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013).

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, (2014).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes cynllunio helaeth i'r safle yma a chredir mai'r ceisiadau canlynol yw'r rhai perthnasol ar gyfer y cais cyfredol hwn:-

- Cais rhif C04A/0630/14/LL - datblygu cymysg yn cynnwys defnydd tai, hamdden, adwerthu a swyddfeydd wedi ei ganiatáu yn Ionawr, 2005.
- Cais rhif C08A/0040/14/LL - newid defnydd rhan o lawr gwaelod Bloc C o swyddfeydd i feithrinfa blant wedi ei ganiatáu yn Chwefror, 2008.
- Cais rhif C08A/ 0269/14/LL - newid defnydd rhan o Bloc C i westy 49 ystafell wely wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2008.
- Cais rhif C10A/0319/14/LL - newid defnydd rhan o lawr gwaelod Bloc C i gymnasiwm wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 2010.
- Cais rhif C11A/0085/14/LL - newid defnydd rhan o'r ail lawr Bloc C i gymnasiwm wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2011.
- Cais rhif C13/0147/14/LL - newidiadau allanol er mwyn creu mynediad mwy deniadol i'r adeilad (Bloc A) wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2013.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi.

Uned Drafnidiaeth: Dim argymhelliad gan y tybir na fydd y bwriad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad mewn unrhyw ffordd.

Dŵr Cymru: Amod gwaredu dŵr aflan o'r datblygiad.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Er nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad mae'r Uned wedi nodi bod yr unedau preswyl wedi eu lleoli uwchben bwytai sydd gydag unedau echdynnu yn gwasanaethu'r bwytai eu hunain. Mae angen osgoi unrhyw ad-drawiad sŵn ac arogleuon i breswylwyr yr unedau preswyl a all arwain at gwynion i'r Uned yn y dyfodol. I'r perwyl hyn, bydd rhaid ystyried yr angen i warchod mwynderau'r preswylwyr y datblygiad i'r dyfodol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion ar y ddau floc ac mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r bwriad yn ystod y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o addasu a throsi lloriau uwchben siopau ac unedau masnachol yn fflatiau neu'n unedau preswyl wedi ei selio ym Mholisi CH15 o GDUG sy'n datgan caniateir y fath gynigion ar gyfer defnydd preswyl gan egluro bod defnyddio lloriau uwchben siopau ac unedau masnachol yn gyfle i ddarparu cartrefi ar gyfer rhai grwpiau o'r gymuned ynghyd a bod yn fydd o sicrhau defnydd cymysg sy'n dod a bywiogrwydd i ardal. Er bod y rhan yma o'r datblygiad yn Noc Fictoria wedi ei gynllunio'n wreiddiol ar gyfer defnydd swyddfeydd derbyniwyd tystiolaeth gan yr ymgeisydd sy'n cadarnhau bod y rhan yma o'r adeilad wedi cael ei farchnata'n eang (yn lleol ac yn genedlaethol) ar gyfer defnydd busnes/masnachol ers Mawrth, 2011 yn aflwyddiannus er bod yr ymgeisydd wedi bod yn hyblyg yn nhermau rhentu a llesio ynghyd a chreu mynediad mwy deniadol i'r adeilad (gweler cais rhif C13/0147/14/LL uchod). Yn ôl yr ymgeisydd, buasai caniatáu 6 uned breswyl ychwanegol yn cyfrannu tuag at hyfywdra'r busnesau sydd eisoes wedi eu lleoli yn Noc Fictoria ac sy'n dioddef o effaith hirdymor y dirwasgiad yn yr economi leol.

5.2 Mae Polisi C5 yn berthnasol yma gan fod y safle wedi ei ddynodi fel safle ail-ddatblygu ac mae'n datgan caniateir cynigion datblygu ar safleoedd a nodwyd ar y Mapiau Cynigion fel safleoedd ail-ddatblygu cyn belled â'u bod yn gyson a'r briffiau datblygu. Mae'r polisi arbennig hwn yn datgan bod safleoedd fel Doc Fictoria wedi cael eu hadnabod fel safleoedd sy'n cynnig cyfleoedd ar gyfer gwneud defnydd effeithiol o dir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir nad yw'n cael ei ddefnyddio i'w lawn botensial ar hyn o bryd. Mae Polisi B6 yn rhagdybio yn erbyn datblygiadau fydd yn achosi niwed arwyddocaol i'r henebion tu mewn i ffiniau Safle Treftadaeth y Byd Castell Caernarfon a Waliau'r Dref neu o fewn cylchfaoedd rhagod. Dywed Polisi B23 gwrthodir cynigion os ydynt yn amharu'n andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth

leol. Mae Polisi B24 yn datgan caniateir cynigion i wneud newidiadau ac ymestyn adeiladau yn amodol eu bod yn dderbyniol ar sail graddfa a chymeriad. Dywed Polisi B 33 gwrthodir cynigion os ydynt yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd iechyd, diogelwch neu amwynderau dynol neu'r amgylchedd naturiol neu adeiledig oherwydd lefelau uwch o lygred daer, dwr sŵn neu bridd os na ellir eu rheoli'r ddigonol drwy amodau cynllunio a phwerau'r cyrff rheoleiddio. Mae Polisi CH36 yn gefnogol i ddatblygiadau sy'n darparu lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd un a'i ar y safle datblygu neu wrth ymyl.

5.3 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn annog datblygiadau cymysg mewn ac wrth aneddiadau sydd eisoes yn bodoli lle bo hynny'n briodol ond mae hefyd yn datgan bydd angen sicrhau bod datblygiadau yn annog cyfleoedd ar gyfer defnydd masnachol a phreswyl er mwyn sicrhau manteision amgylcheddol cydleol. Gan ystyried defnydd cymysg sydd eisoes wedi eu sefydlu'n bwrpasol yn Noc Fictoria credir bod y bwriad cyfredol hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.4 Fel y cyfeiriwyd ato uchod man newidiadau bwriedir ei gario allan er mwyn diwallu'r datblygiad arfaethedig. Bydd 21m o'r balconi solat presennol ar yr ail lawr ym Mloc A yn cael ei ddisodli gan falconi o wneuthuriad gwydr sy'n adlewyrchu nodweddion pensaernïol sy'n bodoli eisoes yn natblygiad Doc Fictoria. Yn ychwanegol i hyn bydd y bwriad yn golygu gosod rhes o ffenestri bach ar y ddwy ochr i'r to. Er bwriedir ymgymryd â'r newidiadau hyn, credir ar sail eu natur, graddfa, lleoliad a deunyddiau, ni fyddent yn creu nodweddion anghydnaws o fewn edrychiadau cyffredinol adeilad Bloc A ac y byddent wedi eu asimileiddio i mewn i'r edrychiadau hyn. Golygir hefyd ymgymryd â newidiadau i lawr gwaelod Bloc C (sydd wedi ei leoli yng nghanol datblygiad Doc Fictoria) drwy ddisodli paneli gwydr gyda caedun er mwyn creu'r fynedfa i'r mannau parcio. Ni fydd angen newid ffurf na maint y paneli gwydr presennol ac i'r perwyl hyn credir ni fydd y fath newid yn tanseilio integredd pensaerniol y rhan yma o'r adeilad. I'r un perwyl credir na fydd cau'r agoriad presennol ar dalcen deheuol Bloc C yn cael ad-drawiad annerbyniol ar gymeriad pensaerniol yr adeilad.

5.5 Gan ystyried y math a graddfa'r newidiadau i edrychiadau presennol yr adeiladwaith credir na fyddent ychwaith yn amharu'n andwyol ar osodiad y castell a waliau'r dref gerllaw er gwaethaf bod Doc Fictoria wedi ei leoli oddi fewn i Leoliad Hanfodol y Castell fel y'i dynodwyd gan CADW. I'r perwyl hyn, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B6, B23 a B24 o GDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes, er nad oes gan yr Uned Gwarchod y Cyhoedd wrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad, bydd rhaid sicrhau'r angen i ddiogelu mwynderau'r darpar breswylwyr o unrhyw aflonyddwch swn ac arogleuon all ddeillio o'r systemau echdynnu presennol sy'n gwasanaethu'r bwytai ar y llawr gwaelod. Mae Polisi B33 yn datgan os na ellir rheoli niwed arwyddocaol i ansawdd iechyd ac amwynderau dynol a all ddeillio o ddatblygiad, yna, dylid ei wrthod. Yn yr achos penodol hwn mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ymgymryd ag asesiad swn ac arogleuon sy'n deillio o'r systemau echdynnu presennol a gellir sicrhau cyflwyniad y fath asesiad drwy gynnwys amod cynllunio perthnasol pe caniateir y cais yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli mewn ardal gymysg o ddefnyddiau sydd hefyd yn cynnwys ardal breswyl sefydledig gerllaw o 50 uned breswyl ar gyrion gogleddol a gorllewinol Doc Fictoria. I'r perwyl hyn, felly, credir na fydd ychwanegu 6 uned breswyl yn

mynd i danseilio naill a'i mwynderau'r defnyddwyr yr unedau busnes gerllaw neu fwynderau preswyl trigolion presennol yr ardal. I'r perwyl hyn, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23 o GDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Mae'r datblygiad presennol yn cynnwys mannau parcio preifat i'r unedau preswyl, 20 llecyn ar gyfer y feddygfa ynghyd ac 8 llecyn ar gyfer yr anabl sy'n defnyddio'r feddygfa ynghyd a gwesty *Premier Inn.* Bydd defnyddio rhan o lawr gwaelod Bloc C ar gyfer llecynnau parcio ychwanegol yn cyfrannu'r helaeth tuag at gyfarfod gofynion parcio cyfredol Doc Fictoria sydd wedi cynyddu ers i'r datblygiad gael ei ganiatáu'n wreiddiol yn ôl yn 2005. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth gwrthwynebiad i'r bwriad diweddaraf hwn yn Noc Fictoria gan y tybir na fydd yn amharu'n andwyol ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig. I'r perwyl hyn, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH36 o GDUG.

Materion ieithyddol a chymunedol

5\. 8 Cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais yn unol â CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009) a derbyniwyd ymateb i gynnwys y ddogfen gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. Daw'r Uned i'r casgliad ni chredir bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg. Ni chredir hefyd fod y datblygiad yn golygu cynnydd ychwanegol annerbyniol yn y nifer o dai newydd er bod rhaid ystyried y ffaith nad oes elfen o dai fforddiadwy yn rhan o'r cais cyfredol hwn. Gan ystyried ymateb yr Uned Bolisi ynghyd ac ystyried cynnwys yr asesiad hwn credir fod y bwriad, fel y'i cyflwynwyd, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi A2 o GDUG, CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg ynghyd a NCT 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Tai fforddiadwy

5.9 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Caernarfon fel y'i dynodir yng NgDUG ac mae'n adnabod Doc Fictoria fel safle ail-ddatblygu cymysg gyda disgwyliad o 50 uned breswyl yno. Gan ystyried ei bod hi'n dderbyniol colli'r defnydd masnachol/swyddfeydd ym Mloc A mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl yn y lleoliad hwn yn addas fel y cyfeirwyd ato uchod.

5.10 Gan fod safle'r cais cyfredol yn rhan o safle a ddynodwyd ac o ystyried bod y bwriad yn golygu darparu mwy na 5 tŷ mae angen ystyried y ddarpariaeth o unedau fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol yn unol â Pholisi CH6 o GDUG. Pan drafodwyd y cais gwreiddiol nol yn 2004 ar gyfer defnydd cymysg cytunwyd ar y pryd y buasai'r cyflenwad o dai fforddiadwy yn cael eu darparu ar safleoedd eraill yng Nghaernarfon gan ystyried natur y datblygiad ei hun yn Noc Fictoria. I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd yn datgan ei bod yn anymarferol darparu tai fforddiadwy fel rhan o'r cynnig diweddaraf hwn gan y byddai'n rhaid i ddarpar berchnogion yr unedau gyfrannu at gostau rheoli'r safle ynghyd a chymryd i ystyriaeth natur deiliadaeth yr unedau presennol sydd yn Noc Fictoria.

5.11 Mae'r ymgeisydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio ar gyfer safle arall a ddynodwyd o fewn ffiniau'r dref ar gyfer 136 o dai ar dir ger Mynwent Llanbeblig. Fel rhan o'r cynllun hwn bydd yr ymgeisydd yn darparu 18 ty fforddiadwy o fewn 5 cymal (gyda 4 ohonynt eisoes wedi eu cwblhau a'u trosglwyddo i gymdeithas dai lleol) ynghyd a 24 uned yn rhai gellir eu disgrifio fel tai marchnad cost isel gyda'r datblygwr yn cynnig opsiwn rhanolberchnogaeth breifat. Ceir safleoedd eraill hefyd

wedi eu dynodi yng Nghaernarfon ar gyfer datblygiadau tai sydd hefyd yn cynnwys elfen o dai fforddiadwy ynddynt. Gan ystyried y cyd-destun hwn credir na fydd angen i ganran o'r 6 uned breswyl a gynigir yma fod yn rhai fforddiadwy ar gyfer cyfarfod ag angen lleol gan y crerdir bydd cyflenwad o dai fforddiadwy yn cael eu cyfarfod ar safleoedd addas eraill yng Nghaernarfon. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi CH1 a CH6 o GDUG.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ynghyd a'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd credir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd wedi derbyn sylw llawn ac nid oes unrhyw fater yn gorbwyso ystyriaethau polisi a'r cyngor perthnasol a nodir.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Amod gwaredu dŵr aflan o'r datblygiad.
4. Amod cyflwyno asesiad swn ac arogleuon i'w gytuno gyda'r ACLL cyn meddiannu'r unedau preswyl.