Rhif: 3

Cais Rhif:	**C16/0773/14/AM**
Dyddiad Cofrestru:	**01/07/2016**
Math y Cais:	**Amlinell**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Seiont**
Bwriad:	**DATBLYGIAD PRESWYL I FYNY I 45 O DAI (GAN GYNNWYS TAI FFORDDIADWY) YNGHYD A CHREU MYNEDFA NEWYDD, UWCHRADDIO'R FYNEDFA BRESENNOL, DARPARU LLECYNNAU MWYNDERAU CYHOEDDUS, LLECYNNAU PARCIO A THIRLUNIO**
Lleoliad:	**CYN SAFLE YSGOL YR HENDRE, FFORDD ERYRI, CAERNARFON, GWYNEDD, LL552LY**

Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais amlinellol yw hwn ar gyfer codi hyd at 45 o dai gan gynnwys tai fforddiadwy ar safle cyn Ysgol Gynradd yr Hendre, Caernarfon. Mae materion fel tirweddu, edrychiadau, cynllun a graddfa yn cael eu cadw'n ôl ar gyfer eu hystyried eto mewn cais materion a gadwyd yn ôl. Gellir didoli'r bwriad fel a ganlyn:-

- Adeiladu hyd at 45 o dai gyda bron i 50% yn dai fforddiadwy a bydd y tai hyn yn cynnwys tai rhent cymdeithasol a fydd yn cael eu darparu gan landlord cymdeithasol cofrestredig - CCG yn yr achos hwn. Bydd amrywiaeth y tai yn cynnwys 10 tŷ 2-lofft, 10 tŷ 3-llofft a 2 dy 4-llofft (tai preifat) a 4 byngalo 2 lofft, 2 byngalo 3 llofft, 8 tŷ 2 lofft, 7 tŷ 3 llofft a 2 dy 4 llofft (tai rhent cymdeithasol).

- Creu mynedfa newydd oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth (Ffordd Eryri) oddeutu hanner ffordd lawr y safle.

- Uwchraddio'r fynedfa bresennol sydd yng nghornel gogledd-gorllewinol y safle ar gyfer gwasanaethu 3 tŷ.

- Darparu llecynnau mwynderol cyhoeddus o fewn rhan gogleddol y safle ynghyd a llecyn yng nghornel de-dwyreiniol y safle.

- Llecynnau parcio yn rhannol o fewn cwrtil y tai a rhannol y tu allan gan ddarparu parcio cymunedol.

- Tirlunio cyffredinol o fewn ac ar ymylon y safle gan gynnwys coed, llwyni a gerddi.

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

- Datganiad cefnogol cynllunio sy'n asesu'r bwriad o fewn y cyd-destun polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.
- Asesiad Effaith Trafnidiaeth.
- Asesiad Coedyddiaeth.
- Datganiad Cymunedol ac ieithyddol.
- Asesiad Desg Archeolegol ynghyd a rhigoli arbrofol/*trial trenching*.
- Adroddiad Ecolegol.

1.3 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 thai 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.

1.4 Mae'r safle yn mesur oddeutu 1.4 ha ac yn cynnwys llystyfiant erbyn hyn ynghyd a sylfeini'r cyn-ysgol gynradd. Mae'n 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.

1.5 Yn unol â chanllawiau diwygiedig Rheoliadau Cynllunio Gwlad A Thref (Asesu Effeithiau Amgylcheddol)(Cymru), 2016 nid oes angen mwyach i sgrinio datblygiad o'r fath gan nad yw arwynebedd y safle yn fwy na 5ha, nid yw'r bwriad yn cynnwys mwy na 150 o dai ac nid yw'r bwriad yn cynnwys mwy na 1ha o ddatblygiad nad yw'n ddatblygiad tai annedd.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 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 B7 - SAFLEOEDD O BWYSIGRWYDD ARCHEOLEGOL
Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

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 B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy'n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu'r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy'n israddol neu'n ymwthiol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO
Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorfforí tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN
Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI CH3 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL
Caniatáu adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Trefol.

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 CH18 - SEILWAITH SYDD AR GAEL
Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

POLISI CH29 - GWARCHOD A GWELLA CYSYLLTIADAU I GERDDWYR
Gwrthodir cynigion o fewn Canolfannau a Phentrefi os nad ydynt yn darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr ar draws ac allan o'r safle lle bo cyfle clir i wneud darpariaeth o'r fath.

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 CH33 – DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD.
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

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.

POLISI CH43 – DARPARU LLECYNNAU AGORED O WERTH ADLONIADOL MEWN DATBLYGIAD TAI NEWYDD.
Disgwyl bod datblygiadau tai newydd o 10 neu fwy mewn ardaloedd lle na fydd ddarpariaeth llecynnau agored presennol yn diwallu anghenion y datblygiad ddarparu llecynnau agored addas o werth adloniadol fel rhan hanfodol o'r datblygiad.

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd wrthi'n cael ei baratoi yn destun Archwiliad Cyhoeddus yn bresennol. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Tai Fforddiadwy.
CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.
CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.
CCA: Datblygiadau Tai a Llecynnau Agored o Werth Adloniadol.
CCA: Ymrwymiadau Cynllunio.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, (2016).
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).
NCT 12 Dylunio (2016).
NCT 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C12/0297/14/R3 - dymchwel adeiladwaith yr ysgol a symud dosbarth dros dro wedi ei ganiatáu yn Ebrill, 2012.

3.2 Cais rhif C09A/0378/14/R3 - cais ol-weithredol ar gyfer uned symudol i gynnwys 2 ddosbarth wedi ei ganiatáu ym Medi, 2009.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi.

Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor yn dilyn cynlluniau diwygiedig i osodiad y ffordd sirol gyfagos ac i osodiad ffordd y stad a gellir cytuno gydag agweddau eraill priffyrdd pe cyflwynir cais manwl ar gyfer y datblygiad.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim gwrthwynebiad yn amodol bod y datblygiad yn cael ei gario allan yn unol ag argymhellion yr Adroddiad Ecolegol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau i'w gwneud ar y bwriad.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Angen amod parthed darparu manylion archeolegol parthed rhaglennu unrhyw waith archeolegol pellach ar y safle.
Uned Strategol Tai:	Mae'r bwriad yn dderbyniol ar sail bod angen am dai fforddiadwy yng Nghaernarfon ac mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd ar ffurf cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd (sy'n cael ei ddarparu gan Dim Opsiynau Tai) yn cadarnhau yr elfen hon o'r cais cynllunio.
Dŵr Cymru:	Gwrthwynebu ar sail buasai'r bwriad yn gorlwytho'r gwaith trin dŵr Dwr Cymru yng Nghaernarfon. Nid oes unrhyw waith i uwchraddio'r gwaith trin dŵr presennol o fewn Rhaglen Buddsoddi Cyfalaf cyfredol Dwr Cymru a buasai unrhyw ddatblygiad cyn ymgymryd â'r gwelliannau hyn yn gynamserol.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybuddion o amgylch y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- A yw'r cyflenwad parcio ar gyfer y tai arfaethedig yn ddigonol ar gyfer deiliaid y tai ynghyd ac ymwelwyr i'r tai eu hunain? Fe all diffyg cyflenwad parcio olygu bod cerbydau yn parcio ar gerbydlon Ffordd Eryri ar draul diogelwch ffyrdd.
- Bydd bwriad o'r fath raddfa a dwysedd yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion lleol ar sail sŵn, aflonyddwch, gor-edrych, colli preifatrwydd a chysgodi gan greu datblygiad gormesol.
- Bydd dyluniad y tai arfaethedig allan o gymeriad a thai presennol ardal yr Hendre.
- Mae eisoes digon o dai cymdeithasol yn yr ardaloedd cyfagos.
- Buasai effaith cronnol y datblygiad ynghyd a'r datblygiad tai newydd ger safle'r ysgol newydd yn effeithio ar gymeriad yr ardal ar sail cynyddu traffig.
- Buasai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn effeithio'n andwyol ar gapasiti'r ysgol newydd gan nad oes lle i'w ymestyn ar gyfer disgyblion ychwanegol a all deillio o'r datblygiad hwn.

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

- Byddai'r tai arfaethedig yn amharu ar olygfeydd o'r mynyddoedd ac, felly'n, dibrisio gwerth y tai o amgylch y safle ac yn amharu ar safonau byw.
- A oes ymdrech wedi ei wneud ar gyfer datblygu'r safle i ddiwydiant er mwyn denu swyddi i'r ardal?

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle hwn ar gyfer anheddau preswyl wedi ei selio ym Mholisi C1, C3 a CH3 o GDUG. Mae Polisi C1 yn datgan mai tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Mae Polisi C3 yn caniatáu cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth, lle bynnag y bo modd, i ail-ddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn ffiniau datblygu cyn belled fod y bwriad yn cyd-fynd a holl bolisïau perthnasol eraill y Cynllun.

5.2 Dywed Polisi CH3, mewn egwyddor, caniateir cynigion i adeiladu tai ar safleoedd priodol sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu'r Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Trefol sy'n cynnwys Caernarfon. Dywed yr eglurhad i'r polisi bydd rhai safleoedd yn dod ar gael ân annisgwyl (fel y safle cyfredol hwn) oherwydd ail-ddatblygu neu ail-leoli defnydd arall.

5.3 Pan ddaw unrhyw safle ar gael ar hap yn y Ganolfan Isranbarthol neu Ganolfannau Trefol yn ardal y Cynllun Datblygu mae'n ofynnol hefyd i ystyried gofynion Polisi CH6. Noda'r polisi hwn y gwrthodir cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd a ddaw ar gael yn annisgwyl ym Mangor, Blaenau Ffestiniog, Caernarfon, Porthmadog neu Bwllheli a allai yn eu cyfanrwydd ymdopi gyda 5 neu fwy o unedau tai os na bod canran (fydd yn amrywio o safle i safle) o'r unedau a ddarperir fel rhan o'r cynllun yn rhai sy'n cwrdd ag angen am dai fforddiadwy. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn datgan bydd 22 o'r unedau yn rhai fforddiadwy ar gyfer rent cymdeithasol (a fydd yn cael eu rheoli gan yr ymgeisydd - Cartrefi Cymunedol Gwynedd) a 23 o'r unedau yn rhai marchnad agored. I'r perwyl hyn, felly, credir fod y ddarpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy yn dderbyniol ar y safle arbennig hwn ac yn sylweddol uwch na'r canran arferol o 30%.

5.4 Er hyn, bydd rhaid gofalu na fydd y datblygiad yn golygu gorddatblygu'r safle nac yn arwain at golli mannau agored. I'r perwyl hyn, gan ystyried y niferoedd o dai a gynhwysir yn y cais hwn ynghyd a'u gosodiad o fewn safle'r cais, ni chredir fod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn gyfystyr a gor-ddatblygu'r safle arbennig hwn. Yn ychwanegol i'r uchod, credir bod y ffigwr o 45 tŷ yn cydymffurfio a dwysedd datblygu o 30 uned yr hectar fel y'i hybir yn y Cynllun Datblygu.

5.5 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisiau eraill y cyfeirir atynt isod ynghyd a chymryd i ystyriaeth sylwadau'r Uned Strategaeth Tai y Cyngor (Tim Opsiynau Tai) sy'n cadarnhau bod y math o dai a gynigir fel rhan o'r cais hwn yn cyfarch anghenion ymgeiswyr sydd ar gofrestr tai cyffredin y Cyngor credir bod y cais amlinellol, fel y'i cyflwynwyd, yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.6 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 ac wedi ei leoli mewn man amlwg iawn yn y drefwedd 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 unllawr mewn uchder ond o ddyluniad ymarferol yn hytrach nag o ddyluniad trawiadol. Yn bresennol, dim ond sylfeini'r ysgol sy'n bodoli ynghyd a llystyfiant ar ffurf ychydig o goed llydanddail ar ffin ogleddol y safle gyda phrysg oddi fewn i rannau o'r safle ei hun.

5.7 Gan mai cais amlinellol yw hwn cyflwynwyd cynllun a gosodiad y tai ar y safle, lleoliad y llecynnau parcio a'r ardaloedd amwynderol yn unig. Mae manylion sy'n ymwneud a dylunio a deunyddiau allanol datblygiadau yn fater sydd i'w drafod pan gyflwynir ceisiadau ar gyfer materion a gadwyd yn eu hol. Rhagdybir mai parhad o ddeunyddiau sy'n gyffelyb i'r tai cyfagos bydd yn cael eu defnyddio yma fel llechi naturiol i'r toeau ynghyd a gwaith bric glan a rendr i'r waliau. Mae'r safle ar hyn o bryd yn dirywio ar sail mwynderau gweledol ac yn ddolur llygaid yn y strydlun a buasai caniatáu'r cais hwn yn debygol o fod yn gam tuag at wella mwynderau gweledol y rhan yma o'r dref. Ar sail yr uchod credi, drwy amodau priodol, fod modd sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi B22, B23 a B25 o GDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 Mae anheddau preswyl wedi eu lleoli i'r gogledd, de a gorllewin o'r safle gyda'r anheddau agosaf wedi eu lleoli 4m (o dalcen i dalcen 17 Llys y Foel) a 13.5m (o gornel i gornel 14 Llys Siabod) i'r gorllewin o gefnau'r tai arfaethedig. Er mai cynlluniau dangosol o leoliad y tai arfaethedig a gyflwynwyd gyda'r cais cyfredol hwn mae'n bosib lleihau ar unrhyw or-edrych, colli preifatrwydd a chreu strwythurau gormesol (sef, prif wrthwynebiadau trigolion cyfagos i'r cais amlinellol) drwy ail-ddylunio gosodiad rhai o'r tai arfaethedig fel nad ydynt yn achosi niwed sylweddol ac arwyddocaol i fwynderau trigolion lleol. Er bod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn parthed aflonyddwch yn tanseilio mwynderau trigolion lleol rhaid cofio bod y safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl sefydledig sydd o ddwysedd uchel ble mae aflonyddwch domestig eisoes yn rhan annatod o gymeriad yr ardal ynghyd a'r ffaith mai ysgol oedd yn bodoli ar y safle yn y gorffennol gyda'r cae pêl droed yn cael ei ddefnyddio gan dimau lleol yn rheolaidd ar benwythnosau. Gan ystyried yr elfennau hyn ni chredir y byddai lleoli hyd at 45 tŷ yn tarfu'n sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol trigolion lleol ar sail aflonyddwch annerbyniol er cydnabyddir bydd rhywfaint o aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad yn ystod y gwaith adeiladu er mai am gyfnod dros dro yn unig y bydd hyn. Ni chredir, felly, fod y bwriad yn groes i Bolisi B23o'r CDU.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.9 Cyflwynwyd asesiad effaith trafnidiaeth gyda'r cais a ddaw i'r canlyniadau canlynol:-

- Bydd y fynedfa bresennol yn cael eu huwchraddio ar gyfer ymdopi gyda 45 o dai.
- Mae'r safle yn hygyrch ar gyfer nifer amrywiol o ddulliau teithio fel cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus sy'n gwasanaethu'r ardal leol.

- Mae cyfleusterau hanfodol amrywiol oddeutu 0.8 milltir pellter cerdded o'r safle gan gynnwys siopau, banciau a bwytai.
- Gall y rhwydwaith ffyrdd lleol ymdopi gyda'r cynnydd mewn trafnidiaeth i mewn ac allan o'r safle heb amharu ar ddiogelwch presennol defnyddwyr y ffyrdd.

5.10 Mewn ymateb i'r asesiad uchod ynghyd a'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn wreiddiol yn dangos lleoliad a dyluniad y ffordd stad a'r mannau parcio fe ddiwygiwyd y cynlluniau yn unol a gofynion yr Uned Drafnidiaeth ac, i'r perwyl hyn, mae'r cynlluniau diweddaraf yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion diogelwch priffyrdd. Credir, felly, i'r bwriad cydymffurfio gyda gofynion Polisi CH29, CH30, CH33 a CH36 o GDUG.

Materion bioamrywiaeth

5.11 Fel y cyfeiriwyd ato uchod cyflwynwyd Adroddiad Ecolegol gyda'r cais ac mewn ymateb i'w gynnwys datgan yr Uned Bioamrywiaeth y dylid cydymffurfio gydag argymhellion yr adroddiad parthed gwelliannau ecolegol fel rhan o'r datblygiad. Gellir sicrhau hyn drwy amod perthnasol. Mae'r bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda Pholisi B20 o GDUG.

Materion Archeolegol

5.12 Cyflwynwyd Asesiad Desg Archeolegol ynghyd a rhagori arbrofol gyda'r cais gan ystyried agosatrwydd y safle i fynwent Rufeinig sydd ar yr un safle a'r fynwent bresennol i'r dwyrain o'r safle ei hun. 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, gofynnir i unrhyw ganiatâd cynnwys amod parthed darparu manylion sy'n ymwneud a rhaglennu gwaith archeolegol ar y safle. Ystyrir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B7 o GDUG.

Materion isadeiledd

5.13 Y polisi cynllunio lleol perthnasol yng nghyd destun isadeiledd yw Polisi CH18 sy'n datgan y gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad sy'n cynnwys cyflenwad pŵer a dŵr, modd o waredu dŵr a charthion, modd o waredu dŵr wyneb a gwasanaethau hanfodol eraill oni bai gellir cydymffurfio ag un o'r meini prawf canlynol:-

1. Bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol, neu

2. Bod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu rhagor o seilwaith.

5.14 Mae eglurhad i'r polisi hwn yn datgan na fydd datblygiad yn cael ei ganiatáu lle nad oes seilwaith digonol yn bodoli'n barod oni bai gelli'r cywiro'r sefyllfa'n foddhaol. Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae Dŵr Cymru yn gwrthwynebu'r cais yma ar sail ei fod yn gynamserol ac y buasai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn gorlwytho ymhellach gwaith trin dŵr sydd wedi ei leoli ar Ffordd Santes Helen yng Nghaernarfon. Yn ychwanegol i hyn, maent wedi cadarnhau na fydd unrhyw waith i uwchraddio'r gwaith trin dŵr o fewn Rhaglen Buddsoddi Cyfalaf Dwr Cymru eu hunain.

5.15 Yn dilyn hysbysu'r ymgeisydd o wrthwynebiad Dwr Cymru i'r cais ymgymerwyd â thrafodaethau rhwng yr ymgeisydd a Dŵr Cymru ynglŷn â'r ffordd ymlaen. Fodd bynnag, er gwaethaf y trafodaethau hyn, mae Dŵr Cymru yn parhau i ddatgan eu gwrthwynebiad i'r cais. Mae'n bwysig nodi yma fod y fath wrthwynebiad yn wrthwynebiad cynllunio materol (sydd nid yn unig yn berthnasol i'r achos arbennig hwn ond sydd hefyd yn berthnasol i ddatblygiadau cyffelyb yn yr ardal yn gyffredinol) sydd raid ei ystyried yn ofalus cyn dod i benderfyniad ar y cais. Yn ychwanegol i hyn ni fydd hi'n bosibl goresgyn y gwrthwynebiad drwy osod amod cynllunio perthnasol a hynny oherwydd nad oes gan Dwr Cymru unrhyw gynllun i uwchraddio'r gwaith trin dŵr yn eu Rhaglen Buddsoddi Cyfalaf ac, felly, buasai'n afresymol i gynnwys amod cynllunio fyddai'n gohirio'r datblygiad nes bod y gwaith trin dŵr wedi ei gwblhau. Gan fod Dŵr Cymru eisoes yn ymwybodol o'r diffygion yn y gyfundrefn garthffosiaeth gyhoeddus o fewn y dref byddai caniatáu'r cais hwn yn gadael y Cyngor yn agored i Ddŵr Cymru herio'r Cyngor drwy ymgymryd ag adolygiad barnwrol/*judicial review* gan fod y Cyngor wedi diystyru'r cyngor Dwr Cymru a gyflwynwyd o dan y drefn ymgynghori statudol.

5.16 Yn ychwanegol i'r polisi cynllunio lleol uchod rhaid hefyd ystyried cyngor cenedlaethol a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Pennod 12 Seilwaith a Gwasanaethau. Dywed *mae sicrhau bod cyflenwadau dwr a'r seilwaith garthffosiaeth digonol yn ystyriaethau perthnasol wrth ystyried ceisiadau ac apeliadau cynllunio…mae angen ystyried y materion hyn mewn da bryd wrth leoli datblygiadau yn y dyfodol. Felly, dylai awdurdodau cynllunio lleol…geisio osgoi defnyddio safleoedd lle mae'n annhebygol y ceir yno gyflenwad digonol o ddwr a/neu ddarpariaeth ar gyfer draenio.* Pe caniateir y cais hwn yn groes i wrthwynebiad cryf Dwr Cymru fe all y datblygiad or-lwytho'r capasiti gwaith trin dwr Caernarfon ymhellach gyda'r canlyniad posib o lygru nid yn unig tiroedd cyfagos ond hefyd cartrefi ac adeiladau masnachol.

5.17 I'r perwyl hyn, felly, credir na all y bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi CH18 o GDUG nag ychwaith gyda'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru gan nad oes seilwaith digonol yn bodoli ar ffurf capasiti'r gwaith trin dŵr yng Nghaernarfon ar gyfer y datblygiad hwn.

Materion ieithyddol a chymunedol

5.18 Mae Polisi A2 o GDUG yn datgan gwrthodir cynigion na fyddai oherwydd eu maint, eu graddfa neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Dywed CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg bod angen edrych yn ofalus ar sut y bydd datblygiadau newydd yn effeithio ar y patrwm presennol o wead cymdeithas a'i bod hi'n ofynnol i ddatblygiadau cydymffurfio a gofynion polisïau ieithyddol a chenedlaethol.

5.19 I'r perwyl uchod mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol i gefnogi'r bwriad ac mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi dod i'r canlyniadau canlynol :-

- Bydd y tai fforddiadwy a gynigir yn ddeniadol iawn i drigolion ac ynb debygol o ddiwallu anghenion lleol.
- Bydd y datblygiad yn rhoi mwy o ddewis i bobl leol o fewn y farchnad dai lleol.
- O ystyried maint a lleoliad y tai a gynigir ni ddisgwylir i'w prisiau godi allan o afael trigolion lleol. Ac yn debygol o gadw'r boblogaeth leol yn y gymuned ac fe all gyfrannu i gael effaith bositif ar yr iaith Gymraeg.
- Mae'n debyg bydd y datblygiad yn ddeniadol iawn i deuluoedd gyda phlant.

- Angen ystyried os byddai'r datblygiad dyn rhoi pwysau ar yr ysgol gynradd (Ysgol yr Hendre).
- Ar y cyfan, ni chredir fod natur na graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg.

5.20 O ystyried yr asesiad hwn ac o ystyried sylwadau'r Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd a nodir uchod credir fod y bwriad yn unol gyda Pholisi A2 o GDUG yn ogystal â'r CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Materion addysgol

5.21 Y ddogfen berthnasol o dan y pennawd yma yw CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol sy'n cynnig cyfarwyddyd i ymgeiswyr ar gyfer datblygiadau preswyl ynglŷn â'r achosion pryd bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argeisio cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysg leol. I'r perwyl hyn, dengys ystadegau capasiti ysgolion Gwynedd mai capasiti Ysgol yr Hendre yw 420 ac ym Medi, 2015 (y flwyddyn addysgol pryd cyflwynwyd y cais) nodwyd bod 345 yn mynychu'r ysgol (gyda'r ffigwr yn 382 ar gyfer Medi, 2016). Yn unol â'r fformiwla yn y CCA rhagwelir y byddai potensial i 18 disgybl ysgol gynradd ychwanegol ddeillio o'r datblygiad hwn. Rhaid ystyried hefyd y ffaith bod datblygiad o 136 o dai wrthi'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd yn Gwel y Llan (Ffordd Llanbeblig) ar safle a ddynodwyd yng NgDUG ar gyfer tai, fodd bynnag, nid yw hwn yn effeithio'r capasiti ar gyfer asesu y cais hwn. I'r perwyl uchod credir bod capasiti yn bodoli yn Ysgol yr Hendre ar gyfer y niferoedd o ddisgyblion ysgol gynradd rhagwelir bydd yn deillio o'r datblygiad ei hun ac o ganlyniad i hyn ni fydd angen cyfraniad addysgol ar gyfer y bwriad hwn.

Materion cytundeb 106

5.22 Fel y cyfeiriwyd ato uchod bydd 22 o'r 45 o dai sy'n destun y cais hwn yn dai fforddiadwy ar gyfer rhent cymdeithasol o dan oruchwyliaeth Cartrefi Cymunedol Gwynedd sy'n landlord cymdeithasol cofrestredig. Gan ystyried y ffaith hon gellir delio gyda'r cais cynllunio fel eithriad i ofynion Polisi CH6 sy'n datgan bydd rhaid rhwymo defnydd y tai hyn ar gyfer tai fforddiadwy ar ffurf trefniant cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106.

6. Casgliadau:

6.1 Er yr ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol ar sail lleoliad, dwysedd, trafnidiaeth, anghenion tai, mwynderau preswyl a gweledol, bioamrywiaeth, effaith ar yr iaith Gymraeg, archeoleg a materion addysgol ystyrir bod y bwriad yn ddiffygiol ar sail nad yw'n cydymffurfio a gofynion Polisi CH18 o GDUG sy'n allweddol i sicrhau datblygiad derbyniol ac sydd yn ymwneud a sicrhau bod trefniadau seilwaith digonol yn bresennol i allu ymdopi gyda datblygiadau newydd.

6.2 Yn yr achos yma mae Dwr Cymru sydd yn ymgynghorwyr statudol ar faterion o'r fath wedi cadarnhau nad oes capasiti ar gael yng ngwaith trin dwr Caernarfon ar gyfer ymdopi a gofynion y datblygiad ac i'r perwyl hyn credir bod y cais yn gynamserol. Cadarnhawyd hefyd nad oes gan Dwr Cymru unrhyw fwriad i uwchraddio'r gwaith trin dwr o fewn eu Rhaglen Buddsoddi Cyfalaf cyfredol ac felly nad yw'r sefyllfa am newid am beth amser. Oherwydd y gwrthwynebiad sylfaenol hwn nid oes dewis felly ond i argymell gwrthod y cais.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rheswm:-

1. Mae Dŵr Cymru wedi datgan nad oes capasiti ar gael ar gyfer y datblygiad yn y gwaith trin dŵr yng Nghaernarfon ac y byddai’r bwriad o ganlyniad yn gorlwytho gwaith trin dŵr Dwr Cymru. Mae’r bwriad felly yn groes i ofynion Polisi CH18 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac i Polisi Cynllunio Cymru, Pennod 12 Seilwaith a Gwasanaethau sy’n datgan gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith sy’n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad ar gael. Yn ogystal, nid oes gan Dwr Cymru unrhyw gynlluniau i uwchraddio’r gwaith trin dŵr o fewn eu Rhaglen Buddsoddi Cyfalaf cyfredol a buasai caniatáu unrhyw ddatblygiad cyn ymgymryd â’r gwelliannau hyn yn gynamserol.