DATGANIAD CYNLLUNIO

Tir oddi ar Ffordd Llanberis, Caernarfon, Gwynedd

Paratowyd ar ran

Yr Ymgeisydd - Adra (Tai) Cyfyngedig

Mehefin 2025

Address:
5 Portal Business Park, Eaton Lane,
Tarporley, Cheshire, CW6 9DL

Telephone:
07506 279 147

Email:
enquiries@grimsterplanning.co.uk

CYNNWYS

Rhif yr Adran	Teitl yr Adran	Rhif Tudalen
1	CYFLWYNIAD	1
2	CYD-DESTUN SAFLE	2
3	HANES CYNLLUNIO	5
4	DATBLYGIAD ARFAETHEDIG	6
5	CYD-DESTUN POLISI CYNLLUNIO	11
6	ASESIAD TECHNEGOL A PHOLISI	18
7	ACHOS DROS DDATBLYGIAD	39
8	CASGLIADAU	41
Atodiadau		
1	DYRANIADAU'R CDLI AC ASESIAD BANCIAU TIR MEWN CANOLFANNAU IS-RANBARTHOL A CHANOLFANNAU GWASANAETH TREFOL	
2	HEN DDYRANIAD UDP GWYNEDD	

grimsterplanning.co.uk

1 CYFLWYNIAD

1.1. Paratowyd y Datganiad hwn gan Grimster Planning ar ran ein Cleient, Adra (Tai) Cyfyngedig, (y cyfeirir ato o hyn ymlaen fel yr “Ymgeisydd”).

1.2. Cyflwynir yr Asesiad i gefnogi cais cynllunio manwl (y cyfeirir ato o hyn ymlaen fel y “Cais”), a gyflwynwyd i Gyngor Gwynedd ar gyfer datblygu Tir oddi ar Ffordd Llanberis ar ymyl Canolfan Wasanaethu Dinesig Caernarfon (y cyfeirir ato o hyn ymlaen fel y “Safle”).

1.3. Mae’r disgrifiad o ddatblygiad y ceisir caniatâd cynllunio manwl ar ei gyfer, fel y nodir ar y Ffurflen Gais, yn cynnwys y canlynol:

> ***“Codi 36 o anheddau a gwaith seilwaith cysylltiedig gan gynnwys ffyrdd a llwybrau troed, amwynderau, mesurau tirlunio a draenio, ac is-orsaf newydd"***

1.4. Mae’r Cais yn cynnwys nifer o gynlluniau a dyluniadau ategol, ac adroddiadau technegol, y dylid eu darllen ochr yn ochr â’r Datganiad hwn.

Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (PAC)

1.5. I hysbysu'r Cais hwn, mae'r Ymgeisydd wedi cynnal ymgynghoriad cyn-ymgeisio ffurfiol gyda Swyddogion Cyngor Gwynedd ynglŷn â photensial datblygu'r Safle.

1.6. Ymhellach, ac yn unol â’r gofynion statudol a nodir yng Nghanllawiau Llywodraeth Cymru, mae’r Ymgeisydd wedi cynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio gyda’r gymuned leol ar gyfer y datblygiad ‘mawr’ arfaethedig (gan ei fod yn fwy na deg annedd). Mae manylion llawn, gan gynnwys yr adborth/sylwadau a dderbyniwyd a sut y mae'r ymgeisydd yn mynd i'r afael â'r rhain, wedi'u dogfennu yn yr Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio a gyflwynwyd gyda'r Cais.

2 CYD-DESTUN SAFLE

2.1. Mae'r Adran hon o'r Datganiad yn rhoi manylion y Safle, sef ei leoliad, disgrifiad, a chynaliadwyedd y lleoliad.

Lleoliad a'r hyn sydd o'i amgylch

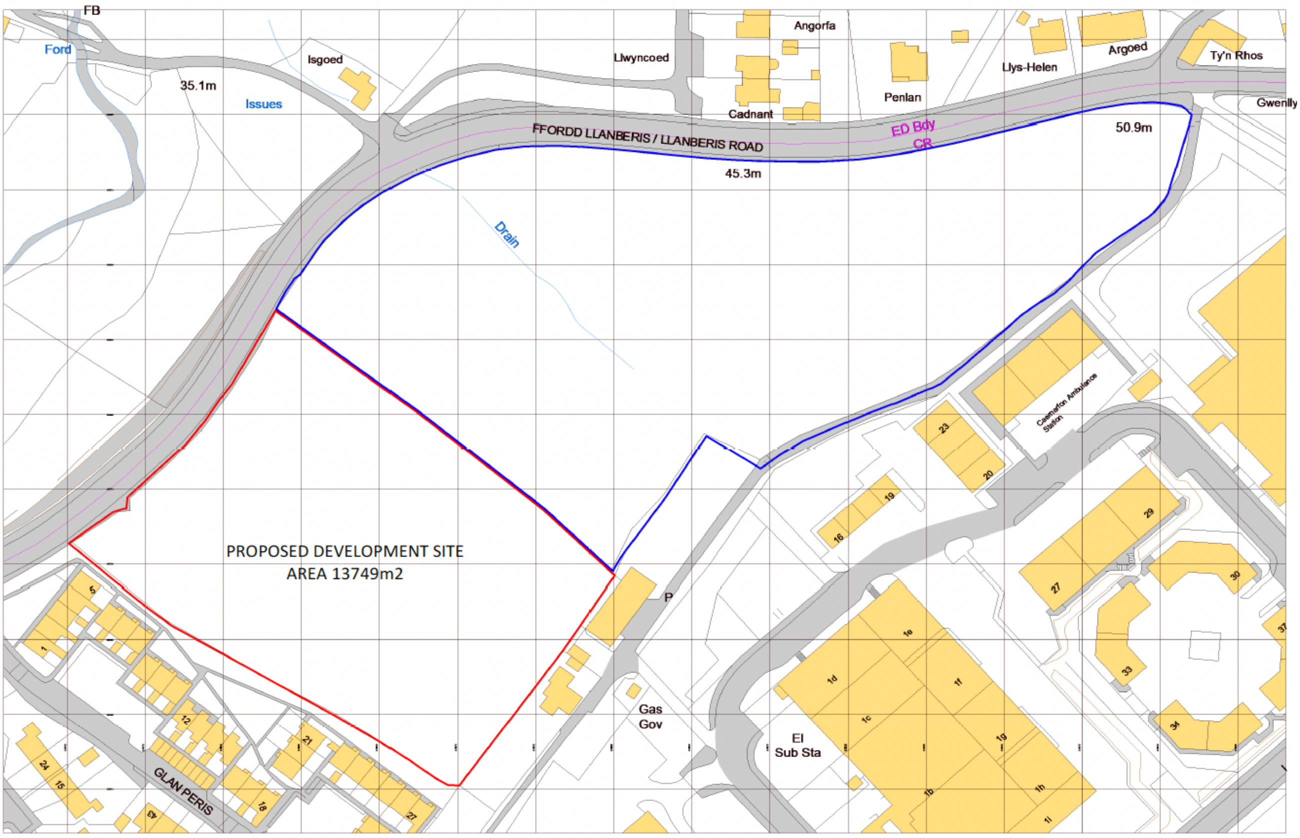
2.2. Mae'r Safle yn gorwedd o fewn ardal weinyddol Cyngor Gwynedd o fewn Ward ardal Peblig (Caernarfon). Mae'r Safle wedi'i leoli i'r dwyrain o ganol Caernarfon, ar yr A4086 Ffordd Llanberis sy'n cysylltu â Ffordd Osgoi Caernarfon yr A487. Mae'r Safle wedi'i wasanaethu'n dda ac wedi'i gysylltu trwy'r rhwydwaith priffyrdd lleol, sy'n darparu mynediad i deithwyr i drefi a phentrefi eraill.

2.3. O ran yr hyn sydd o'i amgylch, mae'r Safle wedi'i amgylchynu gan ffurf adeiledig a dylanwadau trefol presennol. Mae hyn yn cynnwys yr A4086 Ffordd Llanberis ar hyd ymyl orllewinol y Safle; datblygiad preswyl presennol yn Glan Peris i'r de; defnyddiau cyflogaeth presennol i'r dwyrain; a thir amaethyddol i'r gogledd ac yna mae'r A4086 Ffordd Llanberis yn parhau.

2.4. Mae'r eiddo preswyl presennol i'r de o'r Safle yn rhai deulawr, yn cynnwys rhesi o dai teras. Mae'r eiddo masnachol i'r dwyrain o'r Safle wedi'i sgrinio'n dda ac yn cael ei ddefnyddio'n bennaf at ddibenion Dosbarth Defnydd B2. Mae Eglwys Bentecostaidd Caernarfon hefyd gerllaw cornel gogledd-ddwyreiniol y Safle.

2.5. Darperir Cynllun Lleoliad y Safle yn Ffigur 1 isod:

Ffigur 1: Cynllun Lleoliad Safle



Ffynhonnell: *Llun Ainsley Gommon Architects Ref. 001 Rev. B*

Disgrifiad o'r safle

2.6. Mae arwynebedd y safle yn ymestyn i 1.37 hectar.

grimsterplanning.co.uk

2.7. Mae'r Safle ar hyn o bryd yn cynnwys maes glas, tir amaethyddol.

2.8. Mae gwrych presennol, sefydledig o amgylch perimedr cyfan y Safle, ynghyd â rhai coed presennol mewn mannau.

2.9. Ar hyn o bryd mae mynediad i gerbydau (a cherddwyr) i'r Safle wedi'i ddiogelu giât i'r gorllewin o'r A4086, a thrwy'r tir cyfagos i'r gogledd, sydd o fewn yr un berchnogaeth ond sy'n syrthio y tu allan i ffin safle'r cais.

2.10. Mae Hawl Tramwy Cyhoeddus presennol sy'n rhedeg i ffin ddwyreiniol y Safle (PROW 9), ac sy'n cysylltu â PROW 5 i'r gogledd-ddwyrain o'r Safle. Mae'r Hawl Tramwy Cyhoeddus y tu allan i ffin y Safle.

2.11. Mae'r Safle yn gorwedd ym Mharth Llifogydd 1 ac felly ystyrir nad oes fawr ddim risg o lifogydd afonol neu arfordirol/llanw.

2.12. Nid yw'r Safle wedi'i leoli o fewn Ardal Gadwraeth, ac nid oes unrhyw adeiladau rhestredig ar y Safle nac yn agos ato y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar eu gosodiad a'u harwyddocâd fel arall.

2.13. O ran lefelau, mae'r Safle'n gogwyddo i lawr tuag at Ffordd Llanberis o'r dwyrain i'r gorllewin. Bydd topograffeg y safle yn cael ei lefelu'n rhannol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig (adeiladu).

2.14. Mae prif bibell ddŵr presennol ar draws rhan o'r Safle, fel y dangosir ar y Cynllun Safle Arfaethedig a gyflwynwyd. Bydd yr hawddfraint hon yn parhau i fod yn rhydd o unrhyw ddatblygiad adeiledig, gyda hawddfraint 6m yn cael ei chynnal (3m ar y naill ochr a'r llall i'r llinell ganol).

2.15. Ar ben hynny, mae ceblau uwchben ar draws rhan fwyaf dwyreiniol y Safle. Bydd y rhain yn cael eu dargyfeirio o dan y ddaear, a bydd hawddfraint 6m yn cael ei chynnal (3m ar y naill ochr a'r llall i'r llinell ganol).

Cynaliadwyedd Lleoliadol

2.16. Er mwyn arfarnu cynaliadwyedd lleoliadol y Safle, rydym wedi ystyried lleoliad y Safle mewn perthynas ag anghenion trigolion y dyfodol a mynediad at wasanaethau allweddol. Darperir mwy o fanylion yn Adran 4 o'r Datganiad Trafnidiaeth gysylltiedig, ac rydym yn gwahodd cyfeiriadau ato.

Mynediad i Addysg

2.17. Yr Ysgol Gynradd agosaf i'r Safle yw Ysgol Gynradd Maesincla wrth ffordd Cefn Cadnant; tua 0.65km i'r Safle ac o fewn pellter cerdded byr a diogel. Rydym ar ddallt bod capasiti presennol yn yr ysgol yn seiliedig ar niferoedd a gofrestrodd ym mis Medi 2024, a rhagamcan o niferoedd disgyblion ar gyfer 2025, 2026 a 2027.

2.18. Mae darpariaeth ysgol uwchradd ar gael yn Ysgol Syr Hugh Owen ar Ffordd Bethel, o fewn tua 1.3km o'r Safle. Fel gyda'r uchod, rydym ar ddallt bod capasiti presennol yn yr ysgol yn seiliedig ar niferoedd a gofrestrodd ym mis Medi 2024, a rhagamcan o niferoedd disgyblion ar gyfer 2025, 2026 a 2027.

Mynediad i Siopau a Gwasanaethau

2.19. Mae'r siop agosaf at y Safle wedi'i lleoli tua'r gorllewin ar yr A4086 Ffordd Llanberis (SPAR) tua 0.5km o bellter cerdded o'r Safle. Mae cyflenwadau bob dydd ar gael yma. Mae mân-werthwyr mwy a gwasanaethau bob dydd ar gael yng Nghaernarfon gan gynnwys archfarchnadoedd.

2.20. Mae darpariaeth fanwerthu arall yng Nghaernarfon yn cynnwys banciau/cymdeithasau adeiladu, siopau dillad, fferyllfeydd, siopau coffi a bwytai, tafarndai, a siopau tecawê.

2.21. Yn unol â hynny, mae'r setliad yn elwa o wasanaethau manwerthu lleol sy'n gallu diwallu anghenion bob dydd preswylwyr.

Mynediad i Drafnidiaeth Gyhoeddus

2.22. Mae'r safleoedd bws agosaf at y Safle wedi'u lleoli ar Ffordd Llanberis, yng nghyffiniau uniongyrchol y Safle tua'r gorllewin ac o fewn pellter cerdded byr iawn. Mae'r safleoedd yn cael eu gwasanaethu gan rifau bysiau C7 ac S1.

2.23. Mae gwasanaeth bws C7 yn cynnig gwasanaeth cylchol, o Orsaf Fysiau Caernarfon, ac mae ganddo ddau wasanaeth yn rhedeg y dydd, o ddydd Llun i ddydd Gwener.

2.24. Mae gwasanaeth bws S1 yn cynnig gwasanaeth o Gaernarfon i Fetws-y-coed drwy Lanberis, sy'n rhedeg bob awr o ddydd Llun i ddydd Sul.

2.25. Darperir rhagor o fanylion yn Adran 4 o'r Datganiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd.

2.26. Mae Gorsaf Reilffordd Caernarfon tua 2.8km o'r Safle ac mae ar ddiwedd llinell Rheilffordd Ucheldir Cymru. Mae'n darparu cysylltiadau rhwng Porthmadog a Caernarfon.

Mynediad i Ofal Iechyd

2.27. Mae yna feddygon a deintyddion yng Nghaernarfon i wasanaethu'r boblogaeth leol.

2.28. Mae Ysbyty Gwynedd wedi'i leoli gerllaw ym Mangor.

Mynediad i Hamdden ac Adloniant

2.29. Mae nifer o gaeau chwarae, mannau chwarae a mannau agored/parciau presennol ledled Caernarfon a fyddai'n hygyrch i drigolion y datblygiad arfaethedig yn y dyfodol, yn ogystal â safleoedd a nodweddion o bwys hanesyddol. Bydd y datblygiad arfaethedig ei hun yn cynnwys man agored a man chwarae sy'n adlewyrchu'r cyngor cyn-ymgeisio a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, a'r canllawiau a gynhwysir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Fannau Agored mewn Datblygiadau Preswyl Newydd a fabwysiadwyd gan Gyngor Gwynedd ym mis Mawrth 2019.

2.30. Yn unol â hynny, mae'r Safle'n elwa o fynediad da at gyfleusterau hamdden ac adloniant i'w defnyddio gan y gymuned ac sy'n cefnogi iechyd a lles trigolion presennol a thrigolion y dyfodol.

grimsterplanning.co.uk

3 HANES CYNLLUNIO

3.1. Mae manylion hanes cynllunio'r Safle, lle bo'n berthnasol i'r Cais hwn, wedi'u dogfennu yn Nhabl 1 isod.

Tabl 1: Hanes Cynllunio

Cyfeirnod y Cais	Disgrifiad o'r Datblygiad	Dyddiad Penderfyniad
C09A/0003/14/LL	Codi archfarchnad, lle parcio, tirlunio, gorsaf betrol, golchi ceir a mynediad newydd gan gynnwys cylchfan.	Wedi'i dynnu'n ôl ar 5 Tachwedd 2009

3.2. Fel y dangosir yn Nhabl 1 uchod, mae'r Safle wedi bod yn destun cais cynllunio ar gyfer cynllun manwerthu yn flaenorol. Nid yw wedi bod yn destun unrhyw geisiadau cynllunio ar gyfer defnydd preswyl o'r blaen, er bod y Safle wedi'i ddyrannu ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd, y darperir rhagor o fanylion amdano yn Adran 6 o'r Datganiad hwn.

4 DATBLYGIAD ARFAETHEDIG

4.1. Mae’r Adran hon o’r Datganiad yn rhoi manylion y datblygiad arfaethedig y ceisir caniatâd cynllunio manwl ar ei gyfer.

Defnydd

4.2. Mae’r Cais hwn yn ceisio caniatâd cynllunio manwl ar gyfer y canlynol:

> ***“Codi 36 o anheddau a gwaith seilwaith cysylltiedig gan gynnwys ffyrdd a llwybrau troed, amwynderau, mesurau tirlunio a draenio, ac is-orsaf newydd"***

Swm

4.3. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys datblygu 36 o anheddau (Dosbarth Defnydd C3). Bydd yr holl anheddau arfaethedig o ddaliadaeth fforddiadwy; yn unol â hynny, mae'r Cais yn cynnwys cynllun tai 100% fforddiadwy.

Cymysgedd Tai, Dwysedd ac Arwynebedd Llawr

4.4. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys y cymysgedd tai a ganlyn:

- 10 fflat 1 ystafell wely, 2 berson
- 3 byngalo 2 ystafell wely, 3 berson
- 13 tŷ 2 ystafell wely, 4 person
- 7 tŷ 3 ystafell wely, 5 person
- 2 tŷ 4 ystafell wely, 7 person; a
- 1 tŷ 5 ystafell wely, 8 person.

4.5. Y dwysedd net arfaethedig ar draws y Safle fydd 26.27 annedd yr hectar.

4.6. Bydd yr arwynebedd llawr mewnol crynswth cronnus ar draws y Safle yn cyfateb i 2,851 metr sgwâr.

4.7. Cynigir is-orsaf newydd hefyd fel rhan o'r datblygiad, wedi'i lleoli tuag at gornel ogledd-orllewin y Safle.

Graddfa a Màs

4.8. Bydd yr anheddau arfaethedig i gyd yn uchafswm o ddau lawr. Mae’r cymysgedd arfaethedig o anheddau (fel y nodir ym mharagraff 4.4 uchod) yn caniatáu ar gyfer gosodiad nad yw’n achosi problemau màs a allai fel arall fod yn anghydnaws â’r cymeriad a’r cyd-destun lleol, tra hefyd yn ymateb i anghenion tai lleol, a nodir yn Asesiad Marchnad Dai Lleol y Cyngor a'r wybodaeth ddiweddaraf am restr aros/cofrestr am dai a nodir yn ddiweddarach yn y Datganiad hwn.

Dyluniad:

4.9. Dangosir y Cynllun Safle Arfaethedig yn Ffigwr 2. Mae hyn yn cynnwys cymysgedd o dai teras canol a diwedd rhes a thai pâr. Mae'r cynllun wedi ceisio mynd i'r afael yn gadarnhaol â ffrynt y stryd ledled y Safle; ar yr un pryd, mae'r eiddo wedi'u gosod yn ôl o'r ffordd fel bod yna le i barcio oddi ar y ffordd ar gyfer y rhan fwyaf o'r anheddau arfaethedig (ac eithrio mannau parcio cymunedol ar gyfer deiliaid y fflatiau).

4.10. Mae wedi'i gynllunio fel ei fod yn parchu pellteroedd gwahanu gofynnol y Cyngor ac yn osgoi unrhyw broblemau o ran edrych drosodd ac effaith ar amwynder preswyl eiddo preswyl cyfagos i'r de o'r Safle (y bydd eu preifatrwydd yn cael ei gynnal trwy gadw ffin presennol a newydd lle bynnag y bo modd).

grimsterplanning.co.uk

4.11. Rhoddwyd ystyriaeth hefyd i'r egwyddorion Diogelu Trwy Ddyluniad i lywio gosodiad y Safle arfaethedig a’r mathau o ffiniau. Yn unol â hynny, mae'r anheddau arfaethedig wedi'u dylunio/cyfeiriadu fel bod cyfle i weld allan o’r eiddo. Mae hyn yn cynnwys y gallu i weld mannau amwynder arfaethedig a'r ardal chwarae â chyfarpar o fewn y Safle. Gellir ymdrin â manylion y goleuadau stryd sydd i'w darparu o fewn y Safle trwy amod cyn-feddiannaeth sydd ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio.

Ffigwr 2: Cynllun Safle Arfaethedig

Ffynhonnell: Ainsley Gommon Architecs, Cyf . *Drawing Ref C1139-015 Rev. M*

4.12. Mae'r dyluniad arfaethedig wedi ceisio cadw cymaint o goed a gwrychoedd presennol â phosib. Darperir manylion am golli gwrychoedd a choed arfaethedig yn Adran 6 o’r datganiad hwn.

4.13. Mae'r cynllun arfaethedig wedi cynnal hawddfraint 6m ar gyfer y y brif bibell ddŵr tanddaearol. Bydd y llinellau pŵer uwchben yn cael eu dargyfeirio o dan y ddaear gyda hawddfraint ar gyfer.

Deunyddiau a Mathau o Dai

4.14. Cyflwynir set lawn o ddrychiadau a chynlluniau llawr o'r mathau o dai arfaethedig i'w cymeradwyo fel rhan o'r Cais hwn.

4.15. Mae'r palet o ddeunyddiau a gynigir gan yr Ymgeisydd yn cynnwys y canlynol:

grimsterplanning.co.uk

- Rendrad gweadog gwyn llwyd gyda chladin carreg i dorri ar raddfa a màs y datblygiad;
- Cladio pren neu Hardie Plank;
- Bydd teils yn cael eu defnyddio ar gyfer y toeau i gyd-fynd â'r cyd-destun cyfagos;
- Ffenestri gwydr dwbl UPVC llwyd sy'n effeithlon o ran ynni i gyd-fynd ag eiddo presennol; a
- Siliau ffenestri carreg llwyd (wedi'u hailgyfansoddi) yn adlewyrchu tai eraill lleol.

4.16. Gellir delio â chadarnhad o'r palet deunyddiau llawn a therfynol (gan gynnwys samplau) trwy amod(au) cynllunio cyn cychwyn sydd ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio os ystyrir bod angen.

Tirlunio a Mannau Agored Cyhoeddus

4.17. Mae Cynllun Tirwedd Meddal (x 2) a Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi'u paratoi ac wedi'u cyflwyno gyda'r Cais. Maent yn rhoi manylion plannu coed a gwrychoedd newydd o fewn ac ar ffin y Safle ochr yn ochr â nodweddion naturiol a gadwir. Bydd hyn yn cynnwys plannu coed a llwyni brodorol, yn ogystal â phlannu amwynder a hadu glaswellt/blodau gwyllt.

4.18. Mae'n debygol y bydd y ffiniau arfaethedig yn cynnwys ffensys 'close boarded' i ochr a chefn eiddo i ddiffinio lle mae'r ffiniau. Bydd yn ofynnol i bob ffens gael tyllau mynediad ar gyfer draenogod ac arwyddion yn dweud am hynny.

4.19. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys 2,158 metr sgwâr o ofod amwynder i'w ddefnyddio wedi'i leoli ar hyd ymyl ogleddol a gorllewinol y Safle (sy'n lapio o amgylch cornel gogledd-orllewinol y Safle) yn ogystal â 234 metr sgwâr o ofod ar gyfer ardal chwarae â chyfarpar y tu ôl i Blot 12. Bydd darn gorllewinol y gofod amwynder yn cynnwys 'attenuation basin/pond' fel rhan o'r mesurau draenio dŵr wyneb cynaliadwy arfaethedig ar gyfer y Safle.

Mynediad

4.20. Gellir sicrhau mynediad i gerbydau (a cherddwyr/beicwyr) i'r Safle trwy gyffordd newydd oddi ar Ffordd Llanberis ar ffin orllewinol y Safle. Bydd y gwaith a gynigir fel rhan o'r Cais hwn yn cynnwys cyffordd newydd wedi'i chynllunio i safonau preswyl a bydd yn darparu mynediad o 5.5m, radii cyffordd o 6m a llwybr troed parhaus 2m o led ar ddwy ochr y ffordd o'r fynedfa i ymyl prif gorff y datblygiad arfaethedig. Bydd llwybr troed 2m hefyd yn cael ei ddarparu ar hyd rhan o flaen y Safle.

4.21. Bydd y lleiniau gwelededd wrth fynedfa'r Safle yn 2.4m x 102m wrth edrych tua'r dwyrain ac yn 2.4m x 120m wrth edrych tua'r gorllewin. Mae hyn yn bodloni'r gofynion gwelededd ar gyfer ffordd terfyn cyflymder 40mya ac maent wedi'u llywio gan arolwg cyflymder. Dangosir y trefniadau mynediad a'r lleiniau gwelededd ar Gyfeirnod Llun SCP/240824/D01/A sydd wedi'i gynnwys yn Atodiad C i'r Datganiad Trafnidiaeth cysylltiedig.

4.22. Mae'r trefniadau ffyrdd mewnol wedi'u cynllunio i sicrhau bod cerbydau gwasanaeth a gwastraff yn symud heb iddynt ddominyddu. Mae dadansoddiad llwybr addas (swept path analysist) wedi'i gynnal i lywio'r cynllun arfaethedig. Gellir dod o hyd i fanylion amdano yn Atodiad D i'r Datganiad Trafnidiaeth cysylltiedig. Mae'r dadansoddiad llwybr addas yn dangos y gall cerbyd sbwriel gael mynediad i'r Safle, troi o fewn y Safle a gadael mewn gêr ymlaen i / o'r naill gyfeiriad neu'r llall ar Ffordd Llanberis.

4.23. O ran parcio ceir, bydd hyn yn cael ei ddarparu ar gymhareb o 1 lle fesul eiddo 1 ystafell wely, 2 le fesul eiddo 2 a 3 ystafell wely, a 3 lle fesul eiddo 4 ystafell wely, a 4 lle fesul eiddo 5 ystafell wely. Bydd 8 lle i ymwelwyr hefyd.

4.24. Bydd yna gyrbau isel a phalmant cyffyrddol i hwyluso symudiadau diogel i gerddwyr yn y safle. Bydd y rhain yn cynorthwyo defnyddwyr llwybrau troed a beicwyr o bob gallu, gan sicrhau bod y datblygiad arfaethedig yn

hygyrch i bawb. Ar ben hynny, cynigir Llwybr Teithio Llesol 3m o fewn y Safle. Bydd y llwybrau troed mewnol yn caniatáu i bobl symud yn ddiogel ac yn annog teithio heb fod mewn ceir o ystyried cynaliadwyedd lleoliad y Safle a mynediad at wasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus fel y dogfennir yn Adran 2 o'r Datganiad hwn.

4.25. Mae gan Gyngor Gwynedd gynigion ar gyfer cyswllt teithio llesol newydd sy'n rhedeg rhwng Caernarfon a Llanrug. O fewn cyffiniau'r Safle, bydd y llwybr yn rhedeg ar hyd ochr ogleddol yr A4086 Ffordd Llanberis gan ddarparu cysylltiad rhwng Ystâd Ddiwydiannol Cibyn yn y gogledd a chylchfan yr A4871 yn y de-orllewin. Mae'r llwybr hwn yn cynnwys llwybr troed/beicio a rennir a gyflawnwyd trwy ledu llwybrau troed presennol a chyflwyno mannau croesi newydd. Bydd hyn yn darparu budd sylweddol i deithio llesol yn yr ardal leol a'r datblygiad arfaethedig.

4.26. Mae'r Ymgeisydd yn fodlon trafod rhinweddau cyfraniad ariannol tuag at wella'r safle bysiau presennol ger y Safle, yn amodol ar fod unrhyw gyfraniad o'r fath yn bodloni'r profion CIL perthnasol.

Gwastraff ac Ailgylchu

4.27. Bydd gan bob un o'r anheddau arfaethedig ei ardal storio biniau preifat ei hun i gynorthwyo casglu gwastraff ac ailgylchu.

4.28. Fel yr amlinellwyd uchod, ymgymerwyd â thracio cerbydau fel rhan o'r Datganiad Trafnidiaeth er mwyn sicrhau y gall y system ffyrdd fewnol ddarparu lle i gerbydau sbwriel symud yn ddiogel.

Draeniau

4.29. Bydd y datblygiad arfaethedig yn ymgorffori'r mesurau draenio canlynol, fel y dangosir ar y Llun 24169/SK501-3 Rev. P3 a: 24169/SK501-1 Rev. P4:

- **Dŵr Wyneb** – yn dilyn profion treiddio, y dull dylunio oedd gollwng dŵr wyneb y safle i fasn treiddio ynghyd â phwll socian cellog tanddaearol. Cafodd ffos socian ei gosod yn unol â chyfradd y treiddiad a lleoliad y tir athraidd. Profodd hyn nad oedd y storfa a ddarparwyd yn ddigonol i dreiddio i'r Safle cyfan. Bydd angen gollyngiad i'r ffos bresennol o fewn y cae cyfagos ar gyfradd gollwng arfaethedig o 3.4l/e (QBar), mae angen storfa ychwanegol hefyd i reoli'r Safle cyfan yn ystod cyfnod o 1 mewn 100 mlynedd +30% Newid Hinsawdd +10% Cynnydd Trefol. Ceisir cytundeb gydag LLFA ar y gyfradd rhyddhau. Ar ben hynny, bydd y datblygiad arfaethedig yn edrych i ymgorffori amrywiol nodweddion SuDS er mwyn bodloni'r gofynion o ran ansawdd dŵr, amwynderau a bioamrywiaeth. Bydd hyn yn cynnwys cymysgedd o erddi glaw, basn ymdreiddio a ffos socian cellog; a

- **Dŵr Budr** – yn dilyn ymgynghoriad â DCWW, tybiwyd bod y pwynt cysylltu a ffefrir yn siambr SH49622601 yn rhy fas. Ystyriwyd dau opsiwn posib i gael gwared â dŵr budr o'r Safle. Roedd y rhain yn cynnwys datrysiad pwmpio ar y safle i ollwng i siambr SH49622601, neu rwydwaith disgyrchiant oddi ar y safle ar hyd priffordd yr A4086, Ffordd Llanberis, ac yn cysylltu â siambr SH48629606 sy'n wynebu cyffordd Caer Carreg. Aseswyd yr opsiynau, a chredwyd mai'r datrysiad disgyrchiant oddi ar y safle oedd yr opsiwn mwyaf cost-effeithiol. Mae trafodaethau'n parhau gyda DCWW i roi pwynt cysylltu arall yn lle'r llall.

4.30. Cedwir rhan groesi prif bibell ddŵr bresennol y Safle a 6m (3m ar y naill ochr a'r llall i'r llinell ganol).

Mesurau Cynaliadwyedd

4.31. Bydd yr anheddau arfaethedig yn cael eu hadeiladu i lefel uchel iawn o fanyleb inswleiddio. Bydd pob un yn cyflawni EPC A. Bydd gwresogi ffynhonnell aer ac offer arall sy'n effeithlon o ran ynni yn cael eu gosod ym mhob eiddo. Bydd y cyfuniad hwn o fesurau yn sicrhau bod costau rhedeg y cartref i breswylwyr yn isel iawn

a bydd yn lleihau biliau preswylwyr a fydd yn byw yma. Darperir cefnogaeth i sicrhau bod tenantiaid yn ymwybodol o sut i ddefnyddio'r offer yn gywir er mwyn sicrhau gwneud y mwyaf o effeithlonrwydd ynni pob eiddo.

4.32. Mae Datganiad Cadwraeth Dŵr wedi'i baratoi ac fe'i cyflwynir fel rhan o'r Cais hwn. Mae hyn yn darparu manylion targed defnydd dŵr yr Ymgeisydd, gan sicrhau na fydd pob annedd yn defnyddio mwy na 110 litr y pen y dydd drwy weithredu cyfres o fesurau. Byddem yn gwahodd cyfeiriad llawn at y Datganiad Cadwraeth Dŵr cysylltiedig.

4.33. Mae mesurau cynaliadwyedd eraill y mae'r Ymgeisydd yn fodlon eu hystyried, yn amodol ar hyfywedd y cynllun, yn cynnwys pwynt pŵer ar gyfer gwefru cerbydau trydan.

4.34. Mae mwy o fanylion hefyd yn cael eu cynnig yn y Datganiad Dylunio a Mynediad amgaeedig.

5 CYD-DESTUN POLISI CYNLLUNIO

5.1. Er mwyn gwneud penderfyniad, mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol (2004) yn ei gwneud yn ofynnol, os oes angen ystyried y cynllun datblygu at ddibenion penderfynu, bod yn rhaid gwneud penderfyniad yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall.

5.2. Mae'r gofyniad hwn mewn cyfraith cynllunio yn cael ei ailadrodd ym Mharagraff 1.21 Polisi Cynllunio Cymru 12 ("PPW12") a gyhoeddwyd ym mis Chwefror 2024.

5.3. Yn unol â hynny, rydym yn nodi'r cynllun datblygu perthnasol ac unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill sy'n berthnasol i'r Cais hwn isod:

Cynlluniau Datblygu Lleol

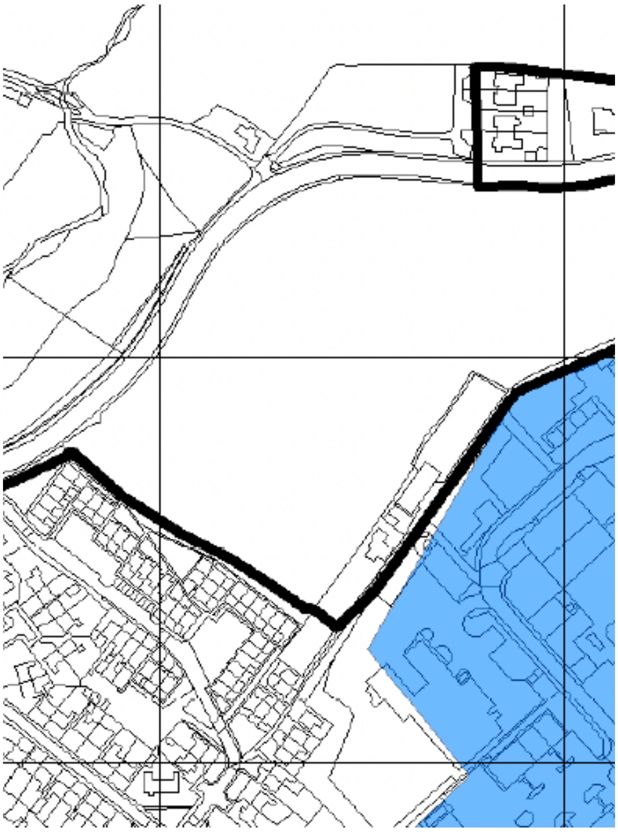
5.4. Mae'r cynllun datblygu at ddibenion y Cais hwn yn cynnwys y canlynol:

- Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd 2011-2026 (a fabwysiadwyd ym mis Gorffennaf 2017 ac sy'n rhedeg tan 31 Rhagfyr 2026); a

- Map Cynigion Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

5.5. Ar Fap Cynigion y Cynllun Datblygu Lleol, mae'r Safle wedi'i ddynodi fel un sydd o fewn cefn gwlad agored, yn union gerllaw ffin anheddiad diffiniedig Caernarfon. Dangosir hyn yn Ffigwr 3 isod: Nid yw felly wedi'i ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol.

Ffigur 3: Detholiad o Fapiau Cynigion y Cynllun Datblygu Lleol



Cynlluniau Datblygu Lleol

grimsterplanning.co.uk

5.6. Yn ogystal â’r polisïau a nodir uchod, ystyrir bod y polisïau Cynllun Datblygu Lleol a ganlyn yn berthnasol wrth benderfynu ar y Cais hwn, ac fe’u hystyrir ymhellach yn Adran 6 y Datganiad hwn:

Tabl 2: Polisïau Cynllun Datblygu Lleol Perthnasol

Cyfeirnod Polisi	Teitl y Polisi
PS1	Yr iaith Gymraeg a Diwylliant
PS2	Cyfraniadau Seilwaith a Datblygwyr
PS4	Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygu a Hygyrchedd
PS5	Datblygiad Cynaliadwy
PS6	Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
ISA1	Darpariaeth Seilwaith
ISA5	Darparu Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd
TRA2	Safonau Parcio
TRA4	Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
PCYFF1	Ffin Datblygu
PCYFF2	Meini Prawf Datblygu
PCYFF3	Dylunio a Siapio Lle
PCYFF4	Dylunio a Thirlunio
PCYFF5	Rheoli Carbon
PCYFF6	Cadwraeth Dŵr
TAI 8	Cymysgedd Tai Priodol
TAI 16	Safleoedd Eithriedig
AMG5	Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

5.7. Yn Atodiad 4 y Cynllun Datblygu Lleol, mae Caernarfon wedi'i nodi fel Canolfan Wasanaethu Trefol (Anheddiad Rhif 6).

Cynllun Datblygu Lleol sy'n dod i'r amlwg

5.8. Yn yr Adroddiad Adolygu a gyhoeddwyd gan Gyngor Gwynedd ym mis Mawrth 2022, argymhellwyd cynnal Adolygiad Llawn o'r Cynllun Datblygu Lleol nawr. Bydd hyn yn ystyried newidiadau cyd-destunol, gan gynnwys effeithiau Brexit, Covid, a rhagamcanion poblogaeth ac aelwydydd.

5.9. Yn ddiweddar, mae'r Cyngor wedi dechrau gweithio ar Gynllun Datblygu Lleol newydd, gyda chynnal ymarfer Galw am Safleoedd rhwng Gorffennaf a Hydref 2024. Y cam nesaf yn y broses fydd yr ymgynghoriad ar y Dewisiadau a Ffafrir, ac yna cyhoeddi'r Cynllun Blaendal ac Archwiliad Cyhoeddus. Mae'n debygol na fydd Cynllun Datblygu Lleol newydd yn cael ei fabwysiadu tan o leiaf 2028. Felly, nid oes unrhyw strategaeth datblygu a gofodol newydd, yn yr arfaeth, i ddiwallu anghenion tai'r Sir y tu hwnt i gyfnod y CDLl sy'n rhedeg tan 31 Rhagfyr 2026.

Polisi Cynllunio Cymru 12:

5.10. Mae PPW12 yn ystyriaeth berthnasol mewn penderfyniadau cynllunio. Mae PPW12 yn nodi dull Llywodraeth Cymru at ddatblygu cynaliadwy ac egwyddorion cynllunio craidd. Mae hwn yn nodi datblygu cynaliadwy fel y broses ar gyfer gwella *llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol* a diwylliannol Cymru, a dylai cynigion geisio hyrwyddo datblygu cynaliadwy.

5.11. Mae paragraff 1.18 yn ailadrodd y rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy.

5.12. Yn PPW21, mae paragraff 1.22 yn ei gwneud yn ofynnol i gynigion datblygu gael eu penderfynu yn unol â'r cynllun datblygu mabwysiedig oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall.

5.13. Mae creu lleoedd yn nodwedd gref yn PPW12, a nodir fel dull cyfannol o gynllunio a dylunio datblygiadau a gofodau. Mae hyn yn annog datblygiad o ansawdd uchel, gyda datblygiadau mawr yn creu lleoedd newydd.

5.14. Mae Pennod 3 PPW12 yn nodi'r angen i annog a chefnogi'r defnydd o'r Gymraeg. Dylai cynigion datblygu ystyried yr effaith debygol ar yr iaith Gymraeg ac mae'n ystyriaeth gynllunio berthnasol. Mae hefyd yn ceisio gwarchod y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas oni bai bod angen hollbwysig i'w ddatblygu.

5.15. Mae paragraff 3.60 o PPW12 yn cydnabod *"gallai mewnlenwi neu estyniadau bach i aneddiadau presennol fod yn dderbyniol, yn enwedig lle maent yn diwallu angen lleol am dai fforddiadwy."*

5.16. Mae Penodau 3 a 4 o PPW12 yn edrych ar gynaliadwyedd lleoliadol. Dylai datblygiadau newydd fod yn hygyrch drwy gerdded a beicio, a chael eu gwasanaethu'n dda gan drafnidiaeth gyhoeddus, fel dewisiadau amgen i'r car preifat. Dylid lleoli datblygiad newydd fel ei fod yn lleihau'r angen i deithio ac yn lleihau dibyniaeth ar y car preifat.

5.17. Mae Pennod 4 o PPW12 yn cynnwys cyfeiriad at ddarpariaeth tai newydd, gyda'r angen am gyflenwad o dir y gellir ei gyflawni. Mae'n ofynnol i Awdurdodau Cynllunio Lleol sicrhau bod Trywydd Tai'r Cyngor yn rhan o'r CDLl, ac mae'n rhaid iddo nodi'r gyfradd ddisgwyliedig o ddarparu tai ar gyfer tai'r farchnad agored a thai fforddiadwy ar gyfer cyfnod y CDLl. Rhaid defnyddio'r Taflwybr Tai fel sail ar gyfer monitro'r ddarpariaeth tai ym mhob ardal Awdurdod. Mae angen gwybodaeth gywir am gyflenwi tai a aseswyd yn erbyn y Taflwybr i ffurfio rhan o'r sylfaen dystiolaeth ar gyfer Adroddiadau Monitro Blynyddol y cynllun datblygu ac ar gyfer adolygiad dilynol o'r cynllun. Efallai y bydd tan-gyflawni yn erbyn y Taflwybr Tai yn gofyn am adolygiad cynnar penodol o CDLl. Rhaid monitro yn unol â'r canllawiau a nodir yn y Llawlyfr Cynlluniau Datblygu.

5.18. Mae paragraff 4.2.25 yn cadarnhau bod angen cymuned am dai fforddiadwy yn *ystyriaeth gynllunio berthnasol* wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

5.19. Mae paragraff 4.2.26 yn cadarnhau bod tai fforddiadwy: yn cynnwys tai rhent cymdeithasol a ddarperir gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig yn ogystal â thai canolradd lle mae prisiau neu renti yn uwch na phrisiau rhent cymdeithasol ond yn is na phrisiau neu renti tai marchnad

5.20. Mae paragraff 4.2.27 yn nodi pwysigrwydd i awdurdodau cynllunio lleol werthfawrogi'r galw am wahanol fathau o dai fforddiadwy mewn perthynas â'r cyflenwad.

5.21. Mae paragraff 4.2.29 yn nodi'r gofyniad i bob tŷ fforddiadwy fodloni safonau ansawdd datblygu Llywodraeth Cymru.

5.22. Mae paragraff 4.2.33 yn nodi y dylid tybio bod ceisiadau cynllunio am dai ar safleoedd sy'n cydymffurfio â chynllun datblygu cyfoes yn ddichonadwy.

5.23. Mae paragraff 4.2.34 yn ei gwneud yn ofynnol i dai fforddiadwy a ddarperir ar safleoedd eithriedig ddiwallu anghenion pobl leol am byth.

5.24. Mae Pennod 6 yn ei gwneud yn ofynnol i gynigion datblygu ystyried gwerth bywyd gwyllt neu dirwedd ardal (gan gynnwys diogelu rhywogaethau a warchodir), ac yn datgan ei bod yn bwysig cydbwyso amcanion

cadwraeth ag anghenion economaidd ehangach busnesau a chymunedau lleol. Mae gwerth tirwedd yn cael ei nodi fel rhan gynhenid o PPW12, a dylid rhoi ystyriaeth o'r cychwyn i unrhyw werth tirwedd fel y gellir cyflawni'r anghenion llesiant. Anogir darparu seilwaith gwyrdd, a dylid gwella ansawdd yr amgylchedd adeiledig drwy integreiddio seilwaith gwyrdd i ddatblygiadau newydd a ddangosir drwy Ddatganiad Seilwaith Gwyrdd fel sy'n ofynnol gan baragraff 6.2.12. Mae paragraff 6.2.13 yn cydnabod y gall seilwaith gwyrdd gael buddion cronnus ehangach, yn enwedig mewn perthynas â bioamrywiaeth a chydnerthedd ecosystemau yn ogystal ag wrth sicrhau'r rhinweddau amgylcheddol dymunol eraill ar gyfer lleoedd.

5.25. Mae Pennod 6 hefyd yn ymdrin â materion yn ymwneud â pherygl llifogydd a draenio. Mae PPW12 yn glir y dylai datblygiadau newydd leihau ac nid cynyddu'r perygl o lifogydd; i'r perwyl hwn, anogir Awdurdodau Cynllunio Lleol i weithio'n agos gyda Chyfoeth Naturiol Cymru, cyrff draenio, ymgymerwyr carthffosiaeth ac awdurdodau perthnasol wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio. Dylai'r broses hon sicrhau bod dŵr ffo wyneb yn cael ei reoli mor agos at y ffynhonnell â phosibl trwy ddefnyddio systemau draenio trefol cynaliadwy ("SUDS"), gan sicrhau nad yw datblygiad yn cynyddu llifogydd mewn mannau eraill trwy golli storfeydd llifogydd/llwybr llif llifogydd, neu gynyddu'r broblem o ddŵr ffo wyneb. Mae paragraff 6.6.17 yn ei gwneud yn ofynnol bod datblygiad un neu fwy o anheddau hefyd angen cymeradwyaeth gan y Corff Cymeradwyo SDCau ("SAB") cyn y gellir dechrau adeiladu. Mae hwn wedi'i gynllunio i sicrhau bod seilwaith SuDS yn cael ei gynnal a'i gadw'n briodol a'i fod yn gweithredu'n effeithiol am oes ei ddyluniad.

Nodiadau Cyngor Technegol

5.26. Ochr yn ochr â PPW12, mae Llywodraeth Cymru wedi paratoi nifer o Nodiadau Cyngor Technegol ("TAN"). Mae'r rhai sy'n berthnasol i benderfynu ar y Cais hwn yn cynnwys y canlynol:

- TAN2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy
- TAN5 – Cadwraeth Natur a Chynllunio
- TAN11 - Sŵn
- TAN12 – Dylunio
- TAN15 – Datblygu a Pherygl Llifogydd (fel y'i diweddarwyd yn 2025)
- TAN16 – Hamdden a Mannau Agored
- TAN18 – Trafnidiaeth
- TAN20 - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg:
- TAN24 - Yr Amgylchedd Hanesyddol

5.27. Mewn perthynas â TAN2, mae hon yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y dylid ei darllen ochr yn ochr â PPW12 fel y'i dogfennir uchod, wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

5.28. Diben TAN2 yw rhoi cyngor i awdurdodau cynllunio lleol ar sut i bennu fforddiadwyedd. Mae hyn yn cynnwys yr angen am ddull cydweithredol o weithio ochr yn ochr â rhanddeiliaid.

5.29. Mae paragraff 3.2 TAN2 yn nodi'r angen i awdurdodau cynllunio lleol gynnwys targed tai fforddiadwy yn eu cynllun datblygu sy'n seiliedig ar yr angen am dai a nodwyd yn yr asesiad o'r farchnad dai leol. Dylai nodi sut y cyflawnir y targed hwn, a monitro datblygiad yn flynyddol.

5.30. Mae paragraff 5.1 TAN2 yn diffinio tai fforddiadwy fel tai rhent cymdeithasol a thai canolradd.

5.31. Mae TAN2 yn cydnabod mai fforddiadwyedd yw un o'r ffactorau allweddol sy'n dylanwadu ar y galw a'r angen am dai. Felly, bydd gwybodaeth am fforddiadwyedd yn ystyriaeth bwysig wrth ddatblygu polisïau i gyflawni/diwallu anghenion tai fforddiadwy.

Cymru'r Dyfodol – Cynllun Cenedlaethol 2040

5.32. Cyhoeddodd Llywodraeth Cymru y Cynllun Cenedlaethol ym mis Chwefror 2021. Mae'n gweithredu fel y fframwaith datblygu cenedlaethol ar gyfer Cymru, cynllun gofodol sy'n pennu'r cyfeiriad ar gyfer datblygu'n genedlaethol hyd at 2040. Mae'n darparu'r sail ar gyfer paratoi canllawiau pellach, gan gynnwys Polisi Cynllunio Cymru a Chynlluniau Datblygu Lleol.

5.33. O ran darparu tai, mae'r Cynllun Cenedlaethol yn gofyn am gymysgedd o fathau o dai a deiliadaethau i greu cynhwysiant cymdeithasol ac i ddarparu ar gyfer ffyrdd cymysg o fyw a threfniadau gweithio.

5.34. Mae Polisi 7 yn canolbwyntio ar ddarparu tai fforddiadwy. Mae darparu tai ar lefelau sy'n diwallu anghenion wedi'i nodi'n flaenoriaeth allweddol i Lywodraeth Cymru. Rhaid i'r system gynllunio hwyluso darparu tai marchnad a thai fforddiadwy ychwanegol.

5.35. Yn y Gogledd, dylai Cynlluniau Datblygu Lleol geisio cefnogi twf a datblygiad priodol mewn trefi a phentrefi gwledig. Mae hyn yn cynnwys tai marchnad agored a thai fforddiadwy.

Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol Eraill / Dogfennau sy'n sail i Dystiolaeth

5.36. Mae Cyngor Gwynedd wedi cyhoeddi nifer o ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill a dogfennau tystiolaeth a ystyrir yn berthnasol wrth ystyried y Cais hwn; nodir rhagor o fanylion isod.

Cyflenwad Tir ar gyfer Tai

5.37. Nododd Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar y Cyd ddiweddaraf y Cyngor a gyhoeddwyd ym mis Gorffennaf 2019 gyflenwad tir ar gyfer tai am 5.3 mlynedd yng Ngwynedd ac Ynys Môn.

5.38. Ers cyhoeddi'r Astudiaeth hon, mae TAN1 bellach wedi'i ddirymu gan Lywodraeth Cymru a chyda hynny'r gofyniad i Awdurdodau Cynllunio Lleol baratoi Astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai ar y Cyd.

5.39. Mae sefyllfa ddiweddaraf y Cyngor o ran cyflenwad tir ar gyfer tai wedi'i nodi yn ei 5ed Adroddiad Monitro Blynyddol ar gyfer y cyfnod 1 Ebrill 2022 i 31 Mawrth 2023. Mae hyn yn cadarnhau, ers dechrau cyfnod y Cynllun yn 2011, fod 4,569 o anheddau wedi'u cwblhau ar draws Ynys Môn a Gwynedd yn erbyn gofyniad o 5,748. Mae hyn yn gadael diffyg o 1,179 ar gyfer y cyfnod 2011-12 i 2022-2023, ynghyd â'r angen am 1,437 o anheddau pellach rhwng 2023-24 a 2025-26 ar gyfradd o 479 o anheddau y flwyddyn. At ei gilydd, mae angen 2,616 o anheddau dros y cyfnod o 3 blynedd 203/24 i 2025/26 ar gyfradd o 872 o anheddau y flwyddyn. Nid yw cyfraddau cyflenwi o'r fath yn cael eu cefnogi gan gyfraddau cyflenwi'r gorffennol, gyda'r uchaf erioed yn 548 o anheddau yn y flwyddyn 2018/2019, ac felly ni ystyrir eu bod yn gyraeddadwy.

5.40. Yng Nghaernarfon, mae Polisi TAI1 y CDLl yn nodi ffigur ***dangosol*** o 190 o anheddau yn dod ymlaen yn yr anheddiad yn ystod cyfnod y Cynllun o safleoedd annisgwyl, ymrwymiadau a chwblhadau – yn ogystal â'r 194 o anheddau y gellid eu darparu ar draws 3 safle a ddyrannwyd (Cyfeiriadau Safle T25, T26 a T27). Mae'r Cyngor hefyd wedi cymhwyso llithriad o 10%, gan roi targed tai dangosol ar gyfer Caernarfon o 415 o anheddau yn ystod cyfnod y CDLl.

5.41. Ar adeg ysgrifennu ac yn seiliedig ar wybodaeth a ddarparwyd gan Gyngor Gwynedd ar 27 Awst 2024, mae ar ddallt bod 266 o anheddau wedi'u cwblhau yng Nghaernarfon rhwng 2011 ac Ebrill 2024, gyda banc tir annisgwyl o 54 o anheddau a 29 o anheddau pellach o safleoedd heb ganiatâd cynllunio. Mae hyn yn gadael diffyg sy'n weddill o 66 o anheddau yn ystod Cyfnod y CDLl i gyflawni'r ffigur tai dangosol ar gyfer Caernarfon. Nid yw ffigwr twf *dangosol* a nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol Caernarfon wedi'i ragori ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Caiff hyn ei ystyried ymhellach yn Adran 6 y Datganiad hwn.

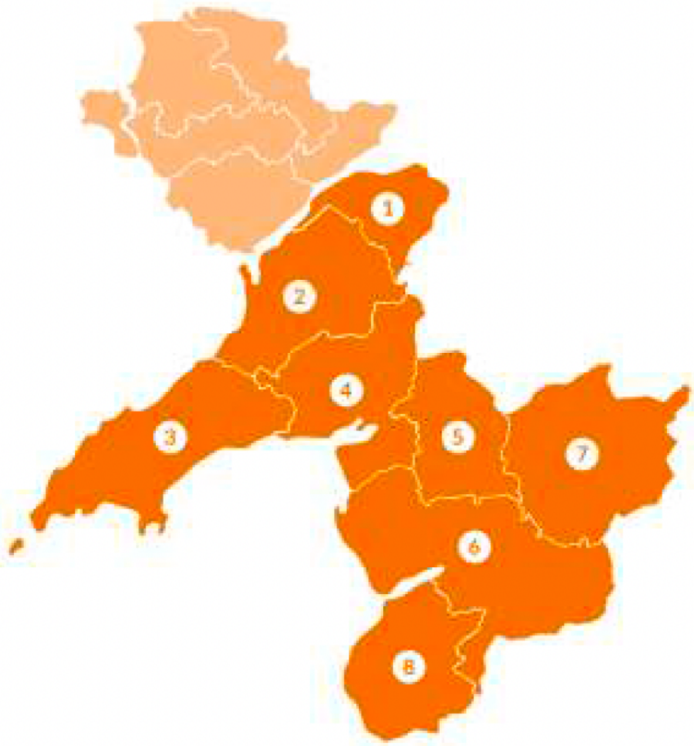
5.42. Am y rhesymau a nodir yn Adran 6 o'r Datganiad hwn, nid yw hyn yn atal cyflwyno cynllun tai 100% fforddiadwy ar y Safle yn amodol ar fodloni gofynion Polisi TAI 16 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Asesiad Marchnad Tai Lleol (LHMA)

5.43. Mae Asesiad diweddaraf y Cyngor yn cwmpasu'r cyfnod 2018-2023.

5.44. Mae hyn yn nodi wyth Ardal Marchnad Dai ar draws Gwynedd, fel y dangosir isod:

Ffigur 4: Asesiad Marchnad Tai Lleol yng Ngwynedd



1 – Bangor,
2 – Caernarfon,
3 – Llŷn,
4 – Porthmadog,
5 – Ffestiniog,
6 – Dolgellau,
7 – Penllyn,
8 – Tywyn.

5.45. Mae'r LMHA yn nodi bod angen 515 o unedau tai cymdeithasol ychwanegol y flwyddyn yng Ngwynedd hyd at 2023.

5.46. Ymhellach, mae'n nodi bod angen 65 o unedau tai canolradd ychwanegol y flwyddyn hyd at 2023.

5.47. Mae'r gofyniad tai fforddiadwy blynyddol yng Ngwynedd hyd at 2023 yn 580 annedd. Mae hwn yn ostyngiad o'i gymharu â'r 608 o anheddau y flwyddyn a nodwyd yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2013 (ar gyfer tai rhent cymdeithasol a thai rhent canolradd).

5.48. Rydym ar ddallt mai dim ond 407 o dai fforddiadwy sydd wedi'u cwblhau ar draws Sir Gwynedd ar gyfer y cyfnod 2017-2024. Cyn hynny, adeiladwyd 163 o gartrefi yn y cyfnod 2015 i 2017. Yn unol â hynny, mae angen **sylweddol heb ei ddiwallu am** dai fforddiadwy. Mae'r Asesiad yn nodi'r angen am bob maint tai, yn amrywio o anheddau 1-2 ystafell wely hyd at anheddau 5 ystafell wel (oherwydd cynnydd rhagamcanol mewn aelwydydd mwy rhwng 2018 a 2035). Trafodir hyn ymhellach, gyda ffigurau cyflawni mwy cyfredol, yn Adran 6 o'r Datganiad hwn.

grimsterplanning.co.uk

5.49. Yn fwy diweddar, cyhoeddodd y Cyngor ei Brosbectws Tai Fforddiadwy. O fewn hyn, mae'r Safle wedi'i nodi fel un sydd wedi'i leoli o fewn Ardal "Llesiant" Caernarfon (fel y dangosir yn Ffigur 4 uchod).

5.50. Mae'r Prosbectws yn nodi bod y galw am dai cymdeithasol ar ei uchaf ym Mangor a Chaernarfon, gyda'r galw mwyaf am eiddo 2 ystafell wely ac wedyn eiddo 1 a 3 ystafell wely. Mae galw llawer is am eiddo 4 ystafell wely.

5.51. Mae'r Prosbectws yn cydnabod yr angen i dargedu darparu mwy o eiddo 1 a 2 ystafell wely fel rhan o'r cymysgedd tai mewn datblygiadau yn y dyfodol; mae diffyg a nodwyd yn y cyflenwad o eiddo o'r maint hwn, ynghyd â gorgyflenwad o anheddau 3 ystafell wely.

5.52. Mae nifer y tai cymdeithasol ar ei isaf yn ardaloedd gwledig Gwynedd.

Nodiadau Canllaw Cynllunio Atodol

5.53. Mae Cyngor Gwynedd wedi cyhoeddi’r Nodiadau Canllaw Cynllunio Atodol (SPGN) a ganlyn a ystyrir yn berthnasol wrth benderfynu ar y Cais hwn:

- SPGN – Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (Tachwedd 2009)
- SPGN – Cymeriad Tirwedd (Tachwedd 2009)
- SPGN – Cynllunio ar gyfer Datblygu Cynaliadwy (Ebrill 2010)
- SPGN – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)
- SPGN – Mannau Agored mewn Datblygiad Preswyl Newydd (Mawrth 2019)
- SPGN – Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)
- Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019).
- SPGN – Rhwymedigaethau Cynllunio (Medi 2019)

5.54. Ystyrir cydymffurfiad y datblygiad arfaethedig â'r CCA hyn yn Adran 6 y Datganiad hwn.

6 ASESIAD TECHNEGOL A PHOLISI

6.1. Mae’r Adran hon o’r Datganiad yn asesu’r datblygiad arfaethedig yn erbyn polisïau perthnasol y cynllun datblygu, ac ystyriaethau perthnasol eraill, fel y’u dogfennir yn Adran 5. Wrth wneud hynny, ystyriwyd yr ymateb cyn-ymgeisio a dderbyniwyd gan Gyngor Gwynedd, ac ymatebion yr ymgynghoreion a dderbyniwyd yn ystod y broses Ymgynghori Cyn-ymgeisio.

Yr Egwyddor o Ddatblygiad

6.2. Fel y dogfennir yn Adran 5 y Datganiad hwn, dylid penderfynu ar y datblygiad arfaethedig yn erbyn polisïau’r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Yng nghyd-destun y Cais hwn, mae'r cynllun datblygu yn cynnwys Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ar gyfer Ynys Môn a Gwynedd.

6.3. Mae'r Safle ei hun y tu allan i ond yn union wrth ymyl ffin anheddiad diffiniedig Caernarfon a ddiffinnir gan Bolisi PCYFF1, o fewn ardal Ward Peblig (Caernarfon). Fodd bynnag, roedd y Safle wedi'i ddyrannu o'r blaen yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd, a darperir manylion amdano yn **Atodiad 2** i'r Datganiad hwn. Mae hyn yn dangos bod y Safle wedi'i ystyried yn addas yn flaenorol ar gyfer defnydd tir preswyl fel rhan o ryddhau tir mwy.

6.4. Nid yw'r Safle wedi'i ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd tir penodol yn y CDLl diweddaraf, gan ei fod yn gorwedd o fewn cefn gwlad agored. Mae Caernarfon wedi'i nodi yn y CDLl mabwysiedig fel Canolfan Wasanaeth Trefol, gyda'r CDLl yn gosod ffigur twf tai *dangosol* o 394 o anheddau ar gyfer yr anheddiad gan gynnwys llithriad o 10%. Fel y dogfennwyd ym mharagraff 5.41 o'r Datganiad hwn, deellir nad yw'r ffigur *dangosol* wedi'i ragori ar adeg ysgrifennu).

6.5. Mae Caernarfon yn rhan o haen y Ganolfan Is-ranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol o dan Bolisi PS16 y CDLl, lle disgwylir i gyflenwad *dangosol* o 4,195 o anheddau ddod ymlaen yn ystod cyfnod y Cynllun hyd at Ragfyr 2026, gan gynnwys llithriad o 10%.

6.6. Yng ngoleuni lleoliad y Safle y tu allan i ffin anheddiad diffiniedig Caernarfon, byddai datblygu'r Safle ar gyfer cynllun dan arweiniad tai marchnad yn groes i'r Cynllun Datblygu Lleol.

6.7. Felly, mae'r datblygiad arfaethedig sydd bellach yn destun y Cais hwn yn cael ei ddatblygu o dan Bolisi TAI 16: *Safleoedd Eithriedig* y Cynllun Datblygu Lleol.

Polisi TAI 16: Safleoedd Eithriedig

6.8. Mae'r darn canlynol wedi'i gymryd o CDLl y Cyngor:

POLICY TAI 16: EXCEPTION SITES

Where it is demonstrated that there is a proven local need for affordable housing (as defined in the Glossary of Terms) that cannot reasonably be delivered within a reasonable timescale on a market site inside the development boundary that includes a requirement for affordable housing, as an exception, proposals for 100% affordable housing schemes on sites immediately adjacent to development boundaries that form a reasonable extension to the settlement will be granted. Proposals must be for a small scale development, which are proportionate to the size of the settlement, unless it can be clearly demonstrated that there is a demonstrable requirement for a larger site, with priority, where it is appropriate, given to suitable previously

6.9. Mae'r testun esboniadol i Bolisi TAI 16 yn nodi'r canlynol:

6.4.110 Planning Policy Wales refers to affordable housing exception sites as small housing sites within or adjoining existing settlements for the provision of affordable housing to meet local needs. This is further clarified in TAN2, which states rural exception sites should be small (as locally defined in a plan), solely for affordable housing and on land within or adjoining existing rural settlements which would not otherwise be released for market housing.

6.4.111 Due to the rural nature of the area, exception sites will be considered for all the settlements identified in the Plan. They should however be of a scale compatible to the role of the settlement. The only exception to this is if justification is provided to explain how a proposal serves a wider area than the settlement itself e.g. due to lack of opportunities in other settlements within the same area. Sites adjacent to the boundary should not form an unacceptable intrusion into the countryside or create a fragmented development pattern.

6.10. Gan ystyried Polisi TAI 16 a'r testun esboniadol, fel rhan o'r cyfiawnhad dros y Cais hwn, mae angen dangos y canlynol:

1. Angen lleol wedi ei brofi am dai fforddiadwy;

2. Tystiolaeth na ellir diwallu'r angen fforddiadwy hwn ar safle marchnad o fewn y ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy;

3. Rhaid i'r Safle orwedd wrth ymyl ffiniau aneddiadau a ffurfio estyniad rhesymol i'r anheddiad. Ni ddylai datblygiad ffurfio ymyrraeth annerbyniol i gefn gwlad na chreu patrwm datblygu dameidiog; a

4. Bod ar raddfa fach, yn gymesur â maint yr anheddiad, oni bai y gellir dangos yn glir bod hyn yn ofyniad y gellir ei ddangos ar gyfer safle mwy, gan roi blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen. Fel rhan o'r cyfiawnhad dros safle mwy, gallai hyn gynnwys tystiolaeth i esbonio sut y byddai cynnig yn gwasanaethu ardal ehangach na'r anheddiad ei hun (e.e. oherwydd diffyg cyfleoedd mewn aneddiadau eraill o fewn yr un ardal).

6.11. Awn ymlaen i ystyried pob un o'r uchod yn ei dro isod.

1. Angen Lleol wedi ei Brofi am Dai Fforddiadwy

6.12. Dyma'r ffigurau diweddaraf ar gyfer yr angen am dai yng Nghaernarfon, ar 3 Ionawr 2024, ac Awst 2024:

Tabl 3: Cofrestrau Tai Cymdeithasol

Overview of demand for social rental homes in the area

Gwynedd Common Housing Register – as of 03.01.2024	**Caernarfon**
Social Rent demand for property size:	Number of applicants
1 bed flats	178 (49)
2 bed flats	159 (56)
2 bed bungalows	46 (22)
2 bed houses	187 (64)
3 bed houses	91 (54)
4 bed houses	40 (23)
5 bed houses	8 (2)
6 bed houses	0
Total	**709 (270)**

There is high demand for properties in the Caernarfon area.

Figure in (*) are the applicants with 5 years local connection to Peblig, Caernarfon and are in housing need (Band 1A, Band 2 & Band 3 on the Housing Register)

Overview of demand for intermediate rental homes in the area

Tai Teg Affordable Homes Register – as of August 2024	**Caernarfon**
Intermediate Rental demand for:	Number of applicants
2 bed houses	96
3 bed houses	109
Total	**205**

Ffynhonnell: Cofrestr Tai Cymdeithasol Gwynedd

6.13. Yn seiliedig ar Dabl 3 uchod, mae galw mawr yn amlwg iawn am fflatiau 1 a 2, a thai 2 a 3 ystafell wely, ynghyd â galw llai am fyngalos 2 ystafell wely a thai 4 ystafell wely. Mae galw am eiddo rhent cymdeithasol ac eiddo rhent fforddiadwy, y byddai cymysgedd tai a deiliadaeth y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn uniongyrchol i hynny.

6.14. Dylid nodi nad yw Cofrestri Tai SARTH a Tai Teg yn cynnwys yr holl aelwydydd yn Sir Gwynedd sydd angen tai fforddiadwy. Dim ond manylion y rhai sydd mewn angen blaenoriaeth y mae'r Tîm/Adran Strategaeth Tai yng Nghyngor Gwynedd yn ceisio darparu llety iddynt y mae'n eu darparu. Yn unol â hynny, bydd nifer yr aelwydydd sydd angen tai fforddiadwy yng Ngwynedd (gan gynnwys Caernarfon) yn mynd y tu hwnt i nifer yr ymgeiswyr ar Gofrestri Tai SARTH a Thai Teg.

6.15. Fel y dogfennir yn Adran 5 o'r Datganiad hwn a'r Datganiad Tai Fforddiadwy cysylltiedig y dylid ei ddarllen ochr yn ochr â'r Datganiad hwn, mae angen tai sylweddol heb ei ddiwallu ledled Gwynedd yn seiliedig ar yr angen tai fforddiadwy blynyddol ar gyfer y Sir fel y nodir yn yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol.

Cyfanswm y Tai a Gwblhawyd yng Ngwynedd

6.16. Mae Tabl 4 yn rhoi manylion am ddarpariaeth tai fforddiadwy yn erbyn y gofyniad am 247.5 o anheddau y flwyddyn yn ystod cyfnod Cynllun y CDLl (yn seiliedig ar ofyniad blynyddol y CDLl ar gyfer y cyfnod 2011-2026) yn Ardal Awdurdod Gwynedd. Mae hyn yn seiliedig ar y wybodaeth sydd wedi'i chynnwys yn Adran 6.4 o Adroddiad Monitro Blynyddol y Cyngor 2023-24:

Tabl 4: Tai wedi eu Cwblhau yng Ngwynedd ar gyfer y cyfnod 2011/12 i 2023/2024

Blwyddyn	Gofyniad Tai CDLl Blynyddol yng Ngwynedd	Ychwanegiadau Gros i Stoc Tai yn Ynys Môn a Gwynedd	Gormodedd / Diffyg y Flwyddyn
2011/12	247.5	121	-126.5
2012/13	247.5	171	-76.5
2013/14	247.5	176	-71.5
2014/15	247.5	238	-9.5
2015/16	247.5	211	-36.5
2016/17	247.5	276	+28.5
2017/18	247.5	208	-39.5
2018/19	247.5	281	+33.5
2019/20	247.5	245	-2.5
2020/21	247.5	135	-112.5
2021/22	247.5	169	-78.5
2022/23	247.5	107	-140.5
2023/24	247.5	137	-110.5
Cyfanswm	**3,217.50**	**2,475**	**-742.5**
Cyfartaledd y flwyddyn	**247.5**	**190.38**	**-57.12**

Ffynhonnell: Adroddiad Monitro Blynyddol Gwynedd, 2023-24

6.17. Fel y dangosir yn Nhabl 4 uchod, bu diffyg parhaus mewn cyflenwad tai newydd ledled Gwynedd ers dechrau cyfnod Cynllun y CDLl yn 2011. At ei gilydd, mae hyn bellach yn cyfateb i 742.5 yn llai o anheddau wedi'u cyflenwi nag sy'n ofynnol. Mae hyn yn ei dro wedi cael effaith andwyol sylweddol ar ddarparu tai fforddiadwy newydd yng Ngwynedd ers 2011.

6.18. Mae'r sylwadau i Ddangosydd D1 yn Adroddiad Monitro Blynyddol y Cyngor 2023-2024 yn cadarnhau mai dim ond 407 o dai fforddiadwy a gwblhawyd ar draws Ardal Awdurdod Gwynedd rhwng 1 Awst 2017 a 31 Mawrth 2024, sef cyfartaledd o 67.8 o anheddau y flwyddyn. Mae hyn yn sylweddol is na'r anghenion tai fforddiadwy blynyddol ar gyfer Gwynedd, fel y nodir ym mharagraffau 5.43 i 5.52 o'r Datganiad hwn; o'r herwydd, mae **angen tai fforddiadwy sylweddol heb ei ddiwallu** ledled Gwynedd.

Tai Fforddiadwy wedi eu Cwblhau

6.19. Mae Tablau 5 a 6 yn rhoi dadansoddiad manwl pellach o ddarpariaeth tai fforddiadwy yng Ngwynedd ers 2013, yn seiliedig ar y ddau gyfnod AMTLI 2013-2018 a 2018-2023 a'r angen am dai rhent cymdeithasol a rhent canolradd.

6.20. Mae Tabl 5 yn rhoi manylion am ddarpariaeth tai fforddiadwy yn erbyn yr angen am 608 o anheddau y flwyddyn rhwng 2013/14 a 2017/18 yn seiliedig ar yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2013.

6.21. Mae Tabl 6 yn rhoi manylion am ddarpariaeth tai fforddiadwy yn erbyn yr angen am 580 o anheddau fforddiadwy y flwyddyn rhwng 2018/19 a 2022/23 yn seiliedig ar yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2018.

Tabl 5: Cyflenwad Tai Fforddiadwy Gros yng Ngwynedd ar gyfer y cyfnod 2013/14 i 2017/18

Blwyddyn	Angen Tai Fforddiadwy Blynyddol yng Ngwynedd (yn seiliedig ar Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngwynedd 2013)	Ychwanegiadau Gros i Stoc Tai Fforddiadwy yng Ngwynedd	Gormodedd / Diffyg y Flwyddyn
2013/14	608	50	-558
2014/15	608	110	-498
2015/16	608	47	-561
2016/17	608	64	-544
2017/18	608	46	-562
Cyfanswm	**3,040**	**317**	**-2,723**
Cyfartaledd y flwyddyn	**608**	**63**	**-548**

Ffynhonnell: Tabl 40 o Asesiad Marchnad Tai Lleol Gwynedd

6.22. Mae Tabl 5 yn dangos cyfradd gyflenwi tai fforddiadwy gyfartalog flynyddol o 63 o anheddau yng Ngwynedd ar gyfer y cyfnod 2013/14 i 2017/18. Mae hyn yn llai na 20% o'r angen am 608 o dai fforddiadwy y flwyddyn yn ystod y cyfnod hwnnw yn seiliedig ar yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2013, ac mae wedi arwain at ddiffyg cronnus o 2,723 o dai fforddiadwy dros y cyfnod 5 mlynedd hwnnw.

Tabl 6: Cyflenwad Tai Fforddiadwy Gros yng Ngwynedd ar gyfer y cyfnod 2018/18 i 2022/23

Blwyddyn	Angen Tai Fforddiadwy Blynyddol yng Ngwynedd (yn seiliedig ar Asesiad o'r Farchnad Dai Leol yng Ngwynedd 2018)	Ychwanegiadau Net i Stoc Tai Fforddiadwy yng Ngwynedd	Gormodedd / Diffyg y Flwyddyn
2018/19	580	118	-462
2019/20	580	97	-483
2020/21	580	101	-479
2021/22	580	38	-542
2022/23	580	80	-500
Cyfanswm	**2,900**	**434**	**-2,466**

grimsterplanning.co.uk

Cyfartaledd y flwyddyn	**580**	**86.8**	**-493.2**

Ffynhonnell: Stats Cymru - *Darpariaeth Tai fesul Lleoliad a Blwyddyn*

6.23. Mae Tabl 5 yn dangos cyfradd gyflenwi tai fforddiadwy gyfartalog flynyddol o 86.8 o anheddau yng Ngwynedd ar gyfer y cyfnod 2018/19 i 2022/23. Mae hyn yn welliant ar y cyfnod 5 mlynedd blaenorol, ond mae'n dal i fod ar gyfartaledd 493.2 o dai fforddiadwy y flwyddyn islaw'r angen a nodwyd.

6.24. Mae'r diffyg cronnus o dai fforddiadwy yn ystod y cyfnod 2013/14 i 2022/23 yn erbyn yr angen yng Ngwynedd yn sefyll ar 5,189 o anheddau.

6.25. Mae'r data a nodir yn Nhablau 5 a 6 uchod yn darparu arddangosiad clir, ffeithiol a thystiolaethol bod darpariaeth tai fforddiadwy ledled Gwynedd ers 2013/14 wedi gostwng yn sylweddol ac yn barhaus islaw'r anghenion blynyddol a nodwyd yn AMTLl 2013 ac AMTLl 2018 y Cyngor ei hun.

6.26. Mae hyn wedi arwain at angen cynyddol am dai fforddiadwy heb ei ddiwallu ledled Gwynedd.

6.27. Er bod y CDLl yn ceisio mynd i'r afael â hyn drwy ofynion polisi a dyraniadau tai, y realiti yw na fydd dyraniadau'r CDLl a'r ymrwymiadau tai presennol ar eu pen eu hunain yn diwallu'r angen cynyddol hwn. Dyna pam mae Polisi TAI 16 y CDLl yn cefnogi darparu safleoedd eithriad tai fforddiadwy fel modd ychwanegol o fynd i'r afael â'r prinder tai fforddiadwy mawr yn Sir Gwynedd.

Rhenti Preifat yng Ngwynedd – Chwarter Canol ac Isaf

6.28. Cafwyd manylion am renti preifat ar draws Sir Gwynedd gan ddefnyddio tabl rhyngweithiol Rhenti PRS Stats Cymru. Mae’r rhain yn cwmpasu’r blynyddoedd 2013 a 2019. Yn unol â hynny, rydym wedi asesu sut mae rhenti preifat wedi newid yng Ngwynedd ers 2013 (ar ddechrau cyfnod yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol 2013 hyd at 2019 (fel y data cyhoeddedig diweddaraf sydd ar gael).

Tabl 7: Rhenti Preifat Canolig yng Ngwynedd, 2013/14 a 2019/20

Nifer Ystafelloedd Gwely	Rhent Canolrifol yn 2013/14	Rhent Canolrifol yn 2019/20	% Newid
Gwynedd			
1 ystafell wely;	£360	£400.03	+11
2 ystafell wely;	£433.33	£487.50	+12.5
3 ystafell wely;	£522.50	£580	+11
4 ystafell wely;	£675	£675	+0
Cymru			
1 ystafell wely;	£400	£450	+12.5
2 ystafell wely;	£491.73	£525	+6.7
3 ystafell wely;	£550	£575	+4.5
4 ystafell wely;	£730	£795	+9

Ffynhonnell: Stats Cymru – *Tabl Rhyngweithiol Rhenti Sector Preifat*

6.29. Mae'r data a nodir yn Nhabl 7 uchod yn dangos bod rhenti preifat wedi cynyddu ar gyfer pob maint eiddo yng Ngwynedd, ac eithrio eiddo 4+ ystafell wely, rhwng 2013/14 a 2019/20. Er efallai nad yw hyn yn annisgwyl,

mae cyfradd y twf rhent ar gyfer eiddo 2 ystafell wely yn llawer uwch na'r cyfartaledd cenedlaethol yn y drefn honno.

6.30. Mae'r un ffynhonnell ddata hefyd wedi'i defnyddio i asesu'r rhenti chwartel isaf yng Ngwynedd dros yr un cyfnod. Mae’r rhenti hyn fel arfer ar gyfer pobl ar incwm is, gan gynnwys aelwydydd a allai fod yn ddibynnol ar lwfansau tai i helpu i dalu rhywfaint o’u costau llety.

Tabl 8: Rhenti Preifat Chwartel Isaf yng Ngwynedd, 2013/14 a 2019/20

Nifer Ystafelloedd Gwely	Rhent Chwartel Is yn 2015/16	Rhent Chwartel Is yn 2019/20	% Newid
Gwynedd			
1 ystafell wely;	£303.33	£364.25	+20
2 ystafell wely;	£375	£420	+12
3 ystafell wely;	£437.70	£500	+14
4 ystafell wely;	£500	£590	+18
Cymru			
1 ystafell wely;	£350	£375	+7
2 ystafell wely;	£425	£450	+5.8
3 ystafell wely;	£475	£495	+4
4 ystafell wely;	£625	£650	+4

Ffynhonnell: Stats Cymru – *Tabl Rhyngweithiol Rhenti Sector Preifat*

6.31. Bu cynnydd byth yn fwy ar draws y bwrdd ar gyfer pob maint eiddo o ran rhenti preifat chwartel isaf. Mae twf rhenti preifat chwartel isaf yng Ngwynedd wedi rhagori ar y cyfartaledd cenedlaethol ar gyfer pob maint eiddo, ac yn sylweddol felly ym mhob achos.

Prisiau Tai Canolrifol

6.32. Mae gwybodaeth ystadegol ar gael ar lefel fwy lleol i ddeall y prisiau tai canolrifol, a sut mae'r rhain yn cymharu â chyfartaledd y Sir. Mae hyn yn cynnwys setiau data HPSSA 2,a 9.

6.33. Yn seiliedig ar ddata Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol (MSOA) ar gyfer Ardal Cod W02000015 '*Gwynedd 006'* lle mae'r Safle (h.y. Caernarfon), mae'r prisiau tai canolrifol wedi'u nodi;

- **Mawrth 2013** – pris tŷ canolrifol o £118,000
- **Mawrth 2023** – pris tŷ canolrifol o £167,000

6.34. Mae hyn yn dangos cynnydd o £49,000 i bris tŷ canolrifol dros gyfnod o 10 mlynedd ar lefel leol, sy’n cyfateb i gynnydd o 41.5%.

6.35. Yng Ngwynedd fel Sir, pris tŷ canolrifol oedd £135,000 ym mis Mawrth 2013, a £185,000 ym mis Mawrth 2023, cynnydd o 37.03% dros gyfnod o 10 mlynedd.

6.36. Yn unol â hynny, mae'r cynnydd canolrifol mewn prisiau tai yn ardal MSOA wedi bod yn fwy na'r cynnydd ar lefel y Sir rhwng Mawrth 2013 a Mawrth 2023.

Prisiau Tai Chwartel Isaf

6.37. Mae gwybodaeth ystadegol ar gael ar lefel fwy lleol i ddeall prisiau tai'r chwartel isaf, a sut mae'r rhain yn cymharu â chyfartaledd y Sir. Mae hyn yn cynnwys setiau data HPSSA 4,a 15.

6.38. Yn seiliedig ar ddata Ardal Gynnyrch Ehangach Haen Ganol (MSOA) ar gyfer Ardal Cod W02000015 '*Gwynedd 006'* lle mae'r Safle (h.y. Caernarfon), mae'r prisiau tai canolrifol wedi'u nodi;

- **Mawrth 2013** – pris tŷ canolrifol o £88,000
- **Mawrth 2022** – pris tŷ canolrifol o £138,000

6.39. Mae hyn yn dangos cynnydd o £49,000 i bris tŷ canolrif dros gyfnod o 9 mlynedd ar lefel leol, sy'n cyfateb i gynnydd o 56.8%.

6.40. Yng Ngwynedd fel Sir, pris tŷ canolrifol oedd £100,000 ym mis Mawrth 2013, a £130,000 ym mis Mawrth 2022, cynnydd o 30% dros gyfnod o 9 mlynedd.

6.41. Yn unol â hynny, mae'r cynnydd canolrifol ym mhrisiau tai yn ardal MSOA wedi rhagori'n sylweddol ar y cynnydd ar lefel y Sir rhwng Mawrth 2013 a Mawrth 2022.

Cyflawni

6.42. Mae Datganiad Cyflawni wedi'i baratoi gan yr Ymgeisydd, ac fe'i cyflwynir ochr yn ochr â'r Datganiad hwn.

6.43. Mae hyn yn cadarnhau bod Adra (Tai) Cyfyngedig wedi cytuno ar gontract gyda'r tirfeddianwyr presennol i brynu'r Safle yn amodol ar dderbyn caniatâd cynllunio. Nid oes unrhyw faterion cyfreithiol a fyddai'n atal y gallu i gyflawni'r datblygiad arfaethedig.

6.44. Byddai Adra yn ceisio cwblhau'r eiddo cyntaf o fewn 9 mis ar ôl cael yr hawliau cyfreithiol i ddechrau datblygu (h.y. ar ôl cyflawni unrhyw amodau cynllunio cyn-gychwyn a rhwymedigaethau cynllunio) gan ganiatáu i'r cynllun gael ei gwblhau'n llawn o fewn 18 mis i'r cychwyn.

6.45. Gall Adra gadarnhau bod ganddo gyllid i gyflawni'r datblygiad arfaethedig a bod ganddo sicrwydd y bydd Cymorth Grant Tai Cymdeithasol ar gael gan Gyngor Sir Gwynedd ar gyfer y blynyddoedd nesaf os caiff y datblygiad arfaethedig ei gymeradwyo.

Crynodeb o'r Sefyllfa ar Angen am Dai Fforddiadwy

6.46. Y penawdau allweddol i'w tynnu o'r Adran hon a'r Datganiad Tai Fforddiadwy sy'n cyd-fynd â hi yw:

- Mae galw ac angen mawr am dai fforddiadwy o wahanol fathau a maint yn ardal Caernarfon yn seiliedig ar nifer yr ymgeiswyr sy'n ceisio llety ar Gofrestrau Tai Cymdeithasol a Thai Fforddiadwy (Tai Teg);

- Mae rhenti canolrifol a chwartel isaf yng Ngwynedd wedi cynyddu rhwng 2013 a 2019, sy'n llawer uwch na'r cyfartaleddau cenedlaethol cyfatebol;

- Mae cynnydd mewn prisiau tai yn ardal MSOA lle mae'r Safle wedi'i leoli wedi rhagori ar gyfartaledd y Sir, ac mae pob un ohonynt wedi cynyddu'n sylweddol dros y cyfnod o Fawrth 2013 i Fawrth 2022/2023; a

grimsterplanning.co.uk

- Mae angen sylweddol, heb ei ddiwallu, am dai fforddiadwy ledled Gwynedd oherwydd y methiant i ddarparu digon o dai fforddiadwy yn unol â gofyniad blynyddol tai fforddiadwy'r CDLl a fabwysiadwyd, gyda diffyg yn y ddarpariaeth o dros 740 o dai fforddiadwy newydd ers 2011/12.

6.47. Yng ngoleuni'r uchod, mae'n amlwg bod yr angen i gynyddu'r cyflenwad a mynediad at dai fforddiadwy yng Ngwynedd yn dod yn bwysicach fyth, ac mae angen dybryd i fynd i'r afael â materion fforddiadwyedd yng Nghaernarfon. Mae'r Datganiad Tai Fforddiadwy sy'n cyd-fynd â'r ddogfen hon wedi nodi prinder stoc tai fforddiadwy addas sydd ar gael yn yr ardal i ddiwallu anghenion pobl.

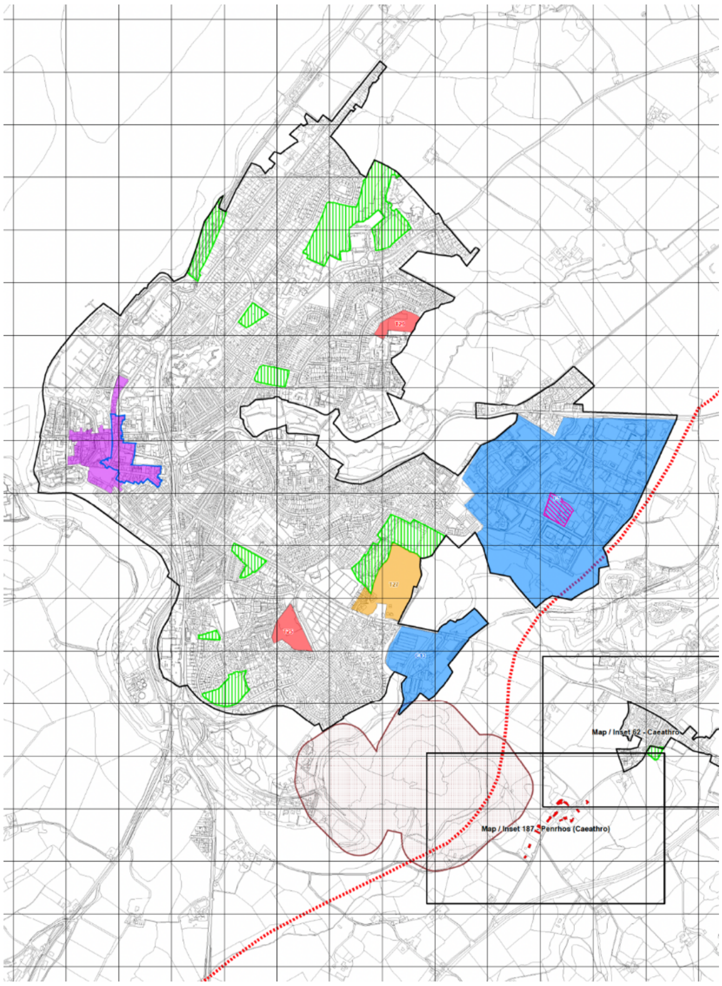
6.48. Mae'r canfyddiadau'n dangos tystiolaeth o angen lleol gwirioneddol, wedi ei brofi am dai fforddiadwy yng Nghaernarfon, yn gyson â gofynion Polisi TAI 16, a bod y datblygiad arfaethedig yn ateb ymarferol i fynd i'r afael â rhywfaint o'r diffyg.

2. Argaeledd Safleoedd Eraill

6.49. Mae Polisi TAI 16 yn ei gwneud yn ofynnol dangos nad oes unrhyw safleoedd nac eiddo addas eraill o fewn ffin yr anheddiad i ddiwallu'r angen a nodwyd am dai fforddiadwy.

6.50. Mae'r darn canlynol wedi'i gymryd o Fap Polisïau CDLl Gwynedd a fabwysiadwyd sy'n dangos anheddiad Caernarfon:

Ffigur 5: Detholiad o Map Polisïau'r CDLl o Gaernarfon



grimsterplanning.co.uk

6.51. Fel y dangosir yn y darn uchod, mae 3 dyraniad tai CDLl yng Nghaernarfon. Mae statws y rhain wedi'i ddogfennu yn **Atodiad 1** i'r Datganiad hwn. Ar adeg ysgrifennu, dim ond un o'r dyraniadau hyn sydd heb ei gwblhau eto, sef Safle T26. Mae'n annhebygol y bydd hyn yn digwydd ac yn darparu unrhyw dai wedi'u cwblhau cyn diwedd cyfnod y Cynllun ym mis Rhagfyr 2026.

6.52. Darperir manylion y cyflenwad tai disgwyliedig yng Nghaernarfon yn **Atodiad 1** i'r Datganiad hwn, gan gynnwys asesiad yr Ymgeisydd o'r cyflenwad yn y dyfodol tan ddiwedd Cyfnod y CDLl ar 31 Rhagfyr 2026. Mae hyn hefyd yn cynnwys safleoedd yn haen ehangach y Ganolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol Eraill o hierarchaeth aneddiadau, yn seiliedig ar yr asesiad ehangach o safleoedd a gynhaliwyd yn **Atodiad 1**.

6.53. Ar adeg ysgrifennu, ac yn seiliedig ar wybodaeth a ddarparwyd gan Gyngor Gwynedd fel rhan o'r broses cyn ymgeisio a gynhaliwyd gan yr Ymgeisydd, deellir nad yw'r ffigur twf *dangosol* ar gyfer Caernarfon o 394 o anheddau, nad yw'n 'gap', a nodir o dan Bolisi TAI 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol wedi'i ragori.

6.54. Yn seiliedig ar yr asesiad a gynhaliwyd yn **Atodiad 1** i'r Datganiad hwn, mae'n annhebygol y bydd y ffigur twf *dangosol* yn cael ei ragori cyn diwedd mis Rhagfyr 2026 trwy gwblhau rhagor o safleoedd dyraniadau a banciau tir yng Nghaernarfon.

6.55. Ar ben hynny, mae'n annhebygol y bydd y ffigwr twf *dangosol* ar gyfer haen y Ganolfan Isranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol Eraill o hierarchaeth aneddiadau a nodir o dan Bolisi PS16 y CDLl yn cael ei gyflawni cyn diwedd mis Rhagfyr 2026 trwy gwblhau rhagor o anheddau, yn seiliedig ar yr asesiad a gynhaliwyd yn **Atodiad 1.**

6.56. O'r herwydd, mae angen hollbwysig i nodi ffynonellau cyflenwi amgen yng Nghaernarfon a haen y Ganolfan Is-ranbarthol a Chanolfannau Gwasanaeth Trefol Eraill o hierarchaeth aneddiadau i ddarparu tai fforddiadwy newydd i ddiwallu anghenion lleol.

6.57. Nid oes unrhyw faes glas arall y tu allan i ffin anheddiad Caernarfon sy'n well yn ddilyniannol na'r Safle yn hynny o beth. Y tu hwnt i ddynodiadau'r mapiau polisïau, mae ystyriaethau eraill y mae'n rhaid eu hystyried wrth asesu lleiniau amgen o dir y tu allan i ffin yr anheddiad yn cynnwys y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, perygl llifogydd, hygyrchedd a chynaliadwyedd, a thopograffeg.

6.58. I grynhoi, mae canfyddiadau'r Adran hon wedi dangos **nad** oes tir nag adeiladau eraill o fewn ffin anheddiad Caernarfon, na dyraniadau nac ymrwymiadau'r CDLl, sy'n gallu diwallu'r anghenion tai fforddiadwy a nodwyd yn yr Arolwg Anghenion Tai a'r Datganiad Tai Fforddiadwy. Yn unol â hynny, mae hyn yn bodloni Polisi TAI 16 o ran diwallu anghenion tai yn rhesymol ar safleoedd o fewn ffin yr anheddiad.

6.59. O ystyried bod polisi TAI 16 y CDLl yn caniatáu'n benodol ar gyfer cynlluniau eithriad ar gyfer tai fforddiadwy sy'n ffinio ag aneddiadau, mae datblygu (a cholli) tir maes glas eisoes wedi'i ystyried yn y polisïau hynny. Er bod y datblygiad arfaethedig yn cynnwys datblygiad maes glas, ni fydd yn golygu colli tir Rhwystr Gwyrdd, nac yn achosi unrhyw niwed sylweddol i'r dirwedd a'r golwg a fyddai'n pwyso yn erbyn y cynnig. Nid yw'r Safle yn dirwedd werthfawr; fel uchod, mae'r lwfans ar gyfer datblygu safleoedd maes glas ar gyfer cynlluniau eithriad tai fforddiadwy yn golygu bod rhywfaint o newid i'r dirwedd eisoes wedi'i ystyried yn y polisïau (a bydd yn anochel).

3. Ystyriaethau Lleoliadol a Chymeriad

6.60. Fel y dogfennir yn Adran 5 o'r Datganiad hwn, mae'r Safle wedi'i leoli o fewn y cefn gwlad agored dynodedig yn union gyferbyn â ffin anheddiad Caernarfon.

6.61. Er gwaethaf hyn, mae'r Safle wedi'i gynnwys yn naturiol gan ddatblygiadau preswyl presennol i'r de, datblygiad masnachol i'r dwyrain, a seilwaith ffyrdd i'r gorllewin – byddai'n cynrychioli estyniad rhesymegol a chymesur i'r anheddiad mewn lleoliad cynaliadwy. Ni fyddai allan o gymeriad â'r anheddiad a chyffiniau'r Safle, ac mae graddfa a dyluniad cymedrol y datblygiad arfaethedig wedi ceisio parchu'r cymeriad presennol trwy faint yr unedau, uchder yr adeiladau, a dwysedd arfaethedig y datblygiad.

6.62. Ni ystyrir bod graddfa'r datblygiad arfaethedig o 36 o anheddau yn cynrychioli "gor-ddatblygiad" o'r Safle nac yn anghydnaws â graen a chymeriad presennol ardal drefol Caernarfon. Ystyrir bod y dref yn gallu cefnogi a chynnal y lefel gymedrol hon o dwf. Felly ni fydd maint y datblygiad arfaethedig yn niweidiol i gymeriad tirwedd yr ardal.

4. Graddfa'r Datblygiad

6.63. Ystyrir bod graddfa gymedrol y datblygiad, sef 36 o anheddau, yn dderbyniol. Ni fyddai'n golygu gor-ddatblygu’r Safle, ac mae wedi'i lywio gan yr angen tai a nodwyd wrth fodloni gofynion polisi ehangach a nodir yn y CDLl. Nid yw Polisi TAI 16 yn gosod 'cap' ar raddfa safleoedd eithriad ar gyfer tai fforddiadwy, ac mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r Datganiad hwn wedi dangos lefel yr angen tai sydd ei angen. O ystyried lleoliad yr anheddiad yn Ardal Llesiant Caernarfon (yn seiliedig ar Brosbectws Tai Fforddiadwy'r Cyngor), byddai'r datblygiad o bosib yn gallu cefnogi anghenion tai fforddiadwy ehangach pe bai unrhyw unedau tai fforddiadwy yn parhau i fod ar gael ar ôl iddynt gael eu gwneud ar gael i bobl leol yn gyntaf.

Crynodeb

6.64. Gan ystyried yr uchod, dangoswyd bod egwyddor datblygiad preswyl ar y Safle wedi'i sefydlu a'i chefnogi gan Bolisi TAI 16 y Cynllun Datblygu Lleol. Bydd y datblygiad arfaethedig yn gwneud cyfraniad gwerthfawr a phwysig at anghenion tai fforddiadwy'r Cyngor, a bydd modd ei gyflawni o fewn tua 18-24 mis o roi caniatâd cynllunio i gael effaith uniongyrchol ar ddiwallu anghenion tai fforddiadwy.

6.65. Mae bellach angen ystyried sut mae'r datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r ystyriaethau polisi perthnasol ehangach a nodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Cymysgedd Tai, Tai Fforddiadwy a Dwysedd

6.66. Fel y nodir yn Adran 4 y Datganiad hwn, bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys y cymysgedd tai a ganlyn:

- 10 x fflat 1 ystafell wely, 2 berson
- 3 x byngalo 2 ystafell wely, 3 berson
- 13 Tŷ 2 ystafell wely 4 person
- 7 Tŷ 3 ystafell wely 5 person
- 2 x tŷ 4 ystafell wely i 7 person; a
- 1 Tŷ 5 Yst 8 person.

6.67. Y dwysedd net arfaethedig ar draws y Safle fydd 26.27 annedd yr hectar, o ystyried lleoliad, amgylchoedd a chyfluniad y Safle. Er y nodir bod Polisi PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio cyflawni isafswm dwysedd o 30 annedd yr hectar, mae'n cydnabod y gallai dwysedd is fod yn dderbyniol mewn rhai achosion. Yn yr achos hwn, mae nifer yr anheddau yn ymateb i anghenion tai fforddiadwy lleol yng nghyd-destun Polisi TAI 16, tra hefyd yn ceisio mynd i'r afael yn gadarnhaol â gofynion polisi eraill (man agored ar y safle, man chwarae, llwybrau troed), yn ogystal ag ymateb i gyfyngiadau sy'n cynnwys presenoldeb hawddfreintiau presennol ar draws y Safle a'r angen am fasn cadw fel rhan o'r ateb draenio dŵr wyneb.

6.68. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys 100% o dai fforddiadwy yn unig ar ffurf deiliadaethau rhent cymdeithasol a rhent canolradd. Cynigir y bydd 26 eiddo yn rhent cymdeithasol, a 10 eiddo yn rhent canolradd (rhaniad o 72%/28%). Gellir cytuno ar y rhaniad deiliadaeth gymysg hwn gyda Thîm Strategaeth Tai Cyngor Gwynedd cyn penderfynu ar y Cais. Darperir manylion llawn, gan gynnwys y metr sgwâr arfaethedig ar gyfer pob annedd arfaethedig, ar y Cynllun Safle a gyflwynwyd.

6.69. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys y cymysgedd tai cytbwys canlynol, fel y'i dogfennir yn y Datganiad Tai Fforddiadwy cysylltiedig:

- 28% Eiddo 1 ystafell wely
- 44% Eiddo 2 ystafell wely
- 19% Eiddo 3 ystafell wely
- 6% Eiddo 4 ystafell wely
- 3% Eiddo 5 ystafell wely

6.70. Mae'r cymysgedd tai a'r rhaniad daliadaeth arfaethedig yn ymateb i ac yn cyd-fynd â'r anghenion tai a nodwyd ar y data rhestr aros/cofrestr tai diweddaraf, yr Asesiad o'r Farchnad Dai Leol a'r Datganiad Tai Fforddiadwy cysylltiedig, gan ymateb i anghenion aelwydydd ifanc a hŷn yn yr ardal leol. Mae gan y dull daliadaeth gymysg arfaethedig y gallu i greu cymuned gynaliadwy, gan ddarparu tai newydd i'r boblogaeth oedrannus fel rhan o'r datblygiad ar ffurf 10 fflat 1 ystafell wely a 3 byngalo.

6.71. Mae darparu tai fforddiadwy yn ystyriaeth gynllunio berthnasol i'w hystyried wrth benderfynu ar y Cais hwn yn gyson â pharagraff 4.2.25 o PPW12. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i Bolisïau PCYFF2, TAI8 a TAI16, SPGNs – Cymysgedd Tai a Thai Fforddiadwy, TAN2 a PPW12, ac yn gyson â nhw.

Cynllun a Dyluniad

6.72. Fel y dogfennwyd yn Adran 4 o'r Datganiad hwn, rhoddwyd ystyriaeth ofalus i'r cynllun arfaethedig gan ystyried amgylchoedd y Safle (gan gynnwys eiddo preswyl cyfagos), gofynion polisi (h.y. lled ffyrdd, lled gwelededd, llwybrau cerdded) ac ystyriaethau technegol (effaith ar goed).

6.73. Mae hyn wedi llywio paratoi cynllun a fydd ag effaith gyfyngedig ar goed presennol o fewn y Safle yn ogystal ag amwynder preswyl trigolion cyfagos. Mae gosodiad a lleoliad yr anheddau arfaethedig yn unol â safonau bylchau'r Cyngor.

6.74. Ystyrir bod y mathau o dai, uchderau adeiladau, meintiau'r plotiau a'r palet o ddeunyddiau arfaethedig yn briodol ac yn gymesur i'r Safle a'i leoliad/o'i amgylchoedd. Bydd y gosodiad hefyd yn caniatáu ar gyfer gwyliadwriaeth naturiol o fewn y Safle o eiddo gyda golwg ar ddylunio i atal trosedd.

6.75. Mae'r Datganiad Effaith ar y Dirwedd a'r Effaith Weledol a gyflwynwyd fel rhan o'r Cais wedi llunio'r datblygiad arfaethedig. Ar ôl asesu'r cynllun arfaethedig, daethpwyd i'r casgliad canlynol:

- Bydd Effaith **Niweidiol Fach** , ar gymeriad y dirwedd yn syth ar ôl cwblhau, yn bennaf fel newid yn y defnydd tir, gan leihau i Effaith Niwtral mewn tua +5 mlynedd a heb unrhyw effaith ar dirwedd warchodedig neu ddynodedig a lle byddai'r datblygiad arfaethedig yn ategu graddfa, tirffurf a phatrwm y dirwedd bresennol ac ni fyddai'n effeithio'n negyddol ar ansawdd neu gymeriad y dirwedd a nodwyd.

- Mae maint yr effaith wedi'i gategoreiddio fel **Anarwyddocaol** - lle na ragwelir y bydd y datblygiad arfaethedig a'r gweithgaredd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn amlwg ar unwaith uwchlaw lefelau'r

gweithgaredd a wneir ar hyn o bryd a byddai ei gynnwys yn gymharol â'r datblygiad presennol sy'n amlwg ar unwaith yn y dirwedd; a

- Rhagwelir hefyd y bydd gan yr Effaith Weledol Effaith **Niweidiol Fach** : h.y. ni fydd yn effeithio ar unrhyw dirweddau dynodedig, na grwpiau sensitif (ond yn amlwg i ddefnyddwyr Ffordd Llanberis – gan gynnwys y rhai o fewn yr eiddo i'r gogledd-ddwyrain er o bellter o dros 200m ac sydd eisoes yn gweld Ystâd Ddiwydiannol Cibyn fel golygfa sylfaenol) a fydd yn cael eu heffeithio gan y newid arfaethedig.

6.76. Gan ystyried yr uchod, mae'r deunyddiau adeiladu arfaethedig a chynllun y safle arfaethedig wedi ceisio adlewyrchu graen naturiol y dirwedd a thrwy hynny adlewyrchu cyfeiriadedd a chynllun cyffredinol eiddo cyfagos, a thrwy gadw llystyfiant presennol sy'n ffinio â blaen Ffordd Llanberis ac o fewn y Safle, mae'r dyluniad wedi ceisio lleihau effaith andwyol ar y dirwedd.

6.77. Mae pob eiddo wedi'i gynllunio i ganiatáu mynediad gan bobl o bob gallu. Bydd hyn yn sicrhau amgylcheddau di-rwystr.

6.78. Bydd yr anheddau arfaethedig yn cael eu hadeiladu i Ofynion Ansawdd Datblygu, gan gynnig hyblygrwydd am oes yr adeiladau. Cynigir cyfres o fesurau cynaliadwyedd hefyd, fel y'u dogfennir yn Adran 4 y Datganiad hwn.

6.79. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn gyson â Pholisïau PS6, ISA5, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, SPGNau – *Cynllunio ar gyfer Datblygu Cynaliadwy* a *Chynnal a Chreu Cymunedau Nodweddiadol a Chynaliadwy*, TAN12 a PPW12.

Tirlunio a Mannau Agored Cyhoeddus

6.80. Fel y dogfennwyd yn Adran 4 o'r Datganiad hwn, mae Cynllun Tirwedd Meddal (x2) a Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi'u paratoi ac wedi'u cyflwyno gyda'r Cais; mae hyn yn nodi bwriadau'r Ymgeisydd i blannu coed a gwrychoedd newydd ar draws y Safle. Mae hefyd yn darparu manylion am y triniaethau ffiniau o amgylch y Safle.

6.81. Bydd y datblygiad arfaethedig yn ymgorffori 2,158 metr sgwâr o ofod amwynder defnyddiadwy. Yn ogystal, mae 234 metr sgwâr pellach wedi'i neilltuo ar gyfer ardal chwarae â chyfarpar y tu ôl i Blot 12. Bydd yr holl ardaloedd hyn yn hygyrch yn ddiogel i bob preswylydd yn y dyfodol ar droed, gan ymateb i ddiffyg darpariaeth chwarae yn lleol a nodwyd yn ymateb cyn-ymgeisio'r Cyngor.

6.82. Mae'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd a gyflwynwyd wedi dangos sut mae'r broses datblygu dyluniad wedi gweithredu cam wrth gam i ddarparu seilwaith gwyrdd fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac yn dogfennu'r cynefinoedd i'w darparu. Mae hyn yn cynnwys manylion nifer y coed a blannwyd, plannu llwyni, gwrychoedd, glaswelltir a blychau adar ac ystlumod ymhlith pethau eraill.

6.83. Bydd pob un o'r anheddau arfaethedig yn elwa o'i ardd awyr agored breifat ei hun. Bydd gan y fflatiau ofod cymunedol tu allan.

6.84. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i Bolisïau ISA5, PCYFF2, PCYFF4, SPGNs – *Mannau Agored mewn Datblygiadau Preswyl* Newydd a *Chymeriad Tirwedd*, TAN16 a PPW12, ac yn gyson â nhw.

Priffyrdd a Diogelwch Ffyrdd

6.85. Bydd yr unig fynediad i gerbydau i'r Safle yn cael ei sicrhau trwy greu cyffordd newydd o Ffordd Llanberis ar ymyl gorllewinol y Safle; bydd hyn hefyd yn darparu mynediad i gerddwyr a beicwyr.

6.86. Mae'r fynedfa arfaethedig i'r safle a lled y ffyrdd mewnol yn cydymffurfio â safonau dylunio preswyl nodweddiadol fel y'u dogfennir yn Adran 6 o'r Datganiad Trafnidiaeth cysylltiedig. Mae cynllun mewnol y ffordd wedi'i gynllunio i sicrhau bod cerbyd sbwriel yn symud yn ddiogel, ynghyd â dadansoddiad llwybr sydd wedi'i gynnwys yn Atodiad D i'r Datganiad Trafnidiaeth cysylltiedig.

6.87. Yn wyneb cynaliadwyedd lleoliadol y Safle, mae'r Ymgeisydd wedi bod yn awyddus i ddarparu ar gyfer symudiad diogel cerddwyr o fewn y Safle ac i ddarparu cysylltiadau i'r rhwydwaith cerddwyr o amgylch. Mae hyn yn cael ei adlewyrchu yn y cynlluniau a gyflwynwyd.

6.88. O ran darpariaeth parcio ceir o fewn y Safle, mae'r Ymgeisydd wedi cael ei arwain gan safonau parcio'r Cyngor fel y'u dogfennir yn Adran 4 o'r Datganiad hwn ac mae'n cydymffurfio'n fras â nhw. Ystyrir bod faint o le parcio i'w ddarparu yn briodol wrth ystyried lleoliad cynaliadwy'r Safle a mynediad at drafnidiaeth gyhoeddus bresennol ac arfaethedig, darpariaeth cerdded a beicio fel y'i dogfennir yn Adrannau 2 a 4 o'r Datganiad hwn. Mae'r datblygiad arfaethedig yn ceisio hwyluso ac annog dulliau cynaliadwy o deithio, gan leihau'r ddibyniaeth ar y car preifat.

6.89. Mae'r Datganiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd gyda'r Cais wedi asesu effeithiau posib y datblygiad arfaethedig ar y rhwydwaith priffyrdd a diogelwch ffyrdd. Mae hyn wedi sefydlu bod amcangyfrifon o'r datblygiad arfaethedig yn creu cyfanswm o 21 o symudiadau cerbydau dwyffordd yn awr brig y bore a 19 o symudiadau cerbydau dwyffordd yn awr brig y prynhawn. Mae hyn yn cyfateb i tua 1 symudiad cerbyd ychwanegol bob 3 munud yn ystod yr oriau brig. Ni fydd y cynnydd mewn traffig yn cael effaith sylweddol ar weithrediad y rhwydwaith priffyrdd lleol, yn enwedig pan gaiff ei ddosbarthu ar y rhwydwaith priffyrdd lleol a chan ystyried yr amrywiadau dyddiol mewn traffig.

6.90. Mae'r data damweiniau anaf personol ar gyfer y cyfnod pum mlynedd diweddaraf sydd ar gael wedi'i adolygu ac nid yw'n cynrychioli pryder perthnasol yng nghyd-destun y datblygiad arfaethedig.

6.91. At ei gilydd, a chan ystyried yr uchod, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn gyson â Pholisïau PS2, PS4, TRA2, TRA4, PCYFF2, TAN18 a PPW12 y Cynllun Datblygu Lleol.

Cadwraeth Natur

6.92. Mae Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol wedi'i gynnal ar draws y Safle. Wrth wneud hynny, mae hyn wedi nodi’r canlynol:

- **Amffibiaid ac Ymlusgiaid** - nid oes unrhyw lynnoedd ar y safle a fyddai'n darparu cynefin bridio i amffibiaid. Mae cynefin addas ar gyfer amffibiaid ac ymlusgiaid o fewn ffin y llinell goch i ganiatáu iddynt wasgaru i'r dirwedd ehangach, yn ogystal â chynefin bwydo addas ar y Safle. Y prif ddiddordeb i ymlusgiaid ac amffibiaid yw ymylon y caeau. Ni nodwyd unrhyw ymlusgiaid yn ystod yr arolwg. Ychydig iawn o gynefin addas sydd yn yr ardaloedd o fewn y Safle, ac eithrio rhai o'r ardaloedd ymylol. Mae gweithgareddau a allai darfu ar ymlusgiaid yn cynnwys gwaith clirio'r safle;

- **Ystlumod -** mae'r safle'n cynnal ystlumod sy'n rhywogaeth warchodedig. Ni nodwyd unrhyw glwyd fannau ystlumod, er bod ystlumod ‘pipistrelle’ cyffredin a soprano ac ystlum ‘myotis’ wedi'u gweld yn defnyddio'r Safle ar gyfer cymudo a chwilota am fwyd. Argymhellwyd nifer o welliannau i'w hintegreiddio i'r datblygiad arfaethedig er mwyn gwneud y mwyaf o gyfleoedd bioamrywiaeth. Mae'r gwelliannau hyn yn cynnwys gweithredu a rheoli plannu tirwedd newydd sy'n cynnwys rhywogaethau brodorol sy'n gynhenid i'r ardal leol, yn ogystal â gosod blychau ystlumod integredig yn yr eiddo newydd a blychau ystlumod pren / concrit i'w gosod ar goed aeddfed i'w cadw;

- **Moch daear -** rhagwelir rhai effeithiau ar foch daear trwy golli cynefin chwilota bwyd o fewn y Safle; byddai'r glaswelltir yn cael ei ddisodli gan dai a seilwaith. Ni fyddai unrhyw setiau'n cael eu colli gan nad oes unrhyw setiau wedi'u gweld ar y Safle;

- **Adar** - ni welwyd unrhyw dystiolaeth o unrhyw rywogaethau adar Atodlen 1 ar y Safle yn ystod y gwaith arolygu. Serch hynny, mae'n debygol y bydd y cynefinoedd addas o fewn y Safle, yn benodol y coed a'r gwrychoedd, yn cael eu defnyddio o bryd i'w gilydd gan amrywiaeth o rywogaethau adar cyffredin. Y prif effaith ar adar sy'n nythu byddai pe bai clirio neu aflonyddu llystyfiant yn cael ei wneud o fewn tymor nythu adar (mis Mawrth - Awst yn gynhwysol ond gall fod yn gynharach neu'n hwyrach yn y tymor yn dibynnu ar amodau hinsoddol lleol);

- **Draenog** - mae'n bosib y bydd draenogod yn defnyddio'r ardal a arolygwyd ar gyfer chwilota am fwyd, nythu a gwasgaru i'r dirwedd ehangach. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at golled uniongyrchol o gynefinoedd chwilota am fwyd a nythu, ac yn ynysu poblogaethau draenogod, gan gyfyngu ar eu mynediad at fwyd a phartneriaid. Cynigir lliniaru ar gyfer draenogod mewn perthynas â ffensys ffin/perimedr priodol;

- **Infertebratau** - mae'r ardal o laswelltir a fydd yn cael ei heffeithio gan y gwaith adeiladu arfaethedig o werth, gan ei bod yn laswelltir wedi'i wella yn bennaf. O ganlyniad, nid oes unrhyw effaith sylweddol ar infertebratau, y mae'n debyg y byddai'r rhan fwyaf ohonynt yn ail-gartrefu mewn gerddi a'r mannau agored cyhoeddus ar ôl cwblhau'r datblygiad arfaethedig; a

- **Rhywogaethau estron ymledol/rhywogaethau problemus (INNS)** - ni chanfuwyd unrhyw rywogaethau Atodlen 9 ar y Safle pan arolygwyd.

6.93. Mae arolygon eraill a gynhaliwyd ar draws y Safle yn cynnwys Gwerthusiad Adar sy'n Bridio, Arolwg Ymlusgiaid ac Ystlumod.

6.94. At ei gilydd, mae'r Asesiad Ecolegol Arbennig wedi dod i'r casgliad y bydd mwyafrif y datblygiad arfaethedig yn arwain at golli cynefinoedd â gwerth ecolegol isel. Mae nifer o argymhellion wedi'u nodi yn y PEA, a'r adroddiadau cysylltiedig, gan gynnwys darparu plannu rhywogaethau brodorol a blychau integredig ar gyfer adar ac ystlumod.

6.95. Yn unol â hynny, ac yn seiliedig ar argymhellion yr Asesiad, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn gyson â Pholisi PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol, CCA Coed a Thirweddu, TAN5, a Pholisi Cynllunio Cymru 11.

Coed a Gwrychoedd

6.96. Mae Arolwg Coed a Chynllun Cyfyngiadau Coed wedi'u paratoi ac wedi'u cyflwyno gyda'r Cais. Mae hyn wedi asesu cyfanswm o 30 o sbesimenau coed unigol, 6 o wrychoedd, ac 1 grŵp o goed.

6.97. Nododd yr Arolwg y bydd angen cael gwared or canlynol i hwyluso'r datblygiad arfaethedig, ynghyd â manylion eu hansawdd/categori a aseswyd:

- H1 (dau ddarn) – Categori B
- H4 – Categori B
- G1 – Categori B

grimsterplanning.co.uk

6.98. Argymhellir tynnu T22 oherwydd ei gyflwr gwael (Categori U).

6.99. Nid oes yr un o'r coed a gynhigiwyd i'w torri wedi'u nodi fel coed Categori A sy'n werth eu cadw. Ar ben hynny nid oes angen tynnu unrhyw goeden unigol i ddarparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig (ac eithrio T22 fel yr argymhellir i'w dynnu).

6.100. Bydd colli'r coed hyn yn cael ei ddigolledu trwy blannu coed newydd a phlannu rhai yn lle'r hen rai fel y dangosir yn y Cynlluniau Tirwedd Meddal a gyflwynwyd.

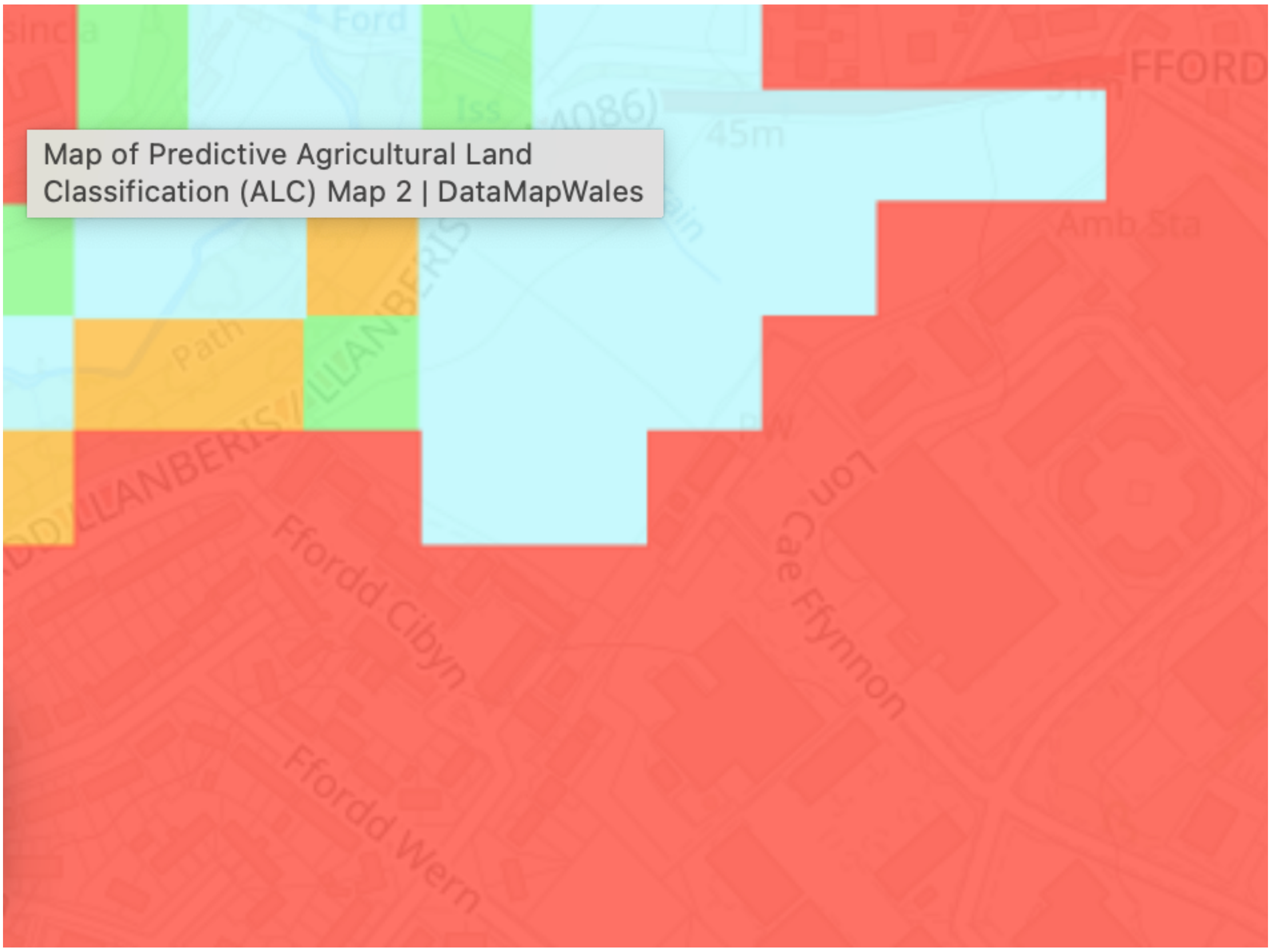
6.101. Gellir gweithredu cyfres o fesurau amddiffyn coed i leihau/lliniaru effaith y datblygiad arfaethedig ar y rhywogaethau hyn, gan gynnwys tocio coed, ffensio amddiffynnol a pharthau gwaharddedig, a'r gofyniad am Ddatganiad Dull Coedyddiaeth i ddangos y gellir ymgymryd â'r datblygiad arfaethedig gyda'r risg andwyol leiaf posib i'r coed hynny sydd i'w cadw. Gellid sicrhau'r holl fesurau trwy amod cynllunio.

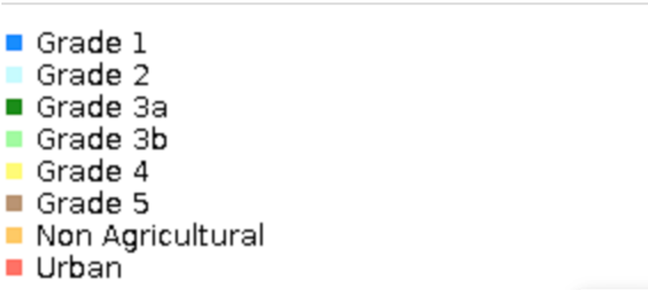
6.102. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn gyson â Pholisi Cynllun Datblygu Lleol PCYFF2, PCYFF4, a PPW12.

Tir Amaethyddol Gorau a Mwyaf Amlbwrpas

6.103. Yn seiliedig ar Ddosbarthiad Tir Amaethyddol Llywodraeth Cymru: *Map Rhagfynegol,* mae'r Safle'n cynnwys tir Gradd 2, Gradd 3b a thir trefol. Dangosir hyn yn Ffigwr 6 isod:

Ffigwr 6: Dosbarthiad Tir Amaethyddol Rhagfynegol





Ffynhonnell: *DataMap Cymru*

6.104. Fel rhan o'r Cais hwn, mae Land Research Associates wedi sefydlu bod y Safle'n cynnwys 2.83 hectar o dir amaethyddol Gradd 3a, a 0.87 hectar o dir amaethyddol Gradd 3b. Ni nodwyd unrhyw dir amaethyddol Gradd 2.

6.105. Gan droi at baragraff 3.59 o PPW12, mae hwn yn datgan:

> ***"Wrth ystyried dilyniant y chwiliadau ac mewn polisïau cynllun datblygu a phenderfyniadau rheoli datblygu, dylid rhoi pwyslais sylweddol ar ddiogelu tir o'r fath rhag datblygiad, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Dim ond os oes angen hollbwysig am y datblygiad y dylid datblygu tir yng ngraddau 1, 2 a 3a, a naill ai nad oes tir a ddatblygwyd yn flaenorol neu dir mewn graddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan dir gradd is sydd ar gael werth amgylcheddol a gydnabyddir gan ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau amaethyddol. Os oes angen datblygu tir mewn graddau 1, 2 neu 3a, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio datblygiad at dir o'r radd isaf.***

6.106. Yn seiliedig ar yr uchod, mae'n amlwg nad yw PPW12 yn gwahardd yn llwyr ddatblygu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Yn hytrach, mae'n angenrheidiol bodloni'r profion a nodir ym mharagraff 3.59; rydym yn ymgymryd â'r ymarfer hwn isod:

a) Mae angen hollbwysig am y datblygiad;

6.107. Dangoswyd yn y Datganiad hwn fod angen sylweddol am dai fforddiadwy yng Ngwynedd ac yn lleol na fydd yn cael ei ddiwallu heb ryddhau tir glas. Ar ben hynny, nid yw'r Safle yn dirwedd werthfawr ac nid yw'n destun unrhyw ddynodiadau/amddiffyniad o'r fath.

6.108. O ystyried yr anghenion tai fforddiadwy a nodwyd a nodir yn y Datganiad hwn a'r Datganiad Tai Fforddiadwy sy'n cyd-fynd ag ef, ystyrir y dylid ystyried darparu tai fforddiadwy yn flaenoriaeth sylweddol i'r Cyngor. Ni fyddai colli 2.83 hectar o dir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas Gradd 3a yn cael effaith sylweddol ar faint o dir o'r fath sydd ar gael yng Nghaernarfon nac o amgylch Sir Gwynedd yn seiliedig ar Mapio Ardaloedd Amaethyddol (ADC) Llywodraeth Cymru (a faint o dir Gradd 1, Gradd 2 a Gradd 3a a nodwyd).

6.109. Er bod colli'r tir gorau a mwyaf amlbwrpas yn ystyriaeth gynllunio berthnasol, felly hefyd yw angen cymuned am dai fforddiadwy yn gyson â pharagraff 4.2.25 o PPW12; yn achos y Cais hwn, ystyrir bod darparu 36 o gartrefi fforddiadwy i ddiwallu angen a phrinder tai a nodwyd yn llawer mwy na unrhyw niwed sy'n deillio o golli un darn o dir amaethyddol.

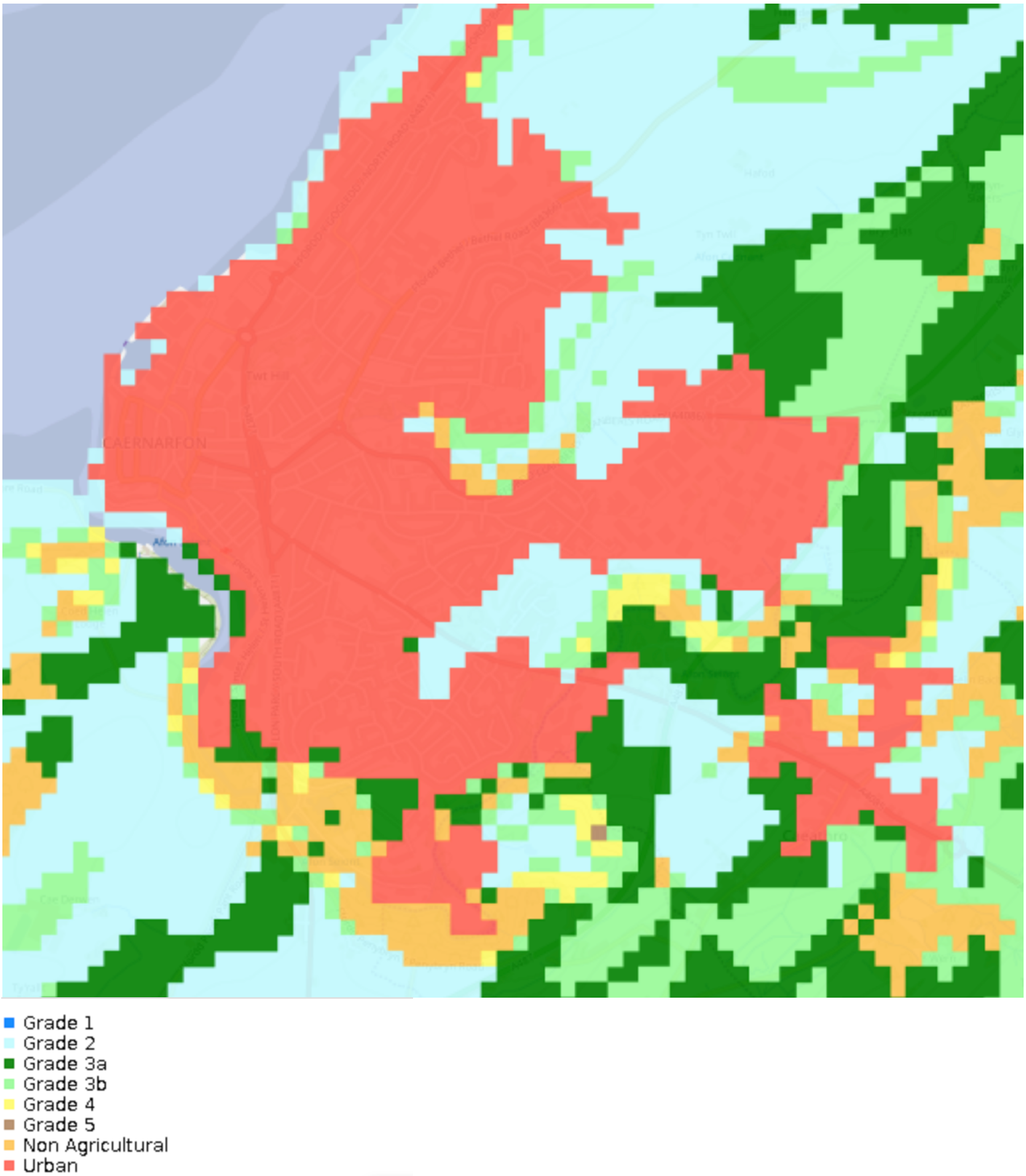
b) Ac, naill ai nid yw tir a ddatblygwyd yn flaenorol neu dir mewn graddau amaethyddol is ar gael , neu mae gan dir gradd is sydd ar gael werth amgylcheddol a gydnabyddir gan ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol sy'n gorbwyso'r ystyriaethau amaethyddol.

grimsterplanning.co.uk

6.110. Nid oes unrhyw dir a ddatblygwyd o'r blaen ar gael yng Nghaernarfon sy'n gallu ac ar gael i ddiwallu anghenion sylweddol sy'n Nghaernarfon am dai fforddiadwy.

6.111. Ar ben hynny, mae'r Mapio ALC a gyhoeddwyd gan Lywodraeth Cymru yn dangos yn glir nad oes llawer iawn o dir o radd amaethyddol is ar gael ar ymyl ffin anheddiad Caernarfon i ddiwallu'r angen hwn. Dangosir hyn yn y darn isod yn Ffigur 7:

Ffigur 7: Dosbarthiad Tir Amaethyddol Rhagfynegol Caernarfon



grimsterplanning.co.uk

6.112. Er y cydnabyddir bod PPW12 yn ystyriaeth gynllunio berthnasol o ran colli'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, mae'r un peth yn berthnasol o ran diwallu anghenion tai fforddiadwy cymuned yn unol â pharagraff 4.2.25 o PPW12. At ddibenion y Cais hwn, ystyrir bod yr eithriadau polisi a nodir ym mharagraff 3.59 o PPW12 wedi'u bodloni i gyfiawnhau'r datblygiad arfaethedig ar y Safle dan sylw.

6.113. Mae'n amlwg bod angen i'r Cyngor gydbwyso pwysigrwydd diwallu anghenion tai fforddiadwy a'r diffyg hanesyddol mewn darpariaeth tai yn erbyn colli 2.48 hectar o dir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas Gradd 3a; fodd bynnag, o ystyried diffyg unrhyw safleoedd sy'n well yn olynol, nid yw'n glir sut y bydd yr anghenion tai fforddiadwy sy'n weddill ar draws y Sir ac yn lleol yn cael eu diwallu fel arall, yn enwedig o ystyried statws amser dod i ben y CDLl sydd ar fin dod i ben.

6.114. Safbwynt yr Ymgeisydd yw bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni gofyniad paragraff 3.59 o PPW12.

Iaith Gymraeg

6.115. Mae Asesiad Effaith ar y Gymraeg wedi'i baratoi ac yn cael ei gyflwyno gyda'r Cais hwn. Er nad yw'n fwriad ailadrodd cynnwys llawn yr Asesiad yma, yn gryno mae'r Asesiad wedi sefydlu:

- Mae gan y datblygiad arfaethedig, o ystyried ei raddfa gymedrol a'r daliadaethau arfaethedig ar gyfer pobl â chysylltiad lleol, gyfle i gael effaith niwtral ar nodweddion cymunedol siaradwyr Cymraeg presennol;

- Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu ystod a dewis o dai i ddiwallu amrywiaeth o anghenion lleol a chyflawni cydbwysedd strwythur oedran a thai fforddiadwy; a

- Gellid darparu nifer o fesurau gwella a lliniaru fel rhan o'r datblygiad arfaethedig, gan gynnwys enwau strydoedd Cymraeg ac arwyddion dwyieithog, hysbysebu a marchnata'r anheddau arfaethedig yn lleol, a darparu tai fforddiadwy i annog pobl leol i aros yn byw yn yr ardal.

6.116. Yn unol â hynny, ac yn seiliedig ar argymhellion yr Asesiad, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn gyson â Pholisi PS1 y Cynllun Datblygu Lleol, SPGN – *Cynnal a Chreu Cymunedau Nodweddiadol a Chynaliadwy, TAN20 a PPW12.*

Perygl Llifogydd a Draenio

6.117. Fel y dogfennir yn Adran 2 y Datganiad hwn, mae'r Safle ym Mharth Llifogydd 1. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn bod yna risg fach iawn o gael llifogydd o afonydd (afonol), moroedd (llanw), dŵr wyneb (llawnforol), a ffynonellau eraill o lifogydd posibl (dŵr daear, cronfeydd dŵr, camlesi). a ffynonellau artiffisial eraill). Felly mae'r risg gyffredinol i'r datblygiad arfaethedig yn isel, fel y cadarnhawyd yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd.

6.118. Yn unol â TAN15 a'r safonau cenedlaethol diweddaraf ar Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy a ddogfennwyd yn Neddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010, mae strategaeth ddraenio wedi'i pharatoi ac yn cael ei chyflwyno gyda'r Cais. Mae manylion wedi'u nodi yn adran 4 o'r Datganiad hwn. Bydd hyn yn sicrhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn uwch na'r gyfradd dŵr ffo tir glas ac yn defnyddio SuDau i sicrhau nad yw'r perygl llifogydd yn cynyddu ar y Safle, gerllaw nac i lawr yr afon o'r Safle.

6.119. Cyflwynir Datganiad Cadwraeth Dŵr hefyd fel rhan o'r Cais hwn fel arddangosiad o'r dull cynaliadwy o ddefnyddio dŵr y gall yr Ymgeisydd ei gymhwyso.

6.120. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn gyson â Pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol PCYFF2, PCYFF6, PS6, TAN15 (fel y'u diweddarwyd yn 2025) a PPW12.

Amodau Sŵn

6.121. Fel rhan o'r cais, cynhaliwyd Arolwg Sŵn Sylfaenol a chafodd ei gyflwyno fel rhan o'r Cais.

6.122. Wrth wneud hynny, mae mesuriadau wedi'u gwneud o'r hinsawdd sŵn cyffredinol yn Ffordd Llanberis.

6.123. Mae'r Arolwg wedi amlinellu canllawiau cenedlaethol a lleol ac yn ystyried hyn mewn perthynas â'r gweithgaredd gweithredol a'r defnydd tebygol o'r adeilad. Mae'r lefelau sŵn a arolygwyd a'r rhai a ragwelwyd wedi'u hasesu i bennu'r gofynion lleihau sŵn lleiaf ar gyfer elfennau ffasâd allanol yr adeilad er mwyn cyflawni lefelau sŵn mewnol addas yn seiliedig ar ofynion BS8233:2014.

6.124. Mae mesurau lliniaru gan gynnwys ffensys sy'n uwch na'r cyfartaledd i rai eiddo a gwydr dwbl sy'n uwch na'r safonol wedi'u nodi ar gyfer plotiau 10-27. Yng ngoleuni'r asesiad a gynhaliwyd, daethpwyd i'r casgliad yn yr Arolwg cysylltiedig y bydd lefel dda o fwynderau preswyl yn cael ei darparu i drigolion ac y gellir rheoli effeithiau sŵn sy'n gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig i lefel dderbyniol nawr ac yn y dyfodol.

6.125. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn gyson â Pholisi PCYFF2, TAN11 a PPW12 y Cynllun Datblygu Lleol.

Yr Amgylchedd Hanesyddol

6.126. Fel y dogfennir yn Adran 2 o'r Datganiad hwn, nid yw'r Safle o fewn Ardal Gadwraeth ac nid oes unrhyw adeiladau rhestredig ar y Safle nac yn ei ymyl.

6.127. Fel rhan o'r Cais hwn, cynhaliwyd Gwerthusiad Archeolegol o'r Safle, ar ffurf cloddio ffosydd. Cyflwynir canlyniadau'r ymarfer hwn fel rhan o'r Cais hwn. Wrth gloddio ffosydd, sefydlwyd nad oes unrhyw dystiolaeth o ddeunydd Rhufeinig ar y safle, gan gynnwys nodwedd a amlygwyd yn flaenorol fel Ffordd Rufeinig.

6.128. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn gyson â Pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol PCYFF2, PS5, PS6, TAN24 a PPW12.

Ymchwiliad Ymwthiol i Dir

6.129. O ystyried natur y defnydd tir arfaethedig, a natur tir llwyd presennol y Safle, mae Ymchwiliad Tir Cam 1 wedi'i gynnal ac fe'i cyflwynir yn y Cais. Mae hyn wedi asesu'r potensial ar gyfer ffynonellau halogiad tir presennol/yn y dyfodol ar y Safle. Wrth wneud hynny, ni nodwyd unrhyw grynodiadau sylweddol o halogion a fyddai'n atal datblygiad preswyl ar y Safle.

6.130. Yn gyffredinol, daethpwyd i'r casgliad bod y Safle'n addas ar gyfer y defnydd tir arfaethedig, ac ni ddaethpwyd o hyd i unrhyw ffynonellau o halogion sy'n peri pryder. Argymhellir nifer o ddulliau/technegau dylunio ac adeiladu, fel y'u dogfennir yn yr Adroddiad cysylltiedig.

6.131. Gan ystyried hyn, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i Bolisi PCYFF2, a PPW1 y Polisi Cynllun Datblygu Lleol ac yn gyson â nhw.

Cyfleusterau

6.132. Mae Astudiaeth Cyfleusterau wedi eu paratoi ac wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais hwn.

grimsterplanning.co.uk

6.133. Mae hyn wedi sefydlu, yn seiliedig ar y wybodaeth sydd ar gael ar hyn o bryd i'w hadolygu, fod y seilwaith cyfleustodau presennol yng nghyffiniau'r Safle yn ymddangos fel ei fod yn gallu cefnogi'r galw ychwanegol sydd ei angen i ddarparu cysylltiadau ar gyfer y datblygiad arfaethedig o 36 o anheddau preswyl. Fel y dogfennwyd yn yr Astudiaeth, mae UCML wedi cynnal gwiriadau capasiti gyda'r gweithredwyr rhwydwaith statudol perthnasol sydd wedi cadarnhau bod gan y gwasanaethau trydan, dŵr glân a ffôn presennol yng nghyffiniau safle'r datblygiad gapasiti digonol ar hyn o bryd i wasanaethu'r datblygiad.

6.134. Fel yr amlinellwyd yn Adran 4 o'r Datganiad hwn, cynigir is-orsaf newydd fel rhan o'r datblygiad, wedi'i lleoli tuag at gornel ogledd-orllewin y Safle.

6.135. Yn unol â hynny, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn ymateb yn gadarnhaol i ac yn gyson â Pholisi Cynllun Datblygu Lleol PCYFF2, a PPW12.

Amodau Cynllunio

6.136. Fel yr amlinellir yn y Datganiad hwn, mae'r Ymgeisydd yn fodlon derbyn nifer o amodau cynllunio sy'n ymwneud â'r datblygiad arfaethedig lle mae'r rhain yn bodloni'r chwe phrawf a nodir yng Nghylchlythyr Llywodraeth Cymru a gyhoeddwyd ym mis Hydref 2014 a WGC 016/2014. Mae'r rhain yn cynnwys, ymhlith eraill:

- Draenio (dŵr wyneb a dŵr budr);
- Deunyddiau;
- Tai Fforddiadwy;
- Cynllun Adeiladu a Rheolaeth Amgylcheddol, gan gynnwys manylion oriau adeiladu a rheoli llwch;
- Tirlunio (caled a meddal), gan gynnwys plannu o'r newydd;
- Mesurau lliniaru ecolegol a mesurau osgoi rhesymol (yn unol â'r PEA);
- Mesurau diogelu coed a nodir mewn Datganiad Dull Coedyddiaeth;
- Mesurau lliniaru sŵn;
- Golau.

Rhwymedigaethau Cynllunio

6.137. Mae'r Ymgeisydd wedi ymrwymo i gynnal trafodaethau gyda Swyddogion yng Nghyngor Gwynedd i gytuno ar rwymedigaethau cynllunio lle mae'r rhain yn bodloni gofynion Rheoliad 122 o Reoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol sy'n ei gwneud yn ofynnol:

- Rhaid i'r rhwymedigaethau fod yn angenrheidiol i wneud y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o ran cynllunio;
- Rhaid i'r rhwymedigaeth fod yn uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad arfaethedig; a
- Rhaid i’r rhwymedigaethau fod yn deg ac yn rhesymol berthnasol o ran maint a math i’r datblygiad arfaethedig.

6.138. Rhaid i unrhyw rwymedigaethau a ystyrir yn gyson â'r profion polisi uchod gael eu cyfiawnhau gan dystiolaeth ddiweddar fel y gall y datblygiad arfaethedig gydymffurfio â pholisi ISA1, PS2, SPGN – *Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol*, SPGN – *Rhwymedigaethau Cynllunio*, a PPW12 y Cynllun Datblygu Lleol.

grimsterplanning.co.uk

7 ACHOS DROS DDATBLYGIAD

7.1. O ystyried yr Asesiad Technegol yn Adran 6 o'r Datganiad hwn, mae'r Adran hon yn mynd ymlaen i ystyried y datblygiad arfaethedig yng nghyd-destun amcanion datblygu cynaliadwy fel y'u dogfennir ym mharagraff 2.27 PPW12.

Buddion Cymdeithasol

7.2. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cyflawni'r buddion **cymdeithasol** canlynol:

- Cyflwyno 36 o gartrefi fforddiadwy newydd sydd eu hangen yn fawr yng Nghaernarfon lle nodwyd bod angen hollbwysig am gartrefi fforddiadwy newydd, a dylid rhoi pwyslais sylweddol ar eu cymeradwyo ar gyfer datblygu;

- Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn achosi unrhyw niwed i rôl a swyddogaeth anheddiad Caernarfon fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer twf, ac mae'n adlewyrchu ei safle fel Canolfan Wasanaeth Trefol yn hierarchaeth aneddiadau'r CDLl;

- Darparu 36 o dai fforddiadwy newydd, 100% o'r datblygiad arfaethedig yn gyson â Pholisi TAI 16 y CDLl. Bydd y rhain yn cynnwys cymysgedd cytbwys o gartrefi 1, 2, 3, 4 a 5 ystafell wely yn ymateb i ganfyddiadau LHMA 2018, Prosbectws Tai Fforddiadwy, a Chofrestrau Tai diweddaraf SARTH a Tai Teg a byddant ar gael i bobl leol. Bydd yr anheddau wedi'u rhannu 72%/28% rhwng tenantiaethau rhent cymdeithasol a thenantiaethau rhent canolradd; a

- Creu amgylchedd byw o ansawdd uchel sydd a) yn gymesur â maint yr anheddiad ar sail dwysedd derbyniol yr hectar, b) yn cyfrannu'n gadarnhaol at gymeriad ac edrychiad y Safle a'i gyd-destun drwy godi ansawdd y dyluniad yn yr ardal, ac c) yn gyson â CDLl y Cyngor, CCALl, Nodiadau Cyngor Technegol, a'r dyheadau creu lleoedd a nodir yn PPW12;

Buddion Economaidd

7.3. Bydd y datblygiad arfaethedig yn sicrhau'r buddion **Economaidd**

- Creu swyddi adeiladu uniongyrchol (ar y safle ac oddi arno) dros oes y rhaglen adeiladu, a swyddi anuniongyrchol drwy'r gadwyn gyflenwi leol drwy brynu nwyddau a gwasanaethau;

- Cynnydd mewn gwariant lleol (cyfleustra, cymhariaeth, hamdden, gwasanaethau) i helpu i gefnogi a chynnal y gymuned a busnesau lleol;

- Cyfraniadau Treth y Cyngor Blynyddol i Gyngor Sir Ddinbych o'r 36 annedd newydd arfaethedig;

- Gwerth Ychwanegol Crynswth i'r economi leol a gynhyrchir gan breswylwyr y datblygiad arfaethedig yn y dyfodol; a

- Cyfraniad tuag at addysg leol, i'w gytuno gydag Adran Addysg y Cyngor gan ystyried SPGN y Cyngor – *Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol*, ac SPGN – *Rhwymedigaethau Cynllunio*.

Buddion Amgylcheddol

7.4. Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu'r buddion **Amgylcheddol** canlynol :

- Bydd coed a gwrychoedd presennol o fewn ac ar derfyn y Safle yn cael eu cadw lle bo modd. Mae cynigion tirlunio, gan gynnwys plannu coed a gwrychoedd newydd o fewn ac ar berimedr y Safle, yn gallu darparu'r cyfle i gyflawni enillion net diogel mewn bioamrywiaeth;

- Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn achosi colli unrhyw nodweddion o werth ecolegol sylweddol, nac yn achosi niwed i unrhyw rywogaethau gwarchodedig. Cynigir nifer o argymhellion a gellir eu gweithredu;

- Lle mae angen colli coed a gwrychoedd presennol i hwyluso'r datblygiad arfaethedig, bydd coed a gwrychoedd newydd yn cael eu plannu yn lle rhai eraill fel y dangosir ar y Cynlluniau Tirwedd a gyflwynwyd;

- Defnyddio Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy na fydd yn cynyddu nac yn gwaethygu'r perygl o lifogydd mewn mannau eraill;

- Datblygiad ar safle cynaliadwy sy'n rhoi'r cyfle i drigolion y dyfodol deithio ar droed a thrafnidiaeth gyhoeddus i gael mynediad i siopau, addysg, swyddi a gwasanaethau, gan leihau'r ddibyniaeth ar deithio mewn ceir preifat a thrwy hynny ddarparu ar gyfer lleihau allyriadau carbon. Mae lleoliad y Safle yn golygu y bydd trigolion y dyfodol yn mwynhau mynediad da iawn i addysg, siopau a gwasanaethau trwy gerdded a beicio yn unol â'r meini prawf canllaw a nodir yn Adran 4 o'r Datganiad Trafnidiaeth amgaeedig. Gellir darparu lefelau priodol o leoedd parcio ceir ar y safle, a lle mae angen defnyddio car preifat, ni fydd gan y datblygiad arfaethedig effaith sylweddol ar weithrediad y rhwydwaith priffyrdd lleol;

- Ni fydd gan y datblygiad arfaethedig effaith andwyol barhaol, sylweddol ar y dirwedd leol;

- Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd hanesyddol, nac yn creu unrhyw effeithiau andwyol mewn perthynas â sŵn, halogiad, iechyd dynol, ac ansawdd aer/arogl; a

- Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu ar gyfer adeiladu cartrefi EPC Gradd A sy'n effeithlon o ran ynni fel rhan o'i gymwysterau cynaliadwyedd. Ar ben hynny, mae'r Datganiad Cadwraeth Dŵr cysylltiedig yn dogfennu'r mesurau i'w gweithredu er mwyn rheoli lefelau cynaliadwy o ddefnydd dŵr.

Lles Diwylliannol

7.5. Bydd y datblygiad arfaethedig yn sicrhau'r buddion **Diwylliannol** canlynol:

- Mae'r Ymgeisydd yn cydnabod yr angen i ddiogelu'r iaith Gymraeg a'r angen i annog a darparu ar gyfer ei defnydd, yn gyson â Pholisi PS1 a TAN 20 y Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r Ymgeisydd yn cydnabod bod y datblygiad arfaethedig yn cyflwyno'r cyfle am effaith gymunedol ac ieithyddol niwtral o leiaf. Bod yr Ymgeisydd yn cytuno i ddarparu arwyddion dwyieithog o fewn y datblygiad arfaethedig ymhlith mesurau eraill fel y gall y datblygiad arfaethedig gynnal a chynnal yr iaith Gymraeg o fewn y gymuned leol;

- Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn achosi niwed i unrhyw asedau treftadaeth presennol nac asedau o arwyddocâd diwylliannol; a

- Nid oes tystiolaeth i awgrymu na chefnogi unrhyw farn na all y datblygiad arfaethedig gael ei integreiddio o fewn yr anheddiad, nac y byddai'n effeithio ar ddiogelwch a chydlyniad y gymuned.

8 CASGLIADAU

8.1. Mae'r Datganiad hwn wedi'i baratoi i gefnogi cais cynllunio manwl ar gyfer y datblygiad arfaethedig o Dir oddi ar Ffordd Llanberis, Caernarfon, Gwynedd.

8.2. Dyma ddisgrifiad o’r datblygiad y gofynnir am ganiatâd cynllunio manwl ar ei gyfer:

> ***“Codi 36 o anheddau a gwaith seilwaith cysylltiedig gan gynnwys ffyrdd a llwybrau troed, lle amwynderau, mesurau tirlunio a draenio, ac is-orsaf newydd"***

8.3. Mae'r Datganiad hwn wedi dangos bod y datblygiad arfaethedig yn gyson â pholisïau perthnasol sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol yn ogystal ag ystyriaethau perthnasol eraill.

8.4. Cefnogir egwyddor datblygiad preswyl ar y Safle trwy ei gydymffurfiaeth â Pholisi TAI 16, a pholisïau perthnasol eraill, Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd fel y'i haseswyd yn Adran 6 o'r Datganiad hwn. Mae hefyd yn cyd-fynd ag ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

8.5. Bydd y datblygiad arfaethedig yn darparu cymysgedd cytbwys o ddarpariaeth tai fforddiadwy newydd sydd ei hangen yn fawr, a fydd yn hygyrch (gan gynnwys yn ariannol) i bobl leol. Mae'r cymysgedd tai arfaethedig yn ymateb i dystiolaeth ddilys o anghenion tai fforddiadwy.

8.6. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynrychioli estyniad rhesymegol i Gaernarfon ar ei hymyl ddwyreiniol gan ddarparu cymysgedd cytbwys o gartrefi fforddiadwy o ansawdd uchel y mae mawr eu hangen, sy'n darparu ar gyfer defnydd effeithlon a chynaliadwy o'r tir. Mae dyraniad blaenorol y Safle yn CDU Gwynedd yn cadarnhau ei fod wedi'i ystyried yn addas ar gyfer tai yn flaenorol fel rhan o ryddhau tir mwy.

8.7. O ran yr ystyriaethau technegol a aseswyd yn Adran 6 y Datganiad hwn, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn achosi unrhyw effeithiau technegol ac amgylcheddol andwyol niweidiol.

8.8. Fel y nodir yn Adran 7 o’r Datganiad hwn, bydd y datblygiad arfaethedig yn cynhyrchu nifer o fanteision llesiant economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol sy’n gyson â’r amcanion cyffredinol a nodir yn PPW12.

8.9. Yn y cydbwysedd cynllunio cyffredinol, ystyrir bod y datblygiad cynaliadwy arfaethedig yn dderbyniol; mae'r Ymgeisydd felly yn gofyn yn garedig i ganiatâd cynllunio manwl gael ei roi yn unol â Pholisi PS5 y Cynllun Datblygu Lleol a pharagraff 1.18 PPW12.

ATODIAD 1

ATODIAD 2