ARCHWILIAD CYNLLUN DATBLYGU LLEOL AR Y CYD GWYNEDD A MÔN

SESIWN GWRADAWIAD 10 DYRANIADAU A SAFLEOEDD AMGEN GOGLEDD GWYNEDD

DYDD MAWRTH 27 MEDI 2016

SYLWADAU PELLACH

RHIF Y SYLWADWR – 34 RHIF SYLW - 839

ENW'R SYLWADWR – GEORGE DENHAM

ASIANT – GWASANAETHAU YMGYNGHOROL BURUM (OWAIN WYN)

CYFEIRNOD Y SAFLE	ENW'R SAFLE	MAINT Y SAFLE	DEFNYDD PRESENNOL	DEFNYDD ARFAETHEDIG
SP586	Tir ger Tyddyn Pandy	3.24 ha	TIR PORI	TAI

Pa ran o'r Cynllun yr ystyrir yn anniogel (polisi/paragraff/tudalen y Cynllun)?

Polisi Strategol PS15 Y STRATEGAETH OFODOL TAI

Polisi Tai14 TAI YN Y GANOLFAN ISRANBARTHOL A'R CANOLFANNAU GWASANAETH TREFOL – Dynodiadau Tai Caernarfon

Pa brofion cadernid (gweler paragraff 2.5.11 of PCC), nad sydd yn cael eu cwrdd?

Maen Prawf 2. A yw'r cynllun yn briodol (h.y. a yw'r cynllun yn briodol ar gyfer yr ardal yng ngoleuni'r dystiolaeth?);

Maen Prawf 3. A fydd y cynllun yn cyflawni? (h.y. a yw'n debygol o fod yn effeithiol?).

Pam mae'n methu?

Maen Prawf 2

Nid yw'n glir o'r dystiolaeth a gyflwynwyd fel sail i PS15 paham yr penderfynwyd cyfansymu y Ganolfan Is Ranbarthol(Bangor) a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol (gan gynnwys Caernarfon) gyda'i gilydd ar lefel o 55%. Oherwydd hynny nid oes sail tystiolaethol gadaran i ddyrannu cyfanswm o 384 tŷ ar gyfer Caernarfon. Derbynnir nad sail sgôr yr anneddle[1] yn unig a ddefnydidir fel sail i'r dyraniad. Fodd bynnag, nid yw'n glir i ba raddau y mae'r Cynllun Datblygu Lleol (Adnau)

[1] Gweler Papur 5A Datblygu'r Strategaeth Anneddleoedd, Tabl 12

hefyd yn adlewyrchu dymuniad Llywodraeth Cymru i Gaernarfon ddatblygu fel hwb o fewn Ardal Adfywio MônMenai sy'n cynnwys cyfeiriad at yr amcan o ddatblygu tai preifat fel teclyn i ysgogi'r adfywiad hwnnw.

<u>Maen Prawf 3</u>

Ystyrir na fydd y Cynllun yn effeithiol oherwydd tair rheswm:

Yn gyntaf, o dan Polisi TAI 14 mae cyfanswm o 3 safle gyda dynodiad o 194 tŷ wedi eu hadnabod yng Nghaernarfon. Yn ychwanaegol adnabwyd potensial i wireddu 190 tŷ ar safleoedd eraill o fewn ffin datblygu'r anneddle, sy'n gwneud cyfanswm o 384.

Yn Nhabl 16 o Bapur 5A rhagwelwyd mai'r tŵf disgwyliedig dros gyfnod y Cynllun yw 415. Mae'r canran o'r twf disgwyliedig sydd i'w gyflawni ar ddynodiadau erbyn 2026 felly yn 46.75%, sef llai na'r hanner. Ystyrir bod hyn yn codi cwestiynau allweddol ynglŷn â gallu'r Cynllun Adnau fel mae'n sefyll i gyflenwi ei fwriadau.

Yn ail, mae'n ymddangos fod safle T28 Lôn Cae Phillips wedi ei gyfrif ddwywaith wrth ystyried y dyraniadau sydd ei angen ar gyfer Caernarfon. Ym mharagraff 8.4.6 o Bapur Cefndir 5A[2] a Thabl 16 wrth drafod gallu'r anneddleoedd i ymdopi á'r lefel twf disgwyliedig dywed y Cynghorau eu bod eisoes wedi ystyried y ffactorau canlynol:

- Unedau wedi eu cwblhau (2011-14);
- Y banc tir presennol (y rhai sy'n debygol o gael eu cwblhau);
- Tŵf posibl a adnabyddir yn yr astudiaeth Capasiti Trefol;
- Tir ychwanegol wedi ei ddynodi

Mae safle T28 wedi derbyn caniatad yn Ionawr 2013 ac eisoes mae Cymal 1 o'r datblygiad (sy'n cynnwys 19 tŷ) wedi ei gwblhau, a chyfran sylweddol o Gymal 2 wedi ei gychwyn. Mae lle i ddadlau felly na ddylid cynnwys y safle hwn fel dynodiad gan y bydd cyfran sylweddol ohonno eisoes wedi ei gyflenwi cyn y daw'r Cynllun yn weithredol.

Yn drydydd, mae amheuaeth a yw safle T27 yn debygol o gyflewni tai a rheini o'r cymysgedd a'r daliadaeth briodol yn unol â Pholisi Tai 2. Mae'r tir hwn, sydd ym meddiant Cyngor Gwynedd, eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac wedi bod "ar gael" ers dros 10 mlynedd. Hyd yn hyn, nid oes tystiolaeth fod diddordeb gan ddatblygwyr i gaffael y safle[3].

Gellir dadlau nad yw ei leoliad ychwaith yn briodol gan ei fod yn estyniad i ffurf adeiledig y dref, tu cefn i nifer o ddatblygiadau tai sector gyhoeddus sydd eisoes yn bodoli ac yn gymharol bell o ganol y dref.

---

[2] Op. Cit.
[3] E.e. ni chyflwynwyd cais cynllunio i'w ddatblygu

Sut medrir gwneud y Cynllun yn gadarn?

<u>Maen Prawf 2</u>

Bydd y Cynllun yn fwy cadarn drwy wneud yn gliriach beth yw'r sail dystiolaeth dros y nifer o ddynodiadau a bennwyd ar gyfer Caernarfon a'r graddau y cymerwyd i ystyriaeth amcan y Llwyodraeth o ysgogi datblygiadau tai preifat i gefnogi'r ymdrechion i adfywio tref Caernarfon.

<u>Maen Prawf 3</u>

Bydd y Cynllun yn fwy cadarn drwy addasu ffin datblygu de ddwyreiniol Caernarfon i gynnwys safle SP586 sydd gyda lle i tua 80 o dai ac ar gael i'w ddatblygu o fewn cyfnod y Cynllun a thrwy hynny gynyddu effeithiolrwydd y Cynllun.

Beth yn union yw'r newid/geiriad y gofynnir amdano?

Ffin Anneddleoedd

Dim newid i eiriad y Cynllun ond diwygio ffin anneddle Caernarfon i gynnwys safle ger Tyddyn Pandy (SP586)

Polisi TAI 14

(i) Dynodiadau

Canolfannau Gwasaeth Trefol

Naill ai:

Ychwanegu – T27(a) Tir ger Tyddyn Pandy (SP586)

Neu:

Dileu – T27 tu cefn i Maes Gwynedd a T28 Lón Cae Phillips a rhoi tir ger Tyddyn Pandy (SP586) yn eu lle(T**)

Owain Wyn
Gwasanaethau Ymgynghorool BURUM
Awst 16 2016