

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 8

Cais Rhif: C21/0569/35/AC

Dyddiad 15/06/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Tynnu Amod

Cymuned: Criccieth

Ward: Criccieth

Bwriad: Tynnu amod 4 ar ganiatad C16/0292/35/LL sydd yn cyfyngu meddiant o'r unedau (arwahan i lety wardeiniaid a staff) i bobl dros 55 oed yn unig neu rai sy'n ffurfio cartref unigol gyda person o'r fath

Lleoliad: George Iv Hotel, 23 - 25 Stryd Fawr, Criccieth, Gwynedd, LL52 0BS

Crynodeb o'r Argymheliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Cais sydd gerbron i dynnu amod 4 ar ganiatâd cynllunio C16/0292/35/LL. Mae'r amod yn datgan:-

“Ac eithrio unedau wardeniaid ac unedau llety i staff caiff pob uned breswyl ei meddiannu gan

- (i) Unigolion dros 55 oed yn unig;
- (ii) Pobl sy'n byw fel cartref unigol gyda unigolyn neu unigolion o'r fath;
- (iii) Pobl a fu'n byw fel rhan o gartref unigol gydag unigolyn neu unigolion o'r fath.”

1.2 Caniatawyd y caniatâd presennol, C16/0292/35/LL, yn ddarostyngedig i amodau ar 2 Awst 2016. Roedd y cais ar gyfer newid amod 3 o ganiatâd cynllunio C13/0028/35/AM er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl. Disgrifiad cais C13/0028/35/AM oedd i adnewyddu caniatâd cynllunio C08D/0478/35/AM ar gyfer codi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 llety staff, cyfleusterau cymunedol, darparion parcio i'r preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio. Cyn hynny roedd caniatâd cynllunio C08D/0478/35/AM gyda disgrifiad cyffelyb ac yn datgan Adeiladu 37 o unedau preswyl i gynnwys 34 uned lloches i'r henoed, llety warden a 2 llety staff, darpariaeth parcio i'r preswylwyr a staff a pharcio ar wahân i ymwelwyr Gwesty George IV a thirlunio. Mae'r disgrifiadau ar geisiadau ar gyfer datblygu'r safle yma wedi bod yn gyson ac yn cyfeirio at unedau lloches i'r henoed a ble y gosodwyd amod yn cyfyngu'r defnydd i rai dros 55.

1.3 Mae amod 4 o ganiatâd C16/0292/35/LL felly ar hyn o bryd yn cyfyngu meddiant o'r unedau i rai dros 55 oed neu i rai sydd yn neu a oedd yn byw fel rhan o gartref unigol gydag unigolyn o'r fath. Mae'r cais hwn yn ceisio o dan Adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i ddileu'r amod yma a fyddai'n golygu y byddai'r unedau yn gallu cael eu meddiannu gan unrhyw berson o ba bynnag oed.

1.4 Mae Adran 73 yn galluogi ymgeisydd i wneud cais i ddatblygu tir heb gydymffurfio gyda'r amodau sy'n atodol i ganiatâd cynllunio blaenorol sy'n bodoli. Dan yr adran yma gall yr Awdurdod Cynllunio Lleol newid neu dynnu amodau ond ni all newid unrhyw ran arall o'r caniatâd. Mae cais Adran 73 llwyddiannus yn golygu caniatáu caniatâd cynllunio newydd ac felly mae'r caniatâd gwreiddiol yn parhau yn gyfan. Wrth benderfynu ar gais Adran 73, gall yr ACLI osod amodau y tu hwnt i'r rhai a gynigir yn y cais. Er hynny, dylai'r amodau a osodwyd ond fod yn rhai y gellid fod wedi eu gosod ar y caniatâd gwreiddiol. Yn flaenorol, y farn oedd na ddylai'r newidiadau a ganiateir golygu 'newid sylfaenol' o'r bwriad a gynigiwyd yn y cais gwreiddiol.

1.5 Yr unig wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais dros yr angen i dynnu'r amod yw fod y datblygiad yn wreiddiol yn fod i fynd i gwmni oedd yn arbenigo mewn cartrefi ymddeol ond eu bod wedi tynnu allan a bod ymdrechion i sicrhau darparwr arbenigol arall wedi methu.

1.6 Gorwedd y safle o fewn ffin datblygu Criccieth ac oddi fewn i'r ardal gadwraeth. Mae'r ffordd ddosbarth 1 sy'n rhedeg trwy Griccieth wedi ei leoli i'r gogledd o'r safle. Yn bresennol mae'r safle wedi ei glirio ac mae ffens ddiogelwch wedi ei osod ar hyd ffin y safle gyda'r ffordd gerllaw. Ceir arwyddion ar y ffens ddiogelwch yma yn hysbysebu “Luxury Apartments For Sale”.

1.7 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ymwneud gyda 5 neu fwy o dai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

2. Polisiâu Perthnasol:

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

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

PS 1 – Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 2 – Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwr

ISA 1 - Darpariaeth isadeiledd

ISA 5 - Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4 - Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2 - Safonau parcio

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5 – Datblygu cynaliadwy

PS 6 - Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu

PCYFF 5 – Rheoli carbon

PCYFF 6 – Cadwraeth dŵr

PS 16 – Darpariaeth tai

PS 17 – Strategaeth aneddeoedd

TAI 2 – Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad

PS 19 – Gwarchod a lle bo’n berthnasol gwella’r amgylchedd naturiol

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth lleol

PS 20 – Diogelu a lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1 – Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

Canllaw Cynllunio Atodol – Cymysgedd Tai (Hydref 2018)

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru’r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 11, Chwefror 2021.

Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C04D/0392/35/LL – Codi adeilad er darparu 41 fflat ymddeol ynghyd â darpariaeth ychwanegol, a ffurfio maes parcio a thurnio. Wedi’u tynnu’n ôl 16/02/09.

3.2 C05D/0211/35/LL – Codi adeilad er darparu 41 fflat ymddeol ynghyd â darpariaeth ychwanegol, a ffurfio maes parcio a thurnio Gwrthod 25/07/05.

3.3 C08D/0478/35/AM - Adeiladu 37 o unedau preswyl i gynnwys 34 uned lloches i’r henoed, llety warden a 2 llety staff, darpariaeth parcio i’r preswylwyr a staff s parcio ar wahân i ymwelwyr Gwesty George IV a thirlunio. Gwrthod 28 Ebrill 2009 - Caniatawyd ar apêl 15/03/10.

3.4 C13/0028/35/AM - Adnewyddu caniatâd cynllunio C08D/0478/35/AM ar gyfer codi 34 uned lloches i’r henoed, llety warden, 2 llety staff, cyfleusterau cymunedol, darparion parcio i’r preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio - Caniatáu 16/05/2013.

3.5 C16/0292/35/LL – cais i newid amod 3 o ganiatâd cynllunio C13/0028/35/AM er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno’r materion a gadwyd yn ôl – caniatawyd 02.08.16.

3.6 C17/0666/35/AM - cais amlinellol ar gyfer codi adeiladau newydd ar gyfer datblygiad cymysg o 13 tŷ trefol, 24 fflat, ardal storio biniau cysylltiol, ardal cadw beics, maes parcio, unedau siop newydd a gardd – Tynnwyd yn ôl 5 Gorffennaf 2019.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

3.7 C18/0559/35/MG - Codi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 lety staff, cyfleusterau cymunedol, darparu parcio ar gyfer preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio (cais materion a gadwyd yn ôl o dan ganiatâd C16/0292/35/LL) - Caniatau 5 Medi 2018.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu'r cais ar sail y pwyntiau sy'n cael eu crynhoi isod:

1. Hanes Cynllunio'r Datblygiad Arfaethedig

Wrth edrych ar y cais presennol yng nghyswllt hanes cynllunio sy'n berthnasol i'r caniatâd sy'n bodoli, y dogfennau pwysicaf yw'r rhain sydd yn gysylltiedig â'r cais cynllunio o 2008 a Phenderfyniad Apêl o 2010.

A. Y Cais o 2008

Ymysg y dogfennau sydd yn berthnasol i'r cais o 2008 mae'r 'Supporting Statement'. Pwrpas y ddogfen fanwl yma oedd ceisio cyfiawnhau y cais cynllunio. Y brif ddadl sy'n rhedeg drwy gyfanrwydd y ddogfen ydi bod yna alw am ddatblygiad o unedau annedd a fuasai yn bodloni angen tai a fflatiau i bobl tros 55 oed yng Nghriccieth. Mae yna gyfeiriadau lu at nifer helaeth o ddogfennau swyddogol o'r adeg yma gyda'r rhain yn cydnabod fod angen cynyddol am fwy o unedau annedd ar gyfer y boblogaeth hyn. Yn y cyswllt yma mae'r ddogfen yn cyfeirio at bolisiâu oedd yn cael eu ffurfio ar y pryd hwnnw i gyflawni hyn. Y bwriad wrth gyfeirio at y dogfennau a'r polisiâu yma oedd eu defnyddio fel cyfiawnhad a sylfaen i'r cais a'u bod yn rhoi sêl bendith arno. Wrth ddadansoddi'r 'Planning Statement' y cymalau sydd orau yn crynhoi safbwynt yr ymgeisydd wrth gyfiawnhau y cais ydi'r canlynol:-

1.1.9 "And this is why we believe that this proposal would help to alleviate the demand for sheltered housing within the County of Gwynedd and furthermore would ensure that the needs and desires of the ageing population are fulfilled...."

1.1.2 "Criccieth and the wider catchment area does not currently offer an attractive range of housing supply for the older population and, due to this, a large number of Gwynedd's settlements are losing their older population as they have to move out of the area against their wishes to look for a suitable home elsewhere."

8.1.4 'This proposal would help to fulfil this vision by offering greater choice to older people in terms of where they wish to live, in what type of property and the level and care and support they wish to receive. The proposal will enable people to live full and independent lives with support as necessary.'

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Mae'n amlwg iawn fod y safiadau uchod yn hollol groes i beth mae'r ymgeisydd yn ceisio ei gyflawni drwy wneud y cais presennol. Er bod Cyngor Gwynedd yn gefnogol i'r dadleuon uchod ynglŷn â defnydd yr unedau mi wrthodwyd y cais oherwydd materion eraill.

B. Penderfyniad Apêl 2010

Yn dilyn penderfyniad Gwynedd i wrthod y cais mi wnaeth yr ymgeisydd fynd a'r mater i Apêl a llwyddo i gael caniatâd. Yn ei benderfyniad mi wnaeth yr Arolygwr roddi nifer o amodau ar y caniatâd yn cynnwys yr isod:

“With the exception of the warden and staff accommodation units each residential unit hereby permitted shall be occupied only by:

- Persons over 55 years old
- Persons living as part of a single household with such a person or persons;
- Persons who were living as part of a single household with such a person or persons who have died”.

C. Gwahanol Geisiadau a Phenderfyniadau Cynllunio o 2010 i 2018

Wrth symud ymlaen o 2010 i 2018 mi wnaethpwyd nifer o geisiadau cynllunio a phenderfyniadau ond dim un o'r rhain yn ceisio newid cyfyngiad ar ddefnydd yr unedau preswyl o'r penderfyniad Apêl yn 2010. Felly y cais presennol ydi'r cyntaf i geisio dileu'r amod fod y defnydd yr adeilad i'w gyfyngu i bobl tros 55.

Wrth ystyried y cais presennol yng nghyswllt yr hanes uchod mae'n amlwg ei fod yn rhedeg yn hollol groes i'r ddadl a wnaethpwyd yn 2008 a 2010 pan gafwyd y caniatâd y pryd hynny. Yn wir mae'r cais yma yn gwbl danseilio y cyfiawnhad a wnaethpwyd ar y pryd hwnnw.

Wrth edrych ar y farchnad dai a fflatiau presennol yng Nghriccieth mae'n amlwg bod y galw am dai a fflatiau ar gyfer pobl tros 55 wedi cynyddu yn sylweddol rhwng yr adeg 2008 a rŵan. Mae'r oedran gyfartaledd y boblogaeth wedi cynyddu ac mae yna fwy o ganoli a'r adnoddau cymdeithasol ar gyfer pobl hyn mewn trefi lleol fel Criccieth. Ymhellach, wrth baratoi cyflenwad o anheddau ar gyfer pobl hyn y canlyniad fydd rhyddhau tai ar gyfer defnydd pobl ifanc yn yr ardal.

2. Materion Cynllunio Eraill

A. Nifer y fflatiau a dwysedd y datblygiad

Yn ddiamheuaeth ni fuasai caniatâd cynllunio wedi ei rhoddi i gynifer o fflatiau oni bai fod eu defnydd wedi ei gyfyngu i bobl dros 55. Fel

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

arall, mi fuasai cynifer o unedau wedi cael ei weld fel gor-ddatblygiad o'r safle.

Wrth edrych ar Bwllheli a Phorthmadog, sydd gydag ambell i nodwedd debyg i Griccieth, yr unig ddatblygiadau preswyl dwys mewn safleoedd canol tref sydd wedi eu caniatáu ydi pan mae yna gyfyngiadau ar y defnydd.

Ym Mhwillheli yn 2016 rhoddwyd caniatâd am adeilad 3 llawr yn cynnwys 31 fflat lle mae defnydd yr unedau preswyl wedi ei gyfyngu i bobl 60 oed i fyny. Wedyn yn 2019 caniatwyd adeilad 3 llawr am 28 fflat ar gyfer gofal ychwanegol.

Esiampl arall yw'r adeilad y cwblhawyd ym Mhorthmadog sydd yn cael ei ddefnyddio fel unedau lloches i'r henoed.

B. Cyflenwad Lleoedd Parcio ar gyfer y Datblygiad

I gydymffurfio a gofynion polisi Gwynedd ar gyfer datblygiad a fflatiau heb unrhyw gyfyngiad oed mi fuasai angen cael tros 70 o leoedd parcio ar y safle. Felly gyda'r datblygiad arfaethedig ddim ond yn cynnwys 18 lle parcio dim ond tua 25% o'r niferoedd lleoedd fuasai ar gael.

Mae anghenion parcio pobl dros 55 yn wahanol iawn i anghenion parcio pobl ifengach ac mae'n bosibl fod hyn yn ddigon at anghenion pobl hyn. Yn wir fel mae pobl yn mynd yn hyn mae cwplau oedd yr arfer bod yn berchen ar gerbyd bob un yn aml yn gyntaf yn torri'r nifer i lawr i un cerbyd ac fel yn mynd yn hyn dim cerbyd o gwbl.

Ond mae anghenion a disgwyliadau pobl ifengach yn hollol wahanol gyda phob oedolyn yn berchen ar eu cerbyd eu hunain.

Felly pe bai'r cyfyngiad ar ddefnydd yr unedau ddim yn bodoli i allu cydymffurfio gyda pholisiau parcio Gwynedd mi fuasai angen gwneud cais cwbl newydd i ail ddylunio'r datblygiad er mwyn cynyddu y lleoedd parcio neu i leihau'r nifer o unedau.

Efallai y gwnaiff yr ymgeisydd gynnig ei fod yn prynu nifer o'r lleoedd parcio ar y maes parcio sydd yn terfynu ar safle. Cyngor Gwynedd sy'n berchen ar y maes pario a does yna ddim sicrwydd y bydd y Cyngor yn fodlon gwneud hyn. Yn bellach gyda niferoedd yr ymwelwyr sy'n dod i Griccieth mae'r galwad am leoedd parcio yn uchel yn enwedig ar gyfer bysiau sy'n parcio ar y rhan o'r maes parcio sy'n terfynu ar y datblygiad.

Yn y cyd-destun yma mae'r Cyngor Tref yn ymwybodol iawn fod y nifer bresennol o leoedd parcio ar y Stryd Fawr yn annigonol. Yn ystod yr haf, pan mae niferoedd y cerbydau sy'n mynd yn ôl ac ymlaen trwy Griccieth y cynyddu yn sylweddol ar hyn yn aml oherwydd nad oes yna ddigon o leoedd parcio ar y Stryd Fawr. Heb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gyflenwad digonol ar y safle ar gyfer newid defnydd y fflatiau mi fuasai sefyllfa sy'n barod broblemus yn mynd yn enbyd.

3. Polisi Presennol Gwynedd 'Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011- 2026

O edrych ar y polisi presennol mae Polisi Tai 8 (tudalennau 141 a 142) a Pholisi Tai 11 (tudalennau 148 a 149) yn berthnasol.

Polisi Tai 8 CYMYSGEDD BRIODOL O DAI

Bydd y Cynghorau'n gweithio gyda phartneriaid i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Dylai cynigion gyfrannu at greu cymunedau cymysg cynaliadwy drwy:

1. Ddarparu cymaint â phosib o dai fforddiadwy (gan gynnwys ar gyfer angen lleol) ar draws ardal Cynllun yn unol â Pholisi Strategol P5 18;
2. Cyfrannu at wneud yn iawn am ddiffyg cydbwysedd mewn marchnadoedd tai lleol;
3. Sicrhau y defnyddir tir ar gyfer tai mewn modd cynaliadwy, gan sicrhau dwysedd effeithlon o ddatblygu sy'n gweddu i fwynderau lleol yn unol â Pholisi PCYFF3;
4. Sicrhau'r cymysgedd cywir o fathau a daliadaeth o unedau tai i ddiwallu anghenion cymunedau presennol ardal y Cynllun yn ogystal â chymunedau'r dyfodol;
5. Gwneud darpariaeth, fel sy'n briodol, ar gyfer anghenion tai penodol megis llety myfyrwyr, tai i'r henoed, Sipsiwn a Theithwyr, llety a chymorth, cartrefi nyrsio, preswyl a thai gofal ychwanegol, anghenion pobl sydd ag anableddau;
6. Gwella ansawdd ac addasrwydd y stoc dai presennol;
7. Sicrhau safonau dylunio uchel sy'n creu cymunedau cynaliadwy a chynhwysol yn unol â Pholisi PCYFF3

Mae'r farchnad dai yng Nghriccieth a'r diffyg o dai fforddiadwy, pwrpasol i ddiwallu anghenion pobl leol yn achos o bryder i'r Cyngor Tref ac i drigolion y dref.

Ymhellach, y canlyniad o ollwng y cymal sy'n cyfyngu defnydd y fflatiau i bobl dros 55 oed fuasai i agor y llifddorau ar gyfer fflatiau moethus, medr fod yn dai gwyliau sy'n cael eu gosod allan i bobl gwyliau tymor byr (gan gynnwys Airbnb) neu yn ail-gartrefu ac yn cynyddu yn sylweddol y ganran o dai gwyliau yn y dref. Felly ni fyddai'n "hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan" sydd ym Mholisi 8.

Byddai'n or-ddatblygiad amhriodol a does dim galw am y math o ddatblygiad na fuasai yn diwallu anghenion pobl leol.

4. Gweledigaeth Cyngor Tref Criccieth a safiad ar y farchnad dai yn y dref:

Gweledigaeth Cyngor Tref Criccieth yw sicrhau bod Criccieth yn parhau i fod yn lle dymunol a chroesawgar i bobl o bob oed fyw oherwydd byddant yn teimlo'n ddiogel, yn cael cyfleoedd i fod yn iach yn gorfforol ac yn feddyliol ac i gymdeithasu a gweithio mewn amgylchedd o safon. Mae angen cydnabod pwysigrwydd twristiaeth i'r ardal a bod yr economi leol yn ddibynnol arni. Mae Criccieth yn parhau i fod yn lle sy'n croesawu ymwelwyr ac yn byw gyda nhw'n hawdd.

Fodd bynnag, yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae pryderon cynyddol bod y twf mewn ail gartrefi yn y dref, a hefyd trosi cartrefi preswyl yn unedau hunangynhwysol yn anfon prisiau eiddo trwy'r to ac yn prisio pobl leol allan o'r farchnad dai.

Mae Cyngor Tref Criccieth yn cydnabod nad yw'r broblem yn y dref ac eraill tebyg iddi yn Llŷn ac Eifionydd yn rhai a brofir ledled Cymru a'i bod yn broblem ranbarthol ac nad oes un ateb syml. Fodd bynnag, mae'n ystyried y tueddiadau hyn yn ein tref gyda phryderon difrifol. Yn ogystal mae Cyngor Tref Criccieth wedi cefnogi safiad Cyngor Tref Nefyn ar y mater ac wedi ysgrifennu i gadarnhau hyn gyda Llywodraeth Cymru.

Safbwynt y Cyngor Tref ydi y dylid:

1. Diwygio deddfau cynllunio i sicrhau bod angen caniatâd cynllunio er mwyn trosi eiddo preswyl yn ail gartref neu yn unedau gwyliau hunangynhwysol.
2. Caniatáu i awdurdodau lleol, mewn ymgynghoriad â'r gymuned leol, osod trothwy ar nifer yr ail gartrefi ym mhob ward.
3. Sicrhau newid yn y gyfraith fel na ellir datgan bod unedau gwyliau hunangynhwysol yn fusnesau gan osgoi atebolrwydd am dalu treth gyngor.
4. Reoli cartrefi gwyliau tymor byr gan gynnwys AirBnB trwy drefn drwyddedu gan gynghorau sir.
5. Dyblu cyfradd uwch y Dreth Trafodiad Tir ar dai a brynir fel ail gartrefi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Cynnal awdurdod Cyngor Gwynedd i godi'r premiwm treth ar ail gartrefi hyd at 200%.

7. Datblygu a gweithredu fframwaith sydd wedi'i ymgorffori yn y gyfraith sy'n gwarantu mwy o ddatblygiad mewn tai fforddiadwy a gedwir ar gyfer trigolion lleol yn unig.

Mae'r Cyngor Tref wedi ysgrifennu at Lywodraeth Cymru i gyfleu safiad y Cyngor Tref ac i bwysu ar y Llywodraeth i drin yr argyfwng gormodedd ail gartrefi fel blaenoriaeth ac i sicrhau dull systematig a chydlynol i fynd i'r afael a'r broblem. Fel man cychwyn dylid gweithredu argymhellion adroddiad Dr Simon Brooks 'Ail Gartrefi - Datblygu Polisiau' ac i ymgynghori gyda'r prif gynghorau am eu gweithredu.

Ar sail y pwyntiau uchod, dylai Cyngor Gwynedd wrthwynebu'r cais hwn.

Uned Drafnidiaeth:

Cyfeiriaf at y cais cynllunio uchod a chadarnhaf nad oes gwrthwynebiad i'r cais i dynnu amod cyfyngiad oed. Ni thybir y chaiff y cais unrhyw effaith pellach ar y rhwydwaith ffyrdd leol.

Dŵr Cymru:

Heb eu derbyn.

Uned Strategol Tai:

Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cais ar sail:-

- Y bwriad yn newid natur a pwrpas y datblygiad.
- Ceisiadau blaenorol wedi rhoi ffocws a phwysigrwydd i lety i rai dros 55 a llety lloches.
- Y bwriad heb yr amod yn creu fflatiau moethus.
- Yr unedau yn cael eu gwerthu fel ail gartrefi.
- Digon o ail gartrefi / unedau gwyliau yn Criccieth yn barod.
- Prisiau'r unedau tu hwnt i bobl leol.
- Creu mwy o unedau gwyliau.
- Trafferthion yn lleol i gael eiddo i bobl leol ac ni fyddai llawer o bobl leol yn gallu fforddio'r unedau yma.
- Creu problemau yn lleol o ran colled o'r gymuned Gymreig, diffyg tai fforddiadwy a pwysau ar y ganolfan feddygol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Amod 4 o ganiatâd cynllunio C16/0292/35/LL ar hyn o bryd yn cyfyngu meddiant yr unedau i rai dros 55 oed neu rai sydd yn neu a oedd yn byw gyda unigolyn o'r fath fel cartref unigol. Mae geiriad yr amod fel a ganlyn:-

“Ac eithrio unedau wardeniaid ac unedau llety i staff caiff pob uned breswyl ei meddiannu gan

- (iv) Unigolion dros 55 oed yn unig;
- (v) Pobl sy'n byw fel cartref unigol gyda unigolyn neu unigolion o'r fath;
- (vi) Pobl a fu'n byw fel rhan o gartref unigol gydag unigolyn neu unigolion o'r fath.”

Mae'r cais yn cynnig dileu'r amod uchod.

- 5.2 Mae Adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn gymwys wrth benderfynu ar geisiadau i ddatblygu tir heb gydymffurfio gyda'r amodau oedd yn ddarostyngedig i'r caniatâd cynllunio a gymeradwywyd. Mae'n pennu;

“(2) On such an application the local planning authority shall consider only the question of the conditions subject to which planning permission should be granted, and—

(a) if they decide that planning permission should be granted subject to conditions differing from those subject to which the previous permission was granted, or that it should be granted unconditionally, they shall grant planning permission accordingly, and

(b) if they decide that planning permission should be granted subject to the same conditions as those subject to which the previous permission was granted, they shall refuse the application”.

- 5.3 Wedi derbyn cais ar gyfer caniatâd cynllunio dan Adran 73 o Ddeddf 1990, rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried y cynllun datblygu a'r ystyriaethau cynllunio materol, ond wrth wneud hyn, bydd ond yn ystyried cwestiwn yr amodau y dylai'r caniatâd cynllunio fod yn ddarostyngedig iddynt ac ni ellir mynd yn ôl at y penderfyniad gwreiddiol i roi caniatâd.

- 5.4 Mae cyfraith achosion cynllunio wedi sefydlu bod; “a permission under section 73 can only take effect as an independent permission to carry out the same development as previously permitted, but subject to the new or amended conditions.” Furthermore, it is well-settled law that a condition on a planning permission will not be valid if it alters the extent or the nature of the development permitted. Mae gwahaniaeth felly rhwng 'rhan gweithredol' neu roi'r caniatâd cynllunio ar un llaw, a'r amodau mae'r rhan weithredol neu'r caniatâd yn ddarostyngedig iddo, h.y. mae'r caniatâd yn nodi beth y gellid ei wneud - beth y caniateir - cyn belled â bod defnydd y tir dan sylw; ble fo'r amodau yn nodi beth na ellir ei wneud - yr hyn a waherddir.

- 5.5 Yn unol â hyn, nid yw Adran 73 yn cynnwys unrhyw bŵer i roi caniatâd cynllunio newydd gyda rhan weithredol wahanol i'r hyn sydd yn y gwreiddiol a byddai hefyd yn anghyfreithlon i'r ACLI osod amod newydd neu wedi'i amrywio ar ganiatâd cynllunio dan Adran 73 oedd yn anghyson gyda rhan weithredol y caniatâd.

- 5.6 Mae rhan sylfaenol a phwysig disgrifiad y datblygiad, neu 'ran weithredol y caniatâd' yn caniatáu ar gyfer: “. . . codi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 llety staff, cyfleusterau cymunedol, darparion parcio i'r preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio”

- 5.7 Mae Amod 4 yn cefnogi disgrifiad y datblygiad ac mae pwrpas y cynnig i'w weld yn sylfaenol eglur. Dylid ystyried y disgrifiad yn gyfan ac felly safbwynt yr Awdurdod yw bod y cais presennol dan Adran 73 yn newid 'graddau neu natur y datblygiad', a gymeradwywyd yn flaenorol i ddarparu unedau lloches i'r henoed gyda'r amod yn ymhelaethu ar y sawl gaiff feddiannu'r unedau a hynny

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/12/2021
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

i bobl dros 55 oed neu rai sydd yn neu a oedd yn byw gyda unigolyn o'r fath fel cartref unigol " Felly, ar yr adeg y penderfynwyd ar y cais gwreiddiol, ni fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi bod mewn sefyllfa i ganiatáu'r cais heb gynnwys yr amod. Yn wir pan osodwyd yr amod yn wreiddiol ar apêl i wrthodiad cais C08D/0478/35/AM bu i'r Arolygydd nodi ei bod yn briodol ac angenrheidiol i gynnwys amod i reoli deiliadaeth yr unedau i gyfarch yr angen sydd wedi ei brofi am unedau o'r math yn yr ardal. Arwahan i'r amod does dim byd arall ar gael i gyfyngu deiliadaiaeth yr unedau fel unedau lloches i'r henoed fel a nodwyd yn nisgrifiad y cais. Yn unol â hynny, mae'r Awdurdod yn ystyried na ddylid dileu amod 4 ac y bydd felly angen argymell gwrthod yn unol â Adran 73(2) (b) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.

- 5.8 Ystyrir felly y byddai tynnu'r amod yn newid graddau a natur y datblygiad sydd wedi ei ganiatáu ac ystyrir os mai bwriad yr ymgeisydd yw i ddarparu unedau preswyl heb gyfyngiad o ran oedran mai'r ffordd briodol o wneud hynny yw drwy gais cynllunio llawn o'r newydd am ddatblygiad preswyl ar y safle a ble byddai'n bosibl asesu'r bwriad hynny yn llawn yn erbyn polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol gyfredol.

6. Casgliadau:

- 6.1 Nid yw Adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn cynnwys unrhyw bŵer i roi caniatâd cynllunio newydd gyda rhan weithredol wahanol i'r hyn oedd yn y gwreiddiol a byddai hefyd yn anghyfreithlon i ACLI i osod amod newydd neu wedi'i newid ar ganiatâd cynllunio dan Adran 73 oedd yn anghyson gyda rhan weithredol y caniatâd. Mae rhan sylfaenol a phwysig disgrifiad y datblygiad, neu 'ran weithredol y caniatâd' yn caniatáu ar gyfer; "codi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 llety staff, cyfleusterau cymunedol, darparion parcio i'r preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio".
- 6.2 Dylid ystyried y disgrifiad yn gyfan ac felly sefyllfa'r Awdurdod yw bod y cais presennol dan Adran 73 yn newid 'graddau neu natur y datblygiad', a gymeradwywyd yn flaenorol. Felly, mae'r Awdurdod yn ystyried na ddylid caniatáu dileu amod 4 o ganiatad C16/0292/35/LL ac nad oes geiriad amgen i'r amod ac felly argymhellir ei wrthod yn unol â Adran 73(2) (b) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod –

1. Mae'r bwriad yn newid graddau neu natur y datblygiad a gymeradwywyd yn flaenorol i "godi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 llety staff, cyfleusterau cymunedol, darparion parcio i'r preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio" ac mae'r Awdurdod felly yn ystyried na ddylid dileu amod 4 o ganiatad cynllunio C16/0292/35/LL yn unol â Adran 73(2) (b) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.