

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Rhif: 1

Cais Rhif: C21/1136/35/LL

Dyddiad 26/11/2021

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Criccieth

Ward: Criccieth

Bwriad: Adeiladu 23 annedd, creu mynedfa newydd o Ffordd Caernarfon, ffordd ystad mewnol, pwll gwanhad dwr wyneb a gwaith cysylltiol

Lleoliad: Tir ger North Terrace, Criccieth, LL52 0BA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU YN DDAROSTYNGEDIG I ARWYDDO CYTUNDEB 106 AC I AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn ymwneud ac adeiladu 23 o dai annedd, creu mynediad newydd i Ffordd Caernarfon, creu ffordd ystâd fewnol, pwll gwanhau dŵr wyneb (attenuation pond), parth tirlunio a gwaith cysylltiedig. Bwriedir datblygu'r safle gyda 16 o dai annedd marchnad agored a 7 o'r tai yn rhai fforddiadwy. Byddai'r tai ar y safle yn gymysgedd o rhai deulawr a tri llawr a cheir mathau amrywiol o dai fel a ganlyn: -

- Math A - tai 4 ystafell wely gyda modurdy integral ac sy'n gyfanswm o tua 168 medr sgwâr ac eithrio'r ardal modurdy.
- Math B- tai 4 ystafell wely gyda modurdy integral ac sy'n gyfanswm o tua 157 medr sgwâr ac eithrio'r ardal modurdy.
- Math C - tai 3 ystafell wely gyda modurdy cyfagos ac sy'n gyfanswm o tua 147 medr sgwâr ac eithrio'r modurdy. Mae'r tai math C yn amrywio o ran eu cynlluniau mewnol a gweddau allanol.
- Math D - tai 2 lawr 2 a 3 ystafell wely gyda (a heb) fodurdy cyfagos ac sy'n gyfanswm o tua 124 medr sgwâr heb gynnwys y modurdai.
- Math E ac F - 7 uned fforddiadwy ar leiniau 17 i 23 ac yn darparu cymysgedd o 2 a 3 ystafell wely gyda gofod llawr o 80 medr sgwâr ar gyfer y tai 2 lawr 2 ystafell wely a 103 medr sgwâr ar gyfer y tai 3 llawr 3 ystafell wely.

Byddai'r tai yn cael eu gorffen gyda tho llechi a'r waliau allanol o rendrad llwydwyn a fyddai hefyd yn cynnwys elfennau o gladin carreg ar rannau o weddau blaen, cefn ac ochr. Bwriedir i nodweddion fel y ffenestri, drysau a ffasiâu / soffitiau / estyll fod o liw llwyd a / neu graffit.

1.2 Ar ffin orllewinol a rhan o'r ffin ddeheuol bwriedir creu parth tirlunio a fyddai yn rhyw 20 medr o drwch ac a fyddai'n cynnwys ychwanegu cyfuniad o hadau blodau gwyllt, plannu coed brodorol a chynllun gwrychoedd. Byddai'r parth tirlunio yma hefyd yn cynnwys elfennau o'r system ddraenio gynaliadwy gan gynnwys cyfnewidiadau dyfnder bas.

1.3 Yn agos at ffin ddwyreiniol y safle mae nant Afon Cwrt yn rhedeg yn gyfochrog â'r B4411. Mae'r Afon Cwrt yn rhannol yn gwlfwr a rhannol yn agored. Mae'r ardal gyfagos i'r Afon Cwrt i'w ymgorffori yn y datblygiad fel man agored anffurfiol a fyddai'n galluogi cadw cliriad o 7 medr bob ochr i'r cwrs dŵr yn unol â'r gofynion perthnasol.

1.4 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Strategaeth Asesu a Draenio Canlyniadau Llifogydd, Adroddiad Ecolegol, Asesiad Trafnidiaeth, Asesiad Coedyddiaeth, Asesiad Effaith Treftadaeth, Datganiad Iaith Gymraeg ac adroddiad prisio Llyfr Coch sy'n ymwneud gyda'r tai fforddiadwy.

1.5 Byddai'r tai annedd yn cael eu lleoli ar y tir a ddynodwyd ar gyfer tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) ac sy'n cael ei adnabod fel safle T41. Mae safle'r cais yn cynnwys tir sydd y tu hwnt i safle T41 ac mae hynny er darparu byffer tirlunio ac ardal gwella bioamrywiaeth a hefyd er creu pwll gwanhau dŵr wyneb.

1.6 Gorwedd y safle yn rhannol y tu mewn a rhannol tu allan y ffin ddatblygu. Mae'r tir ble bwriedir lleoli'r tai wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Criccieth gyda'r ardal parth tirwedd a phwll gwanhau dŵr wyneb yn gorwedd y tu allan i'r ffin. Mae'r safle wedi ei leoli yn gyfochrog ac i'r gorllewin o'r ffordd ddosbarth 2 B4411. Mae'r safle yn ffinio gyda chaeau i'r gorllewin a'r de orllewin. Tua'r gogledd lleolir Teras y Gogledd sydd yn dai deulawr a tua'r dwyrain ar ochr arall y B4411 lleoli'r Teras Bryntirion sy'n dai tri llawr. Ceir un tŷ annedd ar ffin ddeheuol y safle a gerllaw hefyd mae Modurdy Regent.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

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

2. Polisiau 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 aneddleoedd

TAI 2 – Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

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

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol

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

AT 4 – Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

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 **Polisïau 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 C05D/0663/35/AM - Adeiladu 18 tŷ annedd - Tynnu yn ôl. Cyflwynwyd y cais yma i Bwyllgor Cynllunio 19 Rhagfyr 2005 pryd y penderfynwyd caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 7 o'r tai ar gyfer angen lleol fforddiadwy. Anfonodd yr ymgeisydd lythyr dyddiedig 6 Gorffennaf 2007 yn cadarnhau nad oedd yn fodlon arwyddo'r cytundeb 106. Roedd adroddiad wedi ei baratoi i ail gyflwyno'r cais i Bwyllgor Cynllunio 21 Medi 2009 gydag argymhelliad i wrthod oherwydd diffyg tai fforddiadwy ond cyn i'r cais gael ei gyflwyno ymhellach i'r Pwyllgor mi fu i'r ymgeisydd dynnu'r cais yn ôl.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:

Roedd y Cyngor Tref wedi derbyn gohebiaeth a lluniau yn gwrthwynebu'r cais.

Penderfyniad: Danfon sylwadau: er bod y Cyngor Tref yn hapus gyda'r cynlluniau am y tai roedd pryder am y fynedfa i'r safle a dylid gweld oes oedd ffordd arall i gyrraedd y safle. Hefyd, os byddai modd cynnig lle parcio ffwrdd o'r lon i geir y tai presennol ar ffordd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Gaernarfon yn agos i'r safle. Roedd hefyd angen adroddiad gan y Bwrdd Dŵr.

Uned Drafnidiaeth:

Mae'r gwasanaeth wedi derbyn gwybodaeth ychwanegol parthed y cais, gydag asesiad llawn wedi ei wneud ar lain weledd y gyffordd gyda'r ffordd fawr. Mae'r wybodaeth newydd yn dangos bod gweledd ar y gyffordd yn cyfarch y canllawiau sydd wedi eu nodi yn NCT 18.

Hefyd, mae man newidiadau wedi ei wneud i'r cynllun i wella darpariaeth i gerddwyr. Does gan y gwasanaeth hwn ddim sylwadau pellach yw cynnig.

Dŵr Cymru:

Diogelu Asedau

Nodi fod carthffos gyhoeddus yn croesi'r safle ond ymddengys y byddai'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli y tu allan i'r parth diogelu'r garthffos gyhoeddus sydd wedi ei fesur 3 medr naill ochr i ganol y garthffos ac felly yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mae'r safle yn cael ei groesi gan brif bibell ddŵr 6 modfedd sydd yn afradlon (abandoned). Mae gan Dŵr Cymru hawl i'w hasedau ar bob adeg ac felly angen hawddfrait o 4m nail ochr i ganol y brif bibell ddŵr yma. Os yw'r datblygiad o fewn yr ardal hawddfrait yma byddai gofyn ailgyfeirio'r brif bibell ddŵr cyhoeddus drwy gais o dan Adran 185 o'r Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991.

Carthffosiaeth

Wedi edrych y Strategaeth Ddraenio gyflwynwyd yn cynnwys y cynllun draenio yn Atodiad C nodir y bwriedir cysylltu i garthffos gyfunol 225mm sydd wedi ei lleoli ar briffordd y B4411 i'r dwyrain o'r safle. Mewn egwyddor, ni fuasem yn codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r dull draenio arfaethedig. Bydd angen caniatâd o dan Adran 104 o'r Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 ar gyfer ffurfioli hynny.

Cyfeirio at yr angen i gyflwyno cais i'r Corff Cymeradwy Draenio Cynaliadwy.

Trin Carthffosiaeth

Ni ragwelir problemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff o ran trin arllwysiad domestig o'r safle.

Dŵr

Mae cyflenwad dŵr ar gael i wasanaethu'r datblygiad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Mae gennym bryderon gyda'r cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn drwy atodi'r amod canlynol ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:

Amod – Rhaid cadw sribyn cynnal a chadw 7 metr ar lan dde prif afon Cwrt. Nodwch os gwelwch yn dda, heb gynnwys yr amod hwn byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Rhoddir mwy o fanylion isod.

Perygl Llifogydd

Rydym wedi adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a ddarparwyd (YGC, Datblygiad Tai Arfaethedig ym Mharciau, Cricieth, dyddiedig 19/02/2021), a gallwn gadarnhau ein bod yn ystyried bod yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi dangos y gellir rheoli'r risgiau llifogydd yn unol â TAN 15.

Mae ein Tîm Gweithrediadau wedi cadarnhau eu bod angen sribyn cynnal a chadw 7 metr o ochr dde (yn edrych i lawr yr afon), Afon Cwrt. Byddem felly'n ceisio cynnal y mynediad hwn a'r mynediad i'r cwlfer isaf at ddibenion archwilio a chynnal a chadw. Gofynnwn felly, mewn unrhyw gais cynllunio dilynol, i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys yr amod canlynol o fewn unrhyw ganiatâd.

Amod – Rhaid cadw sribyn cynnal a chadw 7 metr ar lan dde prif afon Cwrt.

Fel y nodir yn yr Asesiad Canlyniadau Llifogydd (t. 22) bydd angen Trwydded Gweithgaredd Perygl Llifogydd (TGPLI) ar gyfer croesfan y fynedfa. Gellir gwneud cais trwy ein gwefan.

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr adroddiad Asesiad Ecologol Rhagarweiniol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (eco-scope, 22/11/2021, ECO_436) wedi nodi nad yw ystlumod a dyfrgwn yn defnyddio safle'r cais fel safle bridio neu orffwys.

Mae ystlumod a dyfrgwn, a'u manau bridio a gorffwys yn cael eu diogelu o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017. Rydym o'r farn nad yw'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol o fewn ei amrediad naturiol yn ei ardal. Ymhellach, rydym yn cynghori nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio nac aflonyddu ar yr ystlumod a'r dyfrgwn na'u safleoedd magu a'u manau gorffwys ar y safle hwn, cyn belled â bod y mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad yn cael eu gweithredu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Ymgynghorwch â ni eto os bydd unrhyw wybodaeth bellach yn dangos nad yw hwn bellach yn achos risg is.

Uned Dŵr ac Amgylchedd
YGC:

Risg Llifogydd a Draenio Tir

Mae ein mapiau yn dangos fod yr Afon Cwrt yn rhedeg drwy safle'r datblygiad. Gan fod y cwrs dwr yma wedi ei dynodi fel prif afon fe wnawn adael i CNC gynnig sylwadau ar effaith posib y datblygiad ar lif yr afon yma.

Sylwadau Corff Cymeradwyo SDC

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'n ymddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad gyda'r CCS.

Uned Strategol Tai:

Gwybodaeth am angen:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:

-

10 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

275 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol

**** Fel all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu****

Gwybodaeth am y math o angen:

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi – Tai Teg

1 gwely	0%
2 gwely	30%
3 gwely	70%
4 gwely	0%
5 gwely	0%

Nifer o stafell wely (Tîm Opsiynau Tai) - Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd

1 gwely	31%
2 gwely	40%
3 gwely	22%
4 gwely	7%
5 gwely	0%

**** Fe all y ffigyrau fod wedi ei dyblygu****

Addasrwydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :-

Rhannol Cyfarch angen yn yr ardal.

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 30% o tai fforddiadwy.

Petai Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod y dyluniad yr eiddo cydymffurfio gyda safon LLC (DQR).

Noder y cais bod 7 tŷ i'w datblygu fel tai fforddiadwy.

Ni welaf gyfeiriad at gymdeithas dai yn y cais, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.

Lefel disgownt:

Mae'r datblygwr wedi rhoi prisiad o £255,000 am dai 3 llofft a £230,000 am dai 2 lofft.

Byddai angen ystyried rhoi disgownt o tua 45% ar eiddo 3 llofft, a 40% ar eiddo 2 lofft yn ardal Criccieth os nad ydynt yn fforddiadwy yn y lle cyntaf.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Caiff 73% eu prisio allan o'r farchnad yn yr ardal hon (Caci paycheck)

Cyflwynir y lefel disgownt ar sail bod swyddogion cynllunio yn fodlon gyda'r prisiad marchnad agored. Os ddim, dewch yn ôl ataf am ail asesiad.

Petai costau'r eiddo yn newid o'r hyn sydd wedi'i gyflwyno gan y datblygwr, yna byddai rhaid adolygu'r disgownt fforddiadwyedd.

Sylwadau ar y prisiad ar gyfer y tai fforddiadwy

Ymddiheuriadau am yr oedi yn dod yn ôl atat ti. Sylwadau wedi atodi, a sail y disgownt wedi nodi isod. Hapus i drafod ymhellach pe byddai angen.

Caiff lefel disgownt ei bennu ar sail y wybodaeth a gyflwynir gyda'r cais a gan gydymffurfio gyda Chanllaw Tai Fforddiadwy.

Mae gan Criccieth incwm canolrif aelwyd o £30,805.

Yn unol â'r Canllaw, caiff pris eiddo fforddiadwy ardal ei ganfod drwy nodi 3.5 gwaith yr incwm canolrif ac ychwanegu blaendal o 10%.

Yn yr achos yma, derbyniais gadarnhad o brisiad marchnad agored yr eiddo fel £255,000 am eiddo 3 llofft a £230,000 am eiddo 2 llofft.

Felly, dylid bod pris yr eiddo yn fforddiadwy yn: $30805 * 3.5 + 25,500 = \text{£}133,318$ am eiddo 3 llofft, a $30805 * 3.5 + 23,000 = \text{£}130,818$ am eiddo 2 llofft.

Er mwyn sicrhau fod eich eiddo chi yn fforddiadwy, rhoddir 45% o ddisgownt ar y pris marchnad agored eiddo 3 llofft, sydd yn dod i'r swm £140,250, a 40% o ddisgownt ar yr eiddo 2 llofft sy'n dod i'r swm £138,000.

Uned Iaith:

Nodir bod awdur y Datganiad yn datgan bod y datblygiad hwn yn rhan o neilltuad tai o fewn y Cynllun Datblygu ac felly nad oedd angen i gyflwyno datganiad neu asesiad iaith. Mae'r datganiad hwn felly yn cael ei gyflwyno i ddarparu gwybodaeth ychwanegol am y modd y mae'r Gymraeg yn cael ei hystyried yn y datblygiad.

Er ein bod yn cydnabod y safbwynt hwn, credwn hefyd ei bod yn briodol, ac yn arfer da, cynnig asesiad o effaith posib datblygiadau unigol hefyd, hyd yn oed pan mae'r safle wedi ei ddynodi. Cafodd yr asesiad effaith ar gyfer y CDLI ei wneud ar sail y nifer o dai oedd yn cael ei gynnig, ac ar gyfer y sir gyfan. Mae effaith datblygiad unigol yn ddibynnol ar nifer y tai, eu maint, a'r nifer o bobl sydd yn debygol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

o ddod i'r safle a beth mae'r nifer hwnnw yn debygol o'i olygu o ran newid i'r boblogaeth leol a'r proffil iaith bresennol.

Rydym yn cydnabod bod y datganiad yn dangos bod trafodaeth wedi digwydd gyda'r Uned Tai a Pholisi Cynllunio ar y Cyd am yr angen a'r gofyn lleol. Mae'r wybodaeth am brofiad y datblygwr gyda safle arall yn y sir hefyd yn ddefnyddiol iawn, ac yn dangos ymrwymiad y datblygwr i geisio gwneud popeth posib i sicrhau bod y tai yn cael eu gwerthu i bobl leol. Mae'r agwedd sydd wedi ei mabwysiadu ganddynt i'w ganmol.

Serch hynny, mae'r datganiad ei hun yn tynnu sylw at y ffaith bod yr ardal dan sylw ar gyfer y cais hwn yn wahanol iawn ei natur i'r ardal yr oedd y datblygiad blaenorol wedi ei leoli ynddo, ac y byddai heriau gwahanol i werthu yn y safle hwn. Oherwydd hynny, byddai wedi bod yn dda gweld rhyw fath o ddadansoddiad o ba newid mae'r datblygiad hwn yn ei gynrychioli i'r ardal leol. Beth yw sefyllfa ieithyddol bresennol yr ardal? Faint o bobl fyddai'n debygol o ddod i fyw i'r safle? Er bod cyfeiriad at wahanol fathau a meintiau o dai o fewn y datblygiad, mae'n anodd gweld gwybodaeth am sawl un o'r gwahanol fathau o dai fydd yna, ac o ganlyniad faint o bobl sydd yn debygol o symud i'r datblygiad (isafswm ac uchafswm posib). Hefyd, ni welir manylion am bris marchnad agored posib yr unedau. Mae nifer y bobl sydd wedi eu prisio allan o'r farchnad yn amrywio yn fawr o un ardal i'r llall ac yn dystiolaeth allweddol wrth ystyried y tebygolrwydd y bydd tai yn cael eu gwerthu i bobl leol. Byddai hyd yn oed awgrym o sut mae pris posib yr unedau yn cymharu â phrisiau cyfredol o fewn yr ardal yn rhoi gwybodaeth i ni allu asesu'r newid posib.

Gan eu bod wedi defnyddio'r enghraifft o brofiad yr ymgeisydd gyda datblygiad blaenorol ar safle yn Chwilog fel enghraifft a thystiolaeth o ymrwymiad y datblygwyr, byddai wedi bod yn dda gweld cymhariaeth rhwng y ddau safle o ran maint, math o unedau a phris posib unedau, er mwyn gallu asesu'r tebygolrwydd y byddai eu profiad yn cael ei ailadrodd y tro hwn.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad Preliminary Ecological Assessment gan Eco Scope. Gallaf gadarnhau fod yr arolwg a'r adroddiad wedi'i wneud i safon dda.

Rwyf yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad a ddarparwyd.

Mi fydd angen i'r mesurau rhain cael eu hamodi:

- 5.2.1., 5.2.2
- 5.3.1.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Mi fydd angen i'r ymgeisydd darparu'r cynllun bresennol i waredu ar Japanese Knotweed
- 5.3.2
- 5.4.1, 5.4.2 (a Thabl 7), 5.4.5 (a Thabl 8), 5.4.6

Sylwadau pellach

Mi fydd angen i'r ymgeisydd dilyn y cynllun "Landscape Specification" gan Stiwdio Owens yn drylwyr.

Uned Coed:

Nid oes effaith coedyddol mawr gyda'r datblygiad yma, mae angen amodi bod y dull gwaith a'r mesuriadau amddiffyn coed a amlinellir yn yr adroddiad coed yn cael eu dilyn.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Gall gwaith adeiladu achosi problem sŵn a llwch i breswylwyr cyfagos. Nodaf fod y safle yn agos iawn i dai. Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, dyle'r gwaith adeiladu digwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.

Dylai dulliau ymarferol gorau cael ei defnyddio i leihau sŵn a dirgryniad gan y gwaith ac ystyried yr argymhellion y 'BS5228: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites', a all gynnwys lliniaru fel codi rhwystrau acwstig o amgylch y safle ger eiddo preswyl.

Dylai cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniad fel canlyniad o'r gwaith adeiladu cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Dim sylwadau o ran tir halogedig neu ansawdd aer.

Cadw:

Cyngor

Wedi ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd yn ofalus, nid oes gennym wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig o ran yr henebion cofrestredig sydd wedi eu rhestru yn ein hasesiad isod.

Asesiad

CN015 Castell Criccieth

CN173 Castell Criccieth, Amddiffynfeydd Clawdd Allanol

Mewn ymateb i'r ymgynghoriad ffurfiol cyn cyflwyno cais bu i Cadw nodi fod y datblygiad yn weledol o'r henebion cofrestredig uchod a gallai gael effaith croes ar eu gosodiad. Mae Asesiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Effaith Treftadaeth felly wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Mae'r gwaith yma wedi cadarnhau y byddai'r datblygiad arfaethedig yn weledol o'r castell ac wedi arwain at newidiadau yn y dyluniad i leihau lefel yr effaith ar osodiad yr henebion. Fodd bynnag, hyd yn oed hefo'r mesurau lliniaru yma mae'r adroddiad yn dod i'r casgliad y byddai'r bwriad yn cael effaith groes ar eu gosodiad. Rydym yn cytuno gydag awdur yr adroddiad y byddai'r bwriad yn cael effaith croes ar osodiad henebion cofrestredig CN015 a CN173, ond byddai hyn yn fychan ac nid o raddfa sy'n golygu effaith niweidiol annerbyniol ar eu gosodiad.

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd:

Diolch am ymgynghori â ni ar y cais uchod. Ar ôl adolygu'r maes gwaith arfaethedig gan gyfeirio at y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol rhanbarthol, rwyf wedi penderfynu bod potensial ar gyfer effaith archeolegol a hoffwn dynnu'ch sylw at y sylwadau isod.

Noder: mae sawl opsiwn yn y llythyr isod.

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer creu 37 o anheddau newydd ar dir gerllaw Teras y Gogledd, rhes deras fechan ar y B4411 sy'n arwain i'r gogledd allan o Gricieth. Mae'r tir yn dir pori heb ei ddatblygu gyda hanes o fod felly drwy gydol atchweliad map hanesyddol. Mae'r plot yn gorwedd llai na 600m i'r gogledd o Gastell Cricieth – heneb gofrestredig (cyf. CN015) a gofnodwyd hefyd ar y cronfeydd data cenedlaethol (NPRN: 95281) a rhanbarthol (PRN: 1328).

Yn gyntaf, mae'n bwysig nodi, yn yr achos yma fel gyda datblygiadau tebyg eraill o faint canolig i fawr ar gyrion Cricieth a gyflwynwyd yn ddiweddar, fod GAPS wedi'i eithrio o'r cyn-gais ac unrhyw drafodaethau cynnar eraill. Fel bob amser, byddem yn annog ymgynghori â GAPS fel ymgynghorai ar gynlluniau fel hyn, yn enwedig pan fo canolfannau anheddiad hanesyddol hysbys (fel Cricieth) yn agos.

Ategaf bryderon Cadw ynglŷn â'r effaith bosibl ar yr amgylchedd hanesyddol, gan gynnwys nid yn unig y castell ei hun ond hefyd ei amgylchedd. Mae'r Asesiad o'r Effaith Hanesyddol yn ddogfen ddefnyddiol, ond dylid nodi bod gwahaniaeth amlwg i Asesiad Desg – y byddwn yn debygol o fod wedi'i argymhell yn y lle cyntaf pe byddem wedi cael ein ymgynghori yn gynnar. Mae Asesiad Desg yn edrych yn fwy trylwyr y potensial ar gyfer effaith archeolegol ac effaith treftadaeth adeiledig, yn hytrach na'r dull mwy penodol a profforma a geir yn aml gydag Asesiad o'r Effaith Hanesyddol.

Fel y soniwyd, mae'r potensial ar gyfer nodweddion archeolegol anhysbys yma yn gymedrol, nid yn unig yn ymwneud ag anheddiad ôl-ganoloesol nad yw wedi'i gofnodi'n briodol mewn mapio cynnar, ond hefyd cyfnodau cynnar o weithgarwch yn ymwneud â

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

meddiannaeth ganoloesol Criccieth. Mae potensial ehangach hefyd ar gyfer archaeoleg gynhanesyddol anhysbys ar draws y dirwedd leol – y mae llawer ohoni'n amhosibl ei hadnabod yn gyffredinol drwy adolygiad archifol. Mae gwaith gwerthuso diweddar i'r gorllewin o Griccieth wedi profi fod yna anheddiad ategol anhysbys i'r dref yn arbennig ar brif ffyrdd sy'n arwain i ac o'r dref - mae canlyniadau'r gwaith hwn ar ddod.

Mae dwy ffordd ymlaen - un yn dychwelyd i'r gwerthusiad cyn dod i unrhyw benderfyniad, ac yn cynnal Arolwg Geoffisegol ac agor ffosydd prawf er mwyn asesu'r cae yn well, a chaniatáu i GAPS ddarparu cyngor mwy gwybodus ynghylch y potensial ar y safle. Yr ail opsiwn i fynd yn syth i liniaru a chael amod archeolegol sy'n cwmpasu'r holl waith sylfaenol a gynigir ar gyfer y datblygiad yn ei gyfanrwydd.

Uned Priffyrdd a
Bwrdeistrefol:

Heb eu derbyn.

Gwasanaeth Tân:

Heb eu derbyn.

Adran Addysg:

Fydd hwn yn dalgylch yr adeilad newydd Ysgol Trefferthyr, Fydd digon o le yn yr adeilad newydd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd yn y wasg, ger y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd petisiwn a gwrthwynebiad ar sail:-

- Y fynedfa arfaethedig i'r safle mewn lleoliad peryglus ar dro.
- Ffordd Caernarfon yn un brysur a hynny hefo'r ffaith fod ceir yn parcio ar ochr y ffordd yn creu problemau trafndiaeth a byddai'r bwriad yma yn ychwanegu at hynny.
- Yr asesiad trafndiaeth wedi ei wneud yn ystod cyfnod cyfyngiadau Covid ac angen asesu mewn cyfnod ble nad oes cyfyngiadau o'r fath yn bodoli.
- Sut byddai gwastraff / ailgylchu yn cael ei gasglu ac a fyddai biniau ysbwriel yn gallu mynd mewn i'r ystâd.
- Mwy o draffig ar y ffordd yn golygu mwy o lygredd a sŵn.
- Pryder os defnyddir y fynedfa bresennol i'r cae ar gyfer y gwaith adeiladu yna byddai hynny yn amharu ar fynediad i rai tai gerllaw a hefyd fod lleoliad y fynedfa hynny yn beryglus.
- Newid cymeriad Criccieth.
- Gosodiad y safle yn faestrefol o gymharu gyda ffurf llinol (linear) datblygiada presennol sydd yn wynebu ffyrdd.
- Y safle ddim wedi ei ddylunio i gynllunio allan troseddu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- Dyluniad y tai yn rhy fawr ac yn 3 llawr fydd yn eu gwneud yn llai fforddiadwy.
- Ac eithrio'r tai fforddiadwy y tai yn rhai ar wahân gyda modurdai integrol a gallent fod o unrhyw ddatblygiad tai ym Mhrydain ac felly yn groes i Bolisi PCYFF 3.
- Y tai fforddiadwy wedi eu clystyru gyda'i gilydd a ddim cymysgedd o ran tenantiaeth, math a maint.
- Y datblygiad yn mynd y tu hwnt i safle dynodedig T41.
- Darn o ffordd yn edrych fel ei fod wedi ei gynllunio i fynd trwodd i'r cae nesaf gan awgrymu datblygiad pellach.
- Maint a phris y tai yn uwch na chyflogau cyfartalog ardal Criccieth.
- Y byddai'r tai yn mynd yn ail gartrefi ac effaith hynny ar gymeriad Cymreig a dyfodol y Gymraeg yn y dref.
- Er yn safle sydd wedi ei ddynodi yn y CDLI ystyried fod dal angen Datganiad Iaith cyfredol i asesu oblygiadau'r bwriad.
- Diffyg yn y CDLL os yw datblygiad o'r math yma ddim angen Datganiad Iaith.
- Chwilog ble mae'r datblygwr wedi adeiladu yn ddiweddar yn wahanol iawn i Criccieth.
- Dim gwir angen lleol am dai ychwanegol.
- Prinder o dai ar werth yn Criccieth am lai na £250,000.
- Gwir angen o ran pobl ifanc Criccieth, y Cymry Cymraeg eu hiaith sydd wedi eu geni a magu yno yw tai sy'n wirioneddol fforddiadwy.
- Effaith ar fwynderau a phreifatrwydd tai cyfagos.
- Cysgodi.
- Colled o olygfa.
- Gor-edrych.
- Colled o olygfa yn amharu ar brisiau tai gerllaw.
- Colled o olau.
- Pryder am y dull gwaredu dŵr wyneb ac effaith hynny ar eiddo cyfagos.
- Gorlif dŵr posibl i Teras Bryntirion a Ffordd Caernarfon.
- Colled o'r cae fel suddfan dŵr (soakaway) a sut mae hynny yn amharu ar dir / eiddo mewn mannau eraill o Criccieth.
- Y bwriad yn cael effaith ar gwlfert sy'n rhedeg o Deras y Gogledd.
- Gwaith wedi ei wneud i dorri coed ac ati cyn i asesiadau cael eu gwneud a hynny wedi effeithio pa fath o fywyd gwyllt ac ati oedd ar y safle adeg yr asesiadau.
- Plannu o'r newydd ddim yn gwneud iawn am y golled o ecosystemau presennol.
- Cwestiynu os yw'r ganolfan iechyd yn Criccieth yn gallu dygymod gyda mwy o dai.
- A oes asesiad archeolegol wedi cymryd lle.
- Y cyfnod adeiladu am effeithio ar dai a busnesau gerllaw.
- Caniatâd blaenorol wedi ei wrthod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gorwedd y safle yn rhannol y tu mewn a rhannol tu allan y ffin ddatblygu. Mae'r tir ble bwriedir lleoli'r tai wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu Criccieth gyda'r ardal parth tirweddu a phwll gwanhau dŵr wyneb yn gorwedd y tu allan i'r ffin. Mae'r rhan o'r safle sydd yn disgyn o fewn y ffin ddatblygu wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yn y CDLL sef safle T41 a byddai'r holl o'r tai sydd yn destun y cais yma wedi eu lleoli ar y safle dynodedig. Mae gofyn felly ystyried yr egwyddor o ddatblygu'r unedau preswyl yn erbyn gofynion Polisi TAI 2 CDLL. Yn y CDLL ar y Cyd mae Criccieth wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o dan Bolisi TAI 2. Mae'r polisi hwn yn cefnogi datblygiadau tai er mwyn cwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu, wedi ei seilio ar y ddarpariaeth ddangosol a ddangosir yn y Polisi. Ym mholisi TAI 2 roedd y nifer o unedau amcangyfrifedig ar gyfer y safle yma, sef dynodiad T41, ar gyfer darparu 34 o unedau. Mae'r cais dan sylw yn gofyn am adeiladu 23 o dai ar y safle sydd yn is na'r unedau amcangyfrifedig ar gyfer y safle ym Mholisi TAI 2.
- 5.2 Deallir o Ddatganiad Cynllunio, Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais fod y safle T41 bellach wedi bod yn destun asesiad manwl o gyfyngiadau. Mae angen cadw cliriad o 7 medr bob ochr i gwrs dŵr Afon Cwrt sy'n rhedeg o'r gogledd i'r de ar draws y safle. Yn ychwanegol ni ellir datblygu rhan o'r safle oherwydd presenoldeb cylfat sy'n rhedeg ar hyd ac yn gyfochrog â gerddi cefn tai Teras y Gogledd. Yn ychwanegol mae angen cael gofod clirio bob ochr i ddraen dŵr wyneb o Afon Cwrt i'r pwll gwanhau arfaethedig rhwng Bryn Cleddau a Llain 3. Mae hefyd gyfyngiadau wedi bod o ran sicrhau pellteroedd addas rhwng y datblygiad ac eiddo presennol yn Teras y Gogledd ac eiddo Bryn Cleddau. Drwyddi draw mae oddeutu 0.26ha o arwynebedd safle T41 yn cael ei golli i'w ddatblygu oherwydd cyfyngiadau. Mae hyn yn dod ar ran o safle T41 y gellir ei ddatblygu i lawr i ryw 0.84 hectar yn lle rhyw 1.1 hectar a byddai'r bwriad dan sylw felly yn darparu dwysedd o ryw 27 uned i'r hectar o ran y tir y gellir ei ddatblygu. Mae'r ffigur yma yn is na'r dwysedd o 30 uned i'r hectar a nodir y pwynt 3 Polisi PCYFF 2. Fodd bynnag nodir ym mholisi PCYFF 2 mai 30 uned i'r hectar a ddisgwyllir oni bai fod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is. Ystyrir o ddeall beth yw'r cyfyngiadau ar y safle yma y gellir yn yr achos yma dderbyn dwysedd is o dai i'r hectar a bod y bwriad yn dderbyniol o ran pwynt 3 polisi PCYFF 2 CDLL. Yn yr un modd derbynnir fod cyfyngiadau o ran datblygu'r safle i ddarparu cyfanswm o 34 o unedau fel sydd wedi ei nodi ym mholisi TAI 2 ar gyfer safle T41.
- 5.3 O wybodaeth a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd nodwyd mai'r lefel cyflenwad dangosol i Griccieth dros gyfnod y Cynllun yw 164 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigur wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2021, mae cyfanswm 47 uned wedi eu cwblhau yng Nghriccieth. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2021 yn 57 o unedau. Roedd y nifer o ddynodiadau tai heb ganiatâd yn cynnwys 34 uned. Wrth ystyried y wybodaeth hon, credir y byddai caniatáu'r datblygiad ar y safle hwn gael ei gefnogi yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol ar gyfer Criccieth ac nid oes angen datganiad ieithyddol o dan maen prawf 1(b) o Bolisi PS 1. Nid oes angen datganiad ieithyddol o dan maen prawf (1b) (lefel gronol) gan fod y dynodiad eisoes wedi ei ystyried yng nghyflenwad tai Criccieth fel yr amlinellir uchod. Fodd bynnag, nodir fod Datganiad Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno gyda'r cais. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi TAI 2 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Cymysgedd Tai

- 5.4 Byddai'r bwriad yn darparu 23 tŷ annedd ar y safle sydd yn gymysgedd o eiddo dwy, tair a pedair ystafell wely. Byddai'r tai fforddiadwy yn gyfuniad o rai 2 a 3 ystafell wely gyda'r tai marchnad agored yn gymysgedd o rai 3 a 4 ystafell wely. Mae'r tai marchnad agored oll yn dai arwahan a byddai'r tai fforddiadwy yn dai teras. Er bod yr holl o'r tai marchnad agored yn rhai ar wahân mae'r bwriad yn dangos amrywiaeth yn y tai hynny o ran eu maint a'u dyluniad.
- 5.5 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd sydd yn amlygu'r math a maint o dai yng Nghriccieth o'i gymharu gyda Gwynedd gyfan:-

Math o Annedd	Criccieth		Gwynedd	
	Nifer	%	Nifer	%
Gofod aelwydydd	995	100	61,075	100.0
Ar wahân	364	36.6	21,308	34.9
Tai pâr	155	15.6	14,013	22.9
Teras	302	30.4	18,920	31.0
Fflat, maisonette neu randy	172	17.3	6321	10.4
Carafán neu strwythur symudol / dros dro arall	2	0.2	513	0.8

Ystafell Wely	Criccieth		Gwynedd	
	Nifer	%	Nifer	%
Pob categori: Nifer yr ystafelloedd gwely	801	-	52,473	-
Dim ystafell wely	1	0.1	62	0.1
1 ystafell wely	51	6.4	3371	6.4
2 ystafell wely	182	22.7	13,440	25.6
3 ystafell wely	292	36.5	24,307	46.3
4 ystafell wely	170	21.2	8,219	15.7
5 neu fwy	105	13.1	3,074	5.9

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

- 5.6 Fel y gwelir mae'r ganran o dai arwahan sef 36.6% yn Criccieth ychydig yn uwch na'r cyfartaledd sirol sef 34.9%. Mae yna lefel llawer yn is o dai pâr yn Criccieth sef 15.6% o'i gymharu efo cyfartaledd o 22.9% ar draws y Sir. Mae'r canran o dai teras yn eithaf cyson 30.4% o'i gymharu efo 31% efo lefel sylweddol uwch o fflatiau sef 17.3% yn Criccieth o'i gymharu efo 10.4% ar gyfartaledd ar draws y Sir.
- 5.7 O ran nifer o ystafelloedd gwely mae'r ganran o unedau 2 ystafell wely sef 22.7% yn Criccieth ychydig yn is na'r cyfartaledd Sirol sef 25.6%. Ceir gwahaniaeth sylweddol ar gyfer unedau 3 ystafell wely efo 36.5% yn Criccieth o'i gymharu â 46.3% ar draws y Sir. O ran unedau 4 ystafell wely ceir 21.2% o'r stoc dai yn Criccieth o'i gymharu â 15.7% ar draws y sir sef y gwahaniaeth mwyaf.
- 5.8 O safbwynt fod y tai marchnad agored oll yn rhai ar wahân 3 a 4 llofft cwestiynwyd hyn a chysylltwyd gyda'r asiant i gael mwy o eglurhad a derbyniwyd llythyr gan gwmni Tom Parry & Co yn egluro'r angen lleol am dai yn ardal Criccieth:-
- Adolygiad o bobl o ardal Criccieth sydd wedi cofrestru gyda Tom Parry yn y 6 mis diwethaf i brynu cartrefi 3 a 4 llofft wely yn y dref yn 17. Y rhif yma wedi ei selio ar ddarpar brynwyr sydd wedi bod yn gweld tai. Heb gymryd i ystyriaeth nifer wedi cofrestru ar y wefan gan y byddai'n anodd gwneud asesiad manwl a dibynadwy o rheini i weld os ydynt o ardal Criccieth gan mai ond cyfeiriad e-bost a roddir.
 - Enghraifft ddiweddar o farchnata tŷ 3 ystafell wely yn Gorseddfa oddeutu 400 llath o ganol y dref. Roedd diddordeb cryf am y tŷ a 3 cynnig gan Gymry lleol wedi ei dderbyn gyda'r gwerthiad wedi ei gytuno gydag un o'r darpar brynwyr hynny. Lefel diddordeb yn adlewyrchu ei fod yn dŷ ar wahân gyda gardd ddigonol ar gyfer teulu.
 - Unrhyw ddatblygiad o stad dai newydd unwaith mae'r broses marchnata yn cychwyn mae'r nifer sy'n dod ymlaen i brynu yn cynyddu yn sylweddol.
 - Yn ardal Porthmadog, Criccieth a Pwllheli a phentrefi cyfagos fel Y Ffor a Chwilog mae galw cryf gan bobl lleol am dai newydd 3 neu 4 ystafell wely. Yn bennaf yn deuluoedd ifanc sy'n chwilio am dai gyda gerddi digonol, llefydd parcio ar gyfer o leiaf 2 gar a chydymffurfio gyda safonau adeiladu presennol gan gynnwys insiwleiddio.
- 5.9 Yn ychwanegol i'r uchod deallir fod yr ymgeisydd wedi gwneud ymholiadau cychwynnol gyda dau fusnes arolygu ac asiantaeth tai lleol ynghyd ac ymgyrch farchnata ei hun a deallir o'r diddordeb sydd wedi ei ddangos hyd yma y byddai o bosibl 11-13 o'r tai marchnad agored yn mynd i brynwyr lleol.
- 5.10 Tra sylweddolir nad yw'n ddelfrydol fod yr oll o'r tai marchnad agored ar y safle yn rhai ar wahân gwelir fod galw yn lleol am y math yma o dai sydd gyda 3 neu 4 ystafell wely. Mae'r bwriad fel y cyflwynwyd felly yn ymddangos i fod yn ateb galw lleol am y math yma o dai. Er bod y tai i gyda yn rhai ar wahân 3 neu 4 ystafell wely gwelir fod amrywiaeth yn y dyluniad ac ym maint y tai a drwyddi draw ystyrir fod y gymysgedd sydd wedi ei roi gerbron yn dderbyniol o ran gofynion Polisi Tai 8 CDLL a'r Canllaw Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai.

Tai Fforddiadwy

- 5.11 Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 neu fwy o unedau tai. Ar gyfer Criccieth gofynnir am gyfraniad o 30%. Mae'r cais yn cynnwys ar gyfer darparu 7 o'r tai fel tai fforddiadwy a byddai hyn yn cyfateb i 30.4% o'r tai ar y safle. Gwelir felly y byddai'r nifer o unedau fforddiadwy a ddarperir ar y safle yn cyrraedd y 30% sydd yn cael ei argymhell ym mholisi TAI 15. Nid yw'n hollol glir ar hyn o bryd os fydd cymdeithas dai yn cymeryd yr unedau fforddiadwy a fyddai'n cael eu cynnig fel rhan o'r cais cyfredol yma. Deallir fod y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

datblygwr wedi bod mewn trafodaethau gyda Grŵp Cynefin ac Adra o ran y tai fforddiadwy a bod y trafodaethau hynny yn symud ymlaen ar hyn o bryd ond nid oes dim byd ffurfiol fodd bynnag wedi ei gytuno hyd yma. Mae'r cynlluniau ar gyfer y tai fforddiadwy arfaethedig wedi cael eu gwneud i safonau Dylunio Cymru (sy'n ofynnol gan y grant LLC ar gyfer tai fforddiadwy) a fyddai'n galluogi i gymdeithas dai eu cymeryd drosodd. Mae'r Uned Strategol Tai hefyd wedi cadarnhau fod y bwriad yn rhannol gyfarch y galw yn lleol o ran y math o unedau sy'n cael eu cynnig. Derbyniwyd adroddiad prisiad fel rhan o'r cais. Dengys yr adroddiad yma y byddai'r pris marchnad agored y tai 3 ystafell wely fforddiadwy yn £255,000 ac y byddai pris marchnad agored y tai 2 ystafell wely fforddiadwy yn £230,000. Petai gymdeithas dai ddim yn cymeryd cyfrifoldeb am y tai fforddiadwy bydd gofyn sicrhau fod y pris fforddiadwy ar gyfer y 7 uned fforddiadwy a gynnigir yma yn wirioneddol fforddiadwy i rai sydd mewn angen. I'r perwyl yma byddai gofyn sicrhau lefel disgownt digonol ar gyfer y tai fforddiadwy. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Strategol Tai o ran lefel disgownt ac maent hwy yn argymhell y dylai'r disgownt fod yn 45% ar gyfer yr eiddo 3 ystafell wely fyddai'n dod ar pris fforddiadwy i £140,250 a disgownt o 40% ar gyfer y tai 2 ystafell wely fyddai'n dod ar pris fforddiadwy i £138,000. Bydd angen cytundeb 106 i glymu'r 7 uned fel rhai fforddiadwy. O wneud hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TAI 15 CDLL a'r Canllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy.

Materion Ieithyddol

- 5.12 Mae'r safle dan sylw wedi cael ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLI ac mae'r datblygiad ar hap yr anheddiad yn is na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer yr anheddiad ar gyfer cyfnod y cynllun. Derbyniwyd cadarnhad felly gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd nad oedd angen datganiad ieithyddol o dan faen prawf 1(b) o Bolisi PS 1. Fodd bynnag fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg er ceisio darparu eglurhad sut y bu i'r Iaith Gymraeg gael ei hystyried wrth lunio'r cynigion. Yn y datganiad cyfeirir at brofiad y datblygwr ar safle yn ei feddiant yn Chwilog a bod marchnata lleol targedig wedi cyflawni gwerthiannau neu gyn-werthiannau yn gyfan gwbl i bobl leol ac y byddai dulliau marchnata cyffelyb yn cael eu mabwysiadu ar safle'r cais presennol. Nodir fod y datblygwr yn ymwybodol o'r angen i amddiffyn a gwella iaith a diwylliant Cymru ac y byddai hynny yn amlwg wrth farchnata'r datblygiad. Nodir hefyd fod enw Cymraeg Bryn Parciau wedi ei ddewis ar gyfer y safle. O ran yr enw byddai'n bosibl rhoddi amod i sicrhau enw Cymraeg a gellir hefyd roddi amod o ran sicrhau arwyddion dwyieithog.
- 5.13 Derbyniwyd hefyd fwy o fanylion am y dull marchnata maent wedi bod yn ei ddefnyddio ar stad Gerddi Madryn, Chwilog. Yno mae'r 15 tŷ wedi ei werthu i Gymry Cymraeg lleol. Yn y marchnata mae'r datblygwr yn rhoi ffafriaeth i bobl leol i brynu'r tai gyda'r datblygwr ei hun yn ceisio cyfarfod gyda pawb o'r darpar brynwyr. Mae asiant yn gyfrifol am farchnata a cael manylion cyswllt ac ati ac yna y datblygwr yn sgwrsio gyda'r darpar brynwr ac egluro'r polisi o werthu i bobl leol. Os oes pobl o'r tu allan yn cysylltu yna maent yn delio hefo hwy yn gwrtais ond yn egluro'r iddynt na fuasent yn gallu prynu tŷ ar y datblygiad. Mae bwriad i ddefnyddio'r un strategaeth yng Nghriccieth. Mae'r datblygwr yn sylweddoli y byddai'n anoddach gwerthu'r cyfan o'r tai yng Nghriccieth i Gymry lleol ond mae nifer o ymholiadau gan bobl o ardal Criccieth a Porthmadog am y tai wedi eu derbyn eisoes a hynny heb ddim marchnata. Maent yn rhagweld y byddai o leiaf 18 neu 80% o'r tai yn cael eu gwerthu i bobl o'r ardal leol.
- 5.14 Ar sail yr uchod, fe ystyrir i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS1 ynghyd a'r CCA: cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Llecynnau agored

- 5.15 Yn ôl Polisi ISA 5, disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod Fields in Trust (FiT). Mae'r wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn dangos bod diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant yn lleol fel rhan o'r bwriad ac i'r perwyl hyn, felly, bydd angen gwneud cyfraniad ariannol ar gyfer cyfarfod a'r diffyg darpariaeth yma. Derbyniwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd yn datgan y byddai yn fodlon gwneud cyfraniad o £4848.66 a gellir sicrhau hynny trwy gytundeb cyfreithiol 106. Ni ystyrir felly bod y bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA 5 o'r CDLL ynghyd a'r CCA: Llecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Materion Addysgol

- 5.16 Derbyniwyd sylwadau gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a'r Adran Addysg yn datgan fod yna ddigon o gapasiti yn yr ysgolion ar gyfer y bwriad yma a ni fyddai angen cyfraniad addysgol i gefnogi'r bwriad. Mae'r bwriad yn cyfarfod meini prawf CCA Datblygiad Tai a Darpariaeth Addysgol a pholisi ISA 1.

Cynaliadwyedd

- 5.17 Mae Polisi PS 5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos ei bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys safleoedd addas oddi fewn i ffiniau datblygu. Credir gellir diffinio'r safle hwn fel safle sy'n gynaliadwy ar sail ei leoliad oddi fewn i'r ffin ddatblygu, ger ardal breswyl sefydledig, ei leoliad ger rhwydwaith ffyrdd lleol a thrafnidiaeth gyhoeddus yn ogystal â bod y tai yn cael eu hadeiladu i safonau adeiladu cyfredol.

Mwynderau gweledol

- 5.18 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.19 Mae cymysgedd o ran ffurf, gwneuthuriad a dyluniad i ddatblygiadau presennol gerllaw safle'r cais. Ceir cymysgedd o dai unllawr, deulawr a thri llawr yn y cyffiniau. Y brif ddeunyddiau adeiladu sy'n gyffredin i'r ardal leol yw llechi i'r to a rendr, chwipiad a charreg i'r waliau allanol. Bydd edrychiadau'r tai arfaethedig yn gweddu gyda'r deunyddiau yma gan ddefnyddio llechi naturiol i'r toeau, rendr llyfn ac elfennau o garreg naturiol i'r waliau.
- 5.20 Mae'r cynllun datblygu yn fras ar ffurf cul-de-sac gyda darpariaeth parcio o flaen y tai eu hunain gyda pharth tirlunio o ryw 20 medr o drwch yn cael ei greu ar y ffin orllewinol a rhan o'r ffin ddeheuol. Byddai'r ardal yma yn cynnwys ychwanegu cyfuniad o hadau blodau gwyllt, plannu coed brodorol a chynllun gwrychoedd. Byddai'r parth tirlunio yma hefyd yn cynnwys elfennau o'r system ddraenio gynaliadwy gan gynnwys cyfnewidiadau dyfnder bas. Yn ychwanegol ar y ffin ddwyreiniol gan fod angen cadw tir naill ochr i'r Afon Cwrt yn glir byddai plannu ychwanegol yn cael ei greu a byddai hyn yn golygu y byddai darn o dir gwyrdd yn parhau ger ffordd y B4411 gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

gamu'r datblygiad yn ôl oddi wrth y briffordd a'r tai ar ochr arall y briffordd yn Teras Byntirion. Bydd gerddi agored yn nhu blaen y tai ynghyd a gerddi preifat tua chefn y tai. Byddai uchder y tai yn debyg i uchder tai ac adeiladau o fewn yr ardal. Er bod nifer o ddatblygiadau llinelllog gerllaw'r safle mae enghreifftiau o ystadau tai o'r math yma i'w gweld yng Nghriccieth ac ni ystyrir fod ystad o'r dyluniad dan sylw allan o gymeriad i'r ardal. Bydd cynllun a naws y datblygiad yn debyg i'r stadau cyfagos gan gynnwys cymysgedd o lawntiau preifat, tir amwynder agored ac wynebau caled ar gyfer cerddwyr a cherbydau. Byddai'r bwriad dan sylw yn cynnig amrywiaeth ym math a maint y tai ac ystyrir fod gosodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder a mas y tai arfaethedig yn addas i'r safle ac yn cyd-fynd gyda'r hyn a geir yn yr ardal gerllaw. Fe ystyrir felly fod dyluniad ac edrychiad datblygiad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal ac felly yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 a PCYFF 4.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.21 Mae'r safle yn gae agored ar hyn o bryd ac felly mi fyddai datblygu'r safle yma ar gyfer tai yn debygol o gael effaith sy'n dra gwahanol i'r sefyllfa bresennol ar y tai hynny sydd yn ffinio gyda'r safle. Mae'r tai sydd agosaf i'r safle wedi eu lleoli yn Teras y Gogledd tua phen gogleddol y safle ac eiddo Bryn Cleddau ar ffin ddeheuol y safle. Tra mae Teras Bryntirion yn wynebu'r safle tua'r dwyrain mae'r rhesdai yma wedi ei lleoli ar ochr arall y ffordd sirol ac felly ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith ar eiddo yn Teras Bryntirion o ran colled o breifatrwydd a / neu goredrych.
- 5.22 Lleolir lleiniau 10 -12 o'r datblygiad arfaethedig i gefn Teras y Gogledd. O'r cynllun gosodiad safle gweli'r bod rhyw 20 - 22 medr o gefn y tai arfaethedig i gefn y tai yn Teras y Gogledd ac mae pellteroedd o'r math yma yn rhai derbyniol cydnabyddedig i sicrhau preifatrwydd rhesymol i ddeiliaid tai. Mae llain 1 a 2 wedi ei leoli tua'r dwyrain o Bryn Cleddau. Byddai edrychiad cefn y ddau eiddo yma yn edrych dros y ffordd fynediad i Bryn Cleddau ond ni ystyrir y byddai hynny yn amharu ar breifatrwydd Bryn Cleddau. Tua'r gogledd orllewin o Bryn Cleddau lleolir llain 3. O gornel gogledd gorllewinol tŷ Bryn Cleddau i gornel de dwyreiniol y tŷ ar lain 3 mae rhyw 11 medr a byddai rhyw 9 medr i gornel gogledd gorllewinol Bryn Cleddau i gornel de dwyreiniol y modurdy cysylltiol ar lain 3. Mae rhyw 6 medr o ffin gardd Bryn Cleddau tuag at gornel de dwyreiniol y tŷ ar lain 3. Gwelwyd o'r ymweliad safle fod man eistedd allan Bryn Cleddau agosaf at lain 3 ac yn bresennol fod y rhan yma o Bryn Cleddau yn breifat gydag ond cae gerllaw. Yn sicr felly byddai'r bwriad yn newid y sefyllfa yma. Talcen y tŷ ar lain 3 fyddai'n wynebu Bryn Cleddau gydag ongl y tŷ yn gwneud i'r edrychiad cefn edrych allan am y cae tua'r de orllewin. Byddai ffenestr ben grisiau yn cael ei lleoli yn y talcen llain 3 a byddai'n bosibl rhoddi amod i'r ffenestr yma fod yn un afloyw er sicrhau preifatrwydd i eiddo Bryn Cleddau. Mae'r ffenestri ar yr edrychiad cefn o lain 3 fel y nodwyd yn edrych yn uniongyrchol tuag at y cae i'r de orllewin. O ystyried ongl yr eiddo yn llain 3 ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi gor-edrych uniongyrchol i eiddo Bryn Cleddau. Mae eiddo Bryn Cleddau wedi ei leoli ar lefel is na'r cae. Gan fod yr haul yn symud o'r dwyrain i'r gorllewin trwy'r de ni ystyrir y byddai'r bwriad adeiladu yn cael effaith andwyol o ran colled o olau i eiddo Bryn Cleddau gyda thŷ agosaf yn llain 3 wedi ei leoli tua'r gogledd orllewin o Bryn Cleddau. Sylweddolir y byddai'r eiddo yn gymharol agos i ffin Bryn Cleddau. Byddai'r talcen ochr y tŷ yn llain 3 yn cael ei dorri fyny rhyw ychydig trwy'r ffaith fod modurdy unllawr yn cael ei leoli ar y talcen de dwyreiniol ac felly byddai'r ffurf adeiledig wedi ei gamu ac felly yn lleihau ei effaith.
- 5.23 Gan y bwriedir adeiladu ystad o dai ar gae presennol yna mae'n anorfod y bydd peth anghyfleustra ac aflonyddwch i drigolion lleol tra mae'r gwaith adeiladu yn mynd rhagddo. Byddai fodd bynnag yn bosibl rhoddi amod ar y caniatâd i gyfyngu'r oriau gwaith adeiladu ac i gyflwyno a chytuno

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

cynllun dull adeiladu (construction method statement) fel sydd wedi ei argymhell gan yr Uned Gwarchod y Cyhoedd.

- 5.24 Yn sgil yr uchod ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 7 polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.25 Byddai'r bwriad yn golygu creu ystâd o dai ar gae amaethyddol. Mae'r fynedfa bresennol i'r cae i'w gael o drac sy'n rhedeg heibio pen gogleddol Teras y Gogledd. Fel rhan o'r cais byddai mynedfa newydd yn cael ei greu yn uniongyrchol i'r B4411 a byddai wedi ei lleoli gyferbyn ac eiddo Gwesty Bron Rhiw a Gwyndy. Byddai'r fynedfa yma wedi ei lleoli uwchben yr Afon Cwrt. Byddai 2 lecyn parci i'w gael o fewn cwrtll pob un o'r tai arfaethedig ac eithrio llain 11 a'r tai fforddiadwy ar leiniau 17 - 23 byddai i bob eiddo fodurdy.

- 5.26 Fel rhan o'r datblygiad derbyniwyd Datganiad Trafnidiaeth. Yn ddiweddarach wrth ymdrin gyda'r cais derbyniwyd diweddariad i'r Datganiad Trafnidiaeth ar ffurf Nodyn Technegol er mwyn ateb rhai materion a godwyd. O ran y Nodyn Technegol yma cynhaliwyd arolwg cyflymder traffig ar Ddydd Gwener 21 Ionawr 2022 gyda'r arolwg yn cael ei gynnal rhwng 14.00 a 16.00 yn unol gyda chanllawiau technegol i osgoi tagfeydd sy'n gallu digwydd ar amserau brig ble gall cyflymder fod yn is. Nodir fod parcio ar y ffordd gyferbyn y safle yn effeithio'r cyflymder. Roedd y cyflymder cyfartalog tuag at y gogledd (fyny'r allt) yn 27 milltir yr awr a tua'r de (lawr yr allt) yn 28 milltir yr awr. O gymryd graddfa'r ffordd i ystyriaeth mae angen gwelededd o 32 medr i un cyfeiriad a 40 medr i'r cyfeiriad arall. Mae'r pellteroedd yma yn amrywio gan fod un yn mynd fyny allt ar llall i lawr. Mae'r fynedfa wedi ei dylunio gyda lleiniau gwelededd o 43 medr i'r ddau gyfeiriad a hyn yn cwrdd gyda Nodyn Cyngor Technegol 18. Roedd sylw hefyd wedi ei godi o ran effaith cyfnodau clo Covid-19 a sut roedd hyn yn effeithio Datganiad Trafnidiaeth. Yn y Nodyn Technegol nodir mai effaith Cofid-19 yn gyffredinol oedd i leihau llif traffig ar y rhwydwaith ffyrdd. O ran y Datganiad Trafnidiaeth nid oedd dim effaith. Nodwyd yn aml pan mae llif traffic yn is yna mae cyflymder yn dueddol o fod yn uwch gan fod llai o draffig a rhwystrau. Effaith Covid-19 felly yw sicrhau dyluniad cyflymder cadarn gan sicrhau fod diogelwch ar y fynedfa yn cael ei uchafu. Nodir fod y fynedfa i'r safle yn cael ei dylunio i'r un safonau, beth bynnag yw'r lefel traffig ac ni fyddai yn gwneud gwahaniaeth i ofynion o ran y fynedfa arfaethedig be fyddai Ffordd Caernarfon yn cario 5 cerbyd yr awr neu 500 cerbyd yr awr. Daw'r Nodyn Technegol yma i'r casgliad fod y lleiniau gwelededd ar y fynedfa i'r safle yn ddiogel ar gyfer y cyflymder teithio ar hyd Ffordd Caernarfon ac nad oes sgil effeithiau o Covid-19 yn effeithio ar y Datganiad Trafnidiaeth.

- 5.27 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Trafnidiaeth ar y bwriad. Mae'r sylwadau yn datgan fod gwybodaeth ychwanegol parthed y cais wedi ei dderbyn gydag asesiad llawn wedi ei wneud ar lain welededd y gyffordd gyda'r ffordd fawr. Mae'r wybodaeth newydd yn dangos bod gwelededd ar y gyffordd yn cyfarch y canllawiau sydd wedi eu nodi yn NCT 18. Hefyd, mae man newidiadau wedi ei wneud i'r cynllun i wella darpariaeth i gerddwyr ac nad oes gan yr Uned Drafnidiaeth sylwadau pellach yw cynnig. Yn sgil yr uchod a'r sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Drafnidiaeth ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.28 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Cychwynnol Ecolegol gan Eco Scope. Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn eu sylwadau yn nodi fod yr asesiad wedi ei wneud i safon dda ac maent yn cytuno gyda'r mesurau lliniaru a'r mesurau i wella bioamrywiaeth a nodwyd yn yr adroddiad ac y byddai gofyn amodi nifer o'r argymhellion yn yr adroddiad. Derbyniwyd hefyd sylwadau gan Cyfoeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

Naturiol Cymru. Mae'r sylwadau yma yn datgan nad oedd ystlumod a dyfrgwn yn defnyddio safle'r cais fel safle bridio neu orffwys. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn nad yw'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i gynnal poblogaeth y rhywogaeth dan sylw ar statws cadwraeth ffafriol o fewn ei amrediad naturiol yn ei ardal. Ymhellach, rydym yn cynghori nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio nac aflonyddu ar yr ystlumod a'r dyfrgwn na'u safleoedd magu a'u manau gorffwys ar y safle hwn, cyn belled â bod y mesurau osgoi a ddisgrifir yn yr adroddiad yn cael eu gweithredu. Yn unol gyda sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru ystyrir y byddai'n briodol rhoddi amod ar y caniatâd cynllunio fod y gwaith i'w wneud yn unol gyda'r arolwg ecolegol.

- 5.29 Cyflwynwyd hefyd fel rhan o'r cais gynllun tirweddu gan Stiwdio Owens. Mae'r cynllun tirlunio yma yn cynnwys creu parth tirlunio a fyddai yn rhyw 20 medr o drwch ac a fyddai'n cynnwys ychwanegu cyfuniad o hadau blodau gwyllt, plannu coed brodorol a chynllun gwrychoedd ar ffin orllewinol a rhan o'r ffin ddeheuol y safle. Byddai'r parth tirlunio yma hefyd yn cynnwys elfennau o'r system ddraenio gynaliadwy gan gynnwys cyfnewidiadau dyfnder bas. Yn ychwanegol bwriedir plannu coed, gwrychoedd a blodau gwyllt ar y darn tir sydd i'w ddiogelu naill ochr yr Afon Cwrt. Bydd gofyn fod y cynllun tirweddu yma yn cael ei amodi os caniateir y cais.
- 5.30 Cyflwynwyd Asesiad Effaith Coed fel rhan o'r cais. Mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Coed yn nodi nad oes effaith coedyddol mawr gyda'r datblygiad yma ond y byddai angen amodi bod y dull gwaith a'r mesuriadau amddiffyn coed a amlinellir yn yr adroddiad coed yn cael eu dilyn.
- 5.31 O gymeryd yr uchod i ystyriaeth ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 19 ac AMG 5 CDLL.

Materion Draenio Tir

- 5.32 Yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol, derbyniwyd gohebiaeth gan drigolion lleol yn mynegi pryderon ynglŷn â gorlifo posibl o'r safle yn dilyn ei ddatblygu a bod y cae yn gweithredu fel rhyw fath o suddfan dŵr ar hyn o bryd.
- 5.33 Cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o'r cais yn bennaf oherwydd presenoldeb Afon Cwrt ar y tir. Mae'r safle yn disgyn o fewn parth llifogydd A sydd yn cael ei ystyried gan Nodyn Cyngor Technegol 15 i fod yn ardal ble mai ychydig neu ddim risg sydd o lifogydd afonol neu lanwol / arfordirol. Nid yw'r safle yn gorwedd o fewn Parth Llifogydd C1 na C2, fel y'u categorioidd gan y Mapiau Cyngor Datblygu a geir yn NCT 15, lle byddai dynodiad o'r fath yn dangos risg o lifogydd.
- 5.34 Fel rhan o'r cais, derbyniwyd adroddiad gyda strategaeth draenio a chynlluniau manwl o'r gosodiad draenio ar gyfer y safle. Mae'r bwriad yn cynnwys adeiladu 5 o byllau traethbant (swales) a phwll ataliad (retention pond) ar y safle ar gyfer derbyn dŵr wyneb oddi ar y tai arfaethedig ac wynebau caled a'i waredu mewn modd cynaliadwy. Deallir o'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd y byddai'r afon Cwrt ei hun hefyd yn cael ei defnyddio ar gyfer dŵr wyneb fel sydd yn digwydd yn bresennol. Mae'r system draenio wedi ei ddylunio er sicrhau y byddai'r bwriad yn delio gyda digwyddiad dwr glaw hyd at ddigwyddiad eithafol ac mewn ffordd gynaliadwy.
- 5.35 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC yn datgan o safbwynt risg llifogydd a draenio tir fod eu mapiau yn dangos fod yr Afon Cwrt yn rhedeg drwy safle'r datblygiad a gan fod y cwrs dŵr yma wedi ei dynodi fel prif afon eu bod yn gadael i Cyfoeth Naturiol Cymru gynnig sylwadau ar effaith posib y datblygiad ar lif yr afon yma.
- 5.36 Derbyniwyd sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru ar y bwriad. Mae'r sylwadau yma yn datgan eu bod wedi adolygu'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a ddarparwyd ac yn cadarnhau eu bod yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

ystyried bod yr Asesiad Canlynidau Llifogydd wedi dangos y gellir rheoli'r risgiau llifogydd yn unol â TAN 15. Mae Tîm Gweithrediadau Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod angen sribyn cynnal a chadw 7 metr o ochr dde (yn edrych i lawr yr afon), Afon Cwrt er mwyn ceisio cynnal y mynediad hwn a'r mynediad i'r cwlferd isaf at ddibenion archwilio a chynnal a chadw. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru felly yn argymhell fod amod yn cael ei gynnwys ar unrhyw ganiatâd fydd yn cadw sribyn cynnal a chadw 7 metr ar land de prif afon Cwrt. Byddai'r datblygwr hefyd angen trwydded gan Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer y groesfan fyddai'n mynd uwchben yr Afon Cwrt er creu'r fynedfa.

- 5.37 Noder hefyd bod mesurau cynaliadwy wedi eu cynnwys yn y cynllun draenio i ddelio ag unrhyw ddŵr wyneb sy'n disgyn ar y safle arfaethedig. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC (yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS)) yn cadarnhau bod y datblygwr wedi cyflwyno gwybodaeth yn dangos bwriad i ddraenio'r safle mewn modd cynaliadwy ac y byddai angen cyflwyno cais i'r CSS. Bydd manylion y cynllun draenio yn cael ei graffu ymhellach wrth i'r cais i'r CCS gael ei benderfynu ac egwyddorion y cynllun draenio yn unig sy'n cael ei drafod fel rhan o'r cais cynllunio.
- 5.38 Ystyrir felly o'r wybodaeth a chyngor a dderbyniwyd yn dangos bod y strategaeth draenio yn dderbyniol ar gyfer datblygiad arfaethedig yma ac yn unol â pholisi PS 6, PCYFF 6 a NCT 15

Materion Treftadaeth ac Archeolegol

- 5.39 Derbyniwyd sylwadau gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y bwriad. Mae'r sylwadau yn cyfeirio fod gan y safle botensial ar gyfer nodweddion archeolegol anhysbys nid yn unig yn ymwneud ag anheddiad ôl-ganoloesol nad yw wedi'i gofnodi'n briodol mewn mapio cynnar, ond hefyd cyfnodau cynnar o weithgarwch yn ymwneud â meddiannaeth ganoloesol Criccieth. Mae potensial ehangach hefyd ar gyfer archaeoleg gynhanesyddol anhysbys ar draws y dirwedd leol - y mae llawer ohoni'n amhosibl ei hadnabod yn gyffredinol drwy adolygiad archifol. Nodir fod gwaith gwerthuso diweddar i'r gorllewin o Griccieth wedi profi fod yna anheddiad ategol anhysbys i'r dref yn arbennig ar brif ffyrdd sy'n arwain i ac o'r dref gyda chanlyniadau'r gwaith hwn ar ddod. Mae'r Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd felly yn argymhell un ai gwneud gwerthusiad cyn penderfynu'r cais neu roi amod i wneud rhaglen o waith archeolegol ar gyfer y datblygiad yn ei gyfanrwydd. Mae'r datblygwr wedi cadarnhau mai trwy amod y byddai'n dymuno parhau. Ystyrir o roddi amod briodol i wneud gwaith archeolegol fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi AT 4 CDLL.
- 5.40 Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Effaith Treftadaeth. Daw'r asesiad yma i'r canlyniad y byddai effaith fychan negyddol o ran gwerth esthetig yn deillio o'r bwriad o ran sut y byddai'n cael ei weld o henebion cofrestredig sef Castell Criccieth ynghyd a'r amddiffynfeydd allanol. Nodir y byddai'r bwriad i'w weld o'r henebion cofrestredig ond ei fod beth bellter i ffwrdd ac wedi ei wahanu gan ffurf adeiledig y dref ac y byddai i'w weld yn rhan o'r ffurf adeiledig yma. Byddai hyn yn cael ei liniaru drwy'r cynllun tirweddu a'r deunyddiau sydd wedi ei fwriadu i wyneb allanol yr adeiladu (gwaith carreg a lliwiau tawel (muted)). Derbyniwyd sylwadau gan Cadw ar y bwriad. Mae Cadw yn cytuno gyda'r canlyniad yr Asesiad Effaith Treftadaeth. Maent yn dod i'r casgliad y byddai'r effaith yn un bychan ac nid o raddfa sy'n golygu effaith niweidiol annerbyniol ar osodiad yr henebion cofrestredig ac yn cynghori nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig o ran yr henebion cofrestredig. Er y cydnabyddir y byddai'r safle yn weledol o bellter o'r Castell ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr henebion cofrestredig ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 20 a AT 1 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/04/2022
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	

6. Casgliadau:

6.1 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Criccieth ac mae'r rhan o'r cae ble mae'r tai i'w lleoli wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL. Yn sgil yr asesiad uchod ystyrir fod y bwriad yn un derbynol i'w ganiatau yn ddarostyngedig i gynnwys amodau priodol ac i gytundeb 106 yn clymu 7 o'r tai fel rhai fforddiadwy a gwneud cyfraniad ariannol tuag at lecynnau chwarae.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i gytundeb 106 yn clymu 7 o'r tai fel rhai fforddiadwy a gwneud cyfraniad ariannol tuag at lecynnau chwarae ac i amodau -

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r dogfennau/cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais.
3. Llechi naturiol.
4. Samplau o'r deunyddiau a'r lliwiau ar gyfer y tai i'w cytuno gyda'r ACLL.
5. Amodau Priffyrdd – lleiniau gwelededd, cwblhau ffordd ystad, cwblhau llefydd parcio
6. Cwblhau tirlunio yn unol gyda'r manylion gyflwynwyd.
8. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol ar gyfer dosbarthiadau A-E ar gyfer y tai fforddiadwy.
9. Amod i sicrhau arwyddion ac enwau Cymraeg i'r tai.
10. Sicrhau sribyn cynnal a chadw gerllaw'r Afon Cwrt.
11. Cydymffurfio gyda'r adroddiad ecolegol.
12. Unol gyda'r asesiad coed.
13. Amod archeolegol.
14. Oriau gwaith cyfnod adeiladu.
15. Cyflwyno a chytuno datganiad dull adeiladu.
16. Gwydr afloyw yn y ffenestr llawr 1af ar dalcen de ddwyrain llain 3 i fod yn afloyw.

Nodiadau Dwr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru, SUDS, Datblygiad Mawr