

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 5

Cais Rhif: C16/0564/35/LL

Dyddiad 31/08/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Cricieth

Ward: Cricieth

Bwriad: Cais i godi 10 uned fforddiadwy

Lleoliad: Tir gwag Waen Helyg, Waun Helyg, Cricieth

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn gais llawn ar gyfer codi 10 tŷ ar gyfer rhent cymdeithasol. Mae'r cais wedi ei gyflwyno gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd ar dir sydd o fewn eu perchnogaeth.
- 1.2 Mae'r safle presennol yn rhan o dir sydd wedi ei gau i ffwrdd ar gyrion stad o dai presennol (Waun Helyg). Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Criccieth, ac mae'r safle yn ei gyfanrwydd wedi ei ddynodi yn llecyn chwarae/cae chwarae i'w warchod.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu codi 10 o dai pâr deulawr (6 tŷ 2 ystafell wely a 4 tŷ 3 ystafell wely) ynghyd â ffordd stad a llecynnau parcio o flaen y tai a sied gardd yr un tu cefn i'r tai. Mae bwriad gorffen y tai gyda chwipiad neu rendr a bric wyneb glas/llwyd a charreg lwyd gyda llechi ar y to.
- 1.4 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais yma:
 - Datganiad Cynllunio
 - Datganiad Tai Fforddiadwy
 - Adroddiad Ecolegol
 - Datganiad Dylunio a Mynediad
 - Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
 - Asesiad Canlyniad Llifogydd

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 Unedol.

Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017:

PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

PS2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 4: Diogelu llecynnau agored presennol

ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

TAI 2: Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol

TAI 8: Cymysgedd Briodol o dai

PS 18: Tai Fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS19: Gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy 2009

Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau tai a llecynnau agored o werth adloniadol 2009

Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol 2009

Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymadau Cynllunio 2009

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg 2009

2.3 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, (2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 2) "Cynllunio a Thai Fforddiadwy" (Mehffin, 2006).

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 12) "Dylunio" (2016)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN 15) "Datblygiad a Pherygl o Lifogydd" (2004)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN16) "Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored" (2009)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN20) "Cynllunio a'r Iaith Gymraeg" (2013)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor

Cymuned/Tref:

Ymateb 14.06.2016

Dim gwrthwynebiad i adeiladu'r unedau fforddiadwy, ond mae'r aelodau am danlinellu bod angen neilltuo lle ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gyfer maes chwarae i blant o fewn y datblygiad. Heb ardal bwrpasol bydd rhaid i'r plant groesi ffordd brysur a pheryglus i gyrraedd man chwarae yn Nhy'n Rhos.

Ymateb 13.09.2016

Mae'r aelodau yn siomedig nad oes yna fwriad i gynnwys man chwarae newydd fel rhan o'r datblygiad yma nac i ymestyn y ddarpariaeth sydd ar gael yn gyfagos, er y bydd yn amlwg mwy o alw am y fath ddarpariaeth ar ôl adeiladu'r tai newydd.

Gan fod yna bryderon amlwg yn deillio o'r ffaith y bydd yn rhaid i blant Waun Helyg a'r datblygiad newydd barhau i groesi'r ffordd brysur i gyrraedd y man chwarae presennol, mae gan yr aelodau bryderon mawr ynghylch y cynlluniau diogelwch a gyflwynwyd, a hoffwn felly bwysleisio y byddem ond yn medru cefnogi'r cais hwn ar yr amod bod CCG yn medru diwygio'r cynlluniau hynny.

Mae'r sefyllfa ar hyn o bryd, lle disgwylir i blant i groesi'r briff ffordd er mwyn cyrraedd y man chwarae lleol, yn beryglus iawn, ac nid yw Cyngor Tref Criccieth yn teimlo bod y cynlluniau diogelwch a nodir ar y cynlluniau yn dderbyniol fel y maent ar hyn o bryd. Mae'r aelodau am bwysleisio ei fod yn hanfodol bod y datblygwr yn cyflwyno cynlluniau gwell i arafu'r traffig yn yr ardal dan sylw ac i sicrhau bod yna groesfan lawer mwy diogel ar gyfer y plant.

Ymateb 21.02.2017

Dim gwrthwynebiad i adeiladau'r unedau fforddiadwy, ond mae pryderon nad oedd lle wedi ei neilltuo ar gyfer maes chwarae i'r plant. Mae hyn yn bwysig gan y byddai'n rhaid i'r plant groesi ffordd brysur/berylus i gyrraedd y man chwarae yn Nhy'n Rhos. Dylid tanlinellu bod angen cae chwarae fel rhan o'r datblygiad.

Uned Drafnidiaeth:

Cyfeiriau at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Yn ogystal i ddatblygiad stad newydd mae'r bwriad yn cynnwys darpariaeth croesfan ar y B4411, ond nid yw'n cynnwys llwybr cyswllt rhan y safle a'r groesfan arfaethedig. Argymhellaf felly, yn ogystal â'r amodau/nodiadau isod; rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r llwybr cyswllt hwn fel rhan o'r datblygiad.

Amodau ffordd stad, goleuadau stryd, cyrbiau, lle parcio.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Ymateb 30.06.2017

Mae gennym bryderon sylweddol i'r datblygiad fel y cyflwynwyd. Gan fod y safle yn cynnwys cwrs dŵr ac mae potensial iddo flocio, bydd angen cyflwyno Asesiad Canlyniad Llifogydd. Cynnig amod sy'n sicrhau y byddai mesurau osgoi, lliniaru ac iawndal gan gynnwys y rhai a ddisgrifir yn yr adroddiad ecolegol gael eu cynnwys mewn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

datganiad dull a'i chyflwyno er boddhad yr Awdurdod Cynllunio.

Ymateb 09.02.2017

'Rydym yn parhau i fod gyda phryderon sylweddol i'r datblygiad fel y cyflwynwyd:

- Dylid adolygu a diweddarau'r hydroleg a'r modelu ac wedyn diweddarau'r ACLI

Cynnig amod sy'n sicrhau y byddai mesurau osgoi, lliniaru ac iawndal gan gynnwys y rhai a ddisgrifir yn yr adroddiad ecolegol gael eu cynnwys mewn datganiad dull a'i chyflwyno er boddhad yr Awdurdod Cynllunio.

Ymateb 28.04.2017

'Rydym yn parhau i fod gyda phryderon sylweddol i'r datblygiad fel a'i cyflwynwyd:

- Mae angen i'r ymgeisydd ddarparu copi o'r model hydroleg sy'n cefnogi'r ACLI diwygiedig i CNC

Cynnig amod sy'n sicrhau y byddai mesurau osgoi, lliniaru ac iawndal gan gynnwys y rhai a ddisgrifir yn yr adroddiad ecolegol gael eu cynnwys mewn datganiad dull a'i chyflwyno er boddhad yr Awdurdod Cynllunio.

Ymateb 08.06.2017

'Rydym yn parhau i fod gyda phryderon sylweddol i'r datblygiad fel y cyflwynwyd. Rydym yn gofyn i'r ymgeisydd ddiweddarau'r ACLI i ddatrys y pryderon ynglŷn â gerddi'r tai bwriedig a lefel gorffenedig y lloriau. Cynnig amod sy'n sicrhau y byddai mesurau osgoi, lliniaru ac iawndal gan gynnwys y rhai a ddisgrifir yn yr adroddiad ecolegol gael eu cynnwys mewn datganiad dull a'i chyflwyno er boddhad yr Awdurdod Cynllunio.

Ymateb 22.09.2017

Mae gennym bryderon sylweddol ynglŷn â'r datblygiad fel a'i cyflwynwyd:

- Mae angen diweddarau'r ACLI i gynnwys asesiad o'r 1% AEP +CC digwyddiad llifogydd gyda'r cwlfer wedi ei flocio
- Mae angen diweddarau cynllun 1818/100D i gynnwys y math o driniaeth ffin sydd wedi ei argymhell yn yr ACLI

Petai'r uchod yn cael eu cyflawni, bydd angen cynnwys amod cynlluniau a fyddai'n sicrhau cyflwyno lliniaru a chyfadferiad ar gyfer ystlumod i'w gytuno o flaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ymateb 29.09.2017

Ymhellach i wybodaeth bellach a dderbyniwyd i gefnogi'r cais, ni fydd yr atodlen cynnal a chadw yn ddigon i leihau ein pryderon - gall glirio'r sgrin ond yna ei flocio eto yn syth. Bydd angen diweddarau'r ACLI i asesu dyfnderau tebygol ystod digwyddiad 1%+ nh a'r geuffos wedi ei flocio. Byddai hyn yn gosod lefelau llawr addas i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

datblygiad.

Ymateb 26.10.2017

Yn dilyn derbyn Asesiad Canlyniad Llifogydd diwygiedig, ac nid oes gwrthwynebiad i'r cais cyn belled fod amodau yn cael eu gosod ar y caniatâd cynllunio sy'n ymwneud a lefelau llawr yr unedau, math o ffens o gwmpas y safle, a chytuno mesurau lliniaru a chyfadferiad ar gyfer ystlumod i'w gytuno o flaen llaw gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Dŵr Cymru:	Amod cynllun draenio
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r adroddiad ecolegol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dderbyniol. Mae'r datblygiad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau tirlunio, gwarchod ymlusgiaid, gwaredu llysiâu'r dial a chytuno gwaredu coed.
Tai Fforddiadwy:	Mae cynllun Waun Helyg yn derbyn arian grant tai cymdeithasol yn 2017/2018. Bydd angen i'r datblygiad hwn gydymffurfio gyda safon LLC (DQR).
Uned Draenio Tir:	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn cynnig sylwadau ar y bwriad ar y seiliau canlynol:- <ul style="list-style-type: none"> • Angen lle chwarae gydag offer gyda'r tai gan nad oes lle chwarae ar yr ochr yma i'r briffordd • Perygl ffyrdd plant yn gorfod croesi i fynd i le chwarae. • Materion priffyrdd • Dim digon o amrywiaeth yn y tai • Llysiâu'r dial yn bresennol ar y safle.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle sy'n destun y cais yma wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Criccieth a ger stad o dai preswyl presennol (Waun Helyg). Mae mynedfa gerbydol bresennol oddi ar y B4411 i mewn i stad Waun Helyg, a byddai'r safle yma yn cael mynedfa oddi ar y ffordd stad yma. Mae'r bwriad ar gyfer codi 10 tŷ pâr (6 tŷ 2 ystafell wely a 4 tŷ 3 ystafell wely) fydd yn cael eu darparu a'u rentu yn eu cyfanrwydd gan Gartrefi Cymunedol Gwynedd. Ar sail hyn, ac ar sail sylwadau'r Uned Tai Fforddiadwy, mae'r bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau PCYFF 1,TAI 2, TAI 8, PS18 a THAI 15 sy'n sicrhau datblygiadau o fewn ffiniau datblygu, a datblygiad rhesymol o fewn canolfannau gwasanaeth sy'n cynnig nifer benodol o dai fforddiadwy.
- 5.2 Er bod egwyddor y datblygiad yn cael ei gadarnhau o dan y polisiau yma, mae nifer o faterion materol eraill yn codi gyda'r cais yma sy'n cael eu trafod isod.

Llecynnau agored o werth adloniadol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.3 Noder fod safle'r cais wedi ei leoli ar Lecyn Agored / Chwarae i'w Warchod yn y CDLI ar y Cyd, a Pholisi ISA 4 sydd yn berthnasol o ran hyn. Nodai'r polisi hwn y canlynol:
- 5.4 Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at golli llecynnau agored presennol, yn cynnwys unrhyw gyfleusterau cysylltiedig sydd â gwerth hamdden, mwynderol neu fywyd gwyllt arwyddocaol, oni bai:
1. Bod gormodedd cyffredinol o'r ddarpariaeth yn y gymuned;
 2. Bod yr angen hirdymor ar gyfer y cyfleuster wedi darford;
 3. Y gellir cael darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal ac sydd yr un mor hygrych i'r gymuned leol dan sylw;
 4. Y byddai ailddatblygu rhan fechan o'r safle yn arwain at gadw ac ehangu'r cyfleuster fel adnodd hamdden.
- 5.5 Derbyniwyd sylwadau ar y mater o ddatblygu ar Lecyn Agored / Chwarae i'w Warchod gan yr asiant ym mis Medi 2016. Er bod y sylwadau yma yn seiliedig ar y Cynllun Datblygu Unedol, yr un egwyddorion sydd yn berthnasol, yn awr.
- 5.6 Mae'n hollbwysig ystyried rhinweddau'r safle a'r hyn a nodir gan yr ymgeisydd yn erbyn y meini prawf penodol a nodir ym Mholisi ISA 4 uchod.
- Maen prawf 1 - Credir fod gwybodaeth gefndirol sy'n seiliedig ar safonau 'Fields in Trust' yn dangos nad oes gormodedd cyffredinol o ddarpariaeth o fewn y gymuned.
 - Maen prawf 2 - Nodir fod yr ymgeisydd yn dadlau bod diffyg defnydd hanesyddol wedi bod i'r safle fel llecyn chwarae. Fodd bynnag deallir bod yna ddefnydd anffurfiol wedi bod i'r safle fel llecyn chwarae. Deallir fod yr ymgeisydd (Cartrefi Cymunedol Gwynedd) wedi cynnig y safle yma i'r CDLI ar gyfer datblygu tai, ond ni chafodd ei ddynodi o fewn y cynllun oherwydd bod y safle wedi ei warchod fel llecyn agored. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad gan CCG i'r ffaith fod y safle wedi ei warchod fel llecyn agored/chwarae yn ystod y cyfnod ymgynghori ar gyfer fersiwn adnau'r CDLI ar y Cyd.
 - Maen prawf 3 - Mae'r maen prawf hwn yn fater a ellir ei ystyried ochr yn ochr â gofynion Polisi ISA 5 (Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd). Gan fod 10 uned yn cael ei gynnig, mae angen ystyried darpariaeth mwynderol fel rhan o'r datblygiad.
 - Maen prawf 4 - nid yw'r bwriad ar gyfer ail-ddatblygu rhan o'r safle er mwyn cadw ac ehangu'r cyfleuster fel adnodd hamdden.
- 5.7 Nodir bod gwybodaeth gan y Fields in Trust yn nodi diffyg cyffredinol yn narpariaeth llecynnau chwarae / agored yng Nghriccieth. Cafodd y wybodaeth hon ei ddefnyddio fel sail gefndirol wrth baratoi'r CDLI ar y Cyd. Mae polisi'r CDLI ar y Cyd yn cyfeirio at ffigyrau 'Fields in Trust' ac 'ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig'. Tra defnyddir yr un cyfrifiad i sefydlu'r angen sydd yn deillio o'r datblygiad (Polisi ISA 5) (352 metr sgwâr ar gyfer Anghenion Meysydd chwarae a 176 metr sgwâr ar gyfer Mannau Chwarae i Blant), mae'r CDLI ar y Cyd yn ystyried y ddarpariaeth ar draws Criccieth.
- 5.8 Wrth ystyried y boblogaeth yn ei gyfanrwydd (gan gynnwys yr ychwanegiad o'r datblygiad hwn), gweler bod diffyg yng Nghriccieth ar gyfer pob math o ddarpariaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.9 Oherwydd bod y safle wedi ei warchod yn barod fel llecyn agored/chwarae, ac o gofio natur y datblygiad gerbron (tai cymdeithasol), a hefyd o gysidro bod modd i oedolion/plant hyn defnyddio llefydd agored ychwanegol megis traethau ayyb; ystyrir mai gwir angen am lecyn agored/chwarae i blant (176 m sgwâr) sydd yn sgil y datblygiad yma, ac i'r perwyl hyn credir fod angen darparu lle o'r fath o fewn y datblygiad y cynigir. Mae posib rhoi cyfraniad ariannol cyfatebol; ond mae'r opsiwn yma yn eithriad ble mae amgylchiadau penodol ac anarferol yn cyfiawnhau paham na ellir darparu ar y safle.
- 5.10 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi amlygu hyn i'r asiant a'r ymgeisydd, ac nid oes ymateb wedi ei dderbyn. Mae'r bwriad yn golygu datblygu llecyn agored/chwarae sydd wedi ei warchod ble mae yna ddiffyg cyffredinol am y math yma o lecynnau. Nid yw'r bwriad yn cynnig unrhyw ddarpariaeth am lecyn chwarae fel rhan o'r datblygiad, ac o gysidro fod y datblygiad yn golygu colli'r llecyn agored/chwarae yn ogystal â chreu angen am lecyn ychwanegol; ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi ISA 4 a ISA 5 o'r CDLI a hefyd maen prawf 3 o bolisi PS5 o'r CDLI sy'n hyrwyddo datblygiad cynaliadwy.

Cyfleusterau Addysgol

- 5.11 Mae polisiau PS2 ac ISA 1 o'r CDLI yn cadarnhau ble mae cynnig yn creu angen uniongyrchol am isadeiledd newydd neu well, gellir ceisio cyfraniad ariannol i sicrhau gwelliannau er mwyn gwneud y cynnig yn dderbyniol. Yn yr achos yma, mae'n ofynnol ystyried os byddai'r bwriad hwn yn cael effaith andwyol ar sefyllfa addysgol yng Nghriccieth, yn benodol felly Ysgol Trefferthyr, a hefyd o ystyried yr unedau arfaethedig sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai yng Nghriccieth ar y cyd a'r bwriad hwn wrth sefydlu os ydyw'n addas sicrhau cyfraniad addysgol. Yn flaenorol (gan ddefnyddio ffigyrau Medi 2015) cyfrifwyd y byddai'r datblygiad gerbron yn codi niferoedd o ddisgyblion yn Ysgol Trefferthyr i'w gapasiti llawn; ac roedd hyn heb gysidro effaith datblygu'r safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai yng Nghriccieth.
- 5.12 Nid yw'r Uned Addysg wedi cadarnhau'r ffigyrau cyfredol er mwyn gallu cyfrifo'r sefyllfa erbyn hyn. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau i aros am gadarnhad o'r ffigyrau yma felly, ac ni ellir cadarnhau ar hyn o bryd os byddai'r datblygiad yma ynghyd a'r safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn mynd a'r Ysgol dros ei gapasati ac felly ni ellir cadarnhau ar hyn o bryd os oes angen cyfraniad addysgol i wella'r sefyllfa.

Materion Ieithyddol

- 5.13 Cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol fel rhan o'r cais, ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dadlau gyda'i gynnwys. Erbyn hyn, nid yw'r datblygiad yma yn cyrraedd y trothwy ar gyfer cyflwyno datganiad cymunedol ac ieithyddol oherwydd na fydd yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol a osodwyd ar gyfer Criccieth, ac ystyrir ei fod yn mynd i'r afael a thystiolaeth o angen a galw am dai yn yr ardal. I'r perwyl hyn felly nid yw polisi PS1 o'r CDLI yn berthnasol yn yr achos yma.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Mae'r bwriad yn golygu cael mynediad i'r safle oddi ar ffordd stad bresennol ger y fynedfa i'r stad i'r B4411; ac mae'r datblygiad yn darparu llecynnau parcio digonol ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gyfer yr unedau. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r rhan yma o'r bwriad.

- 5.15 Mae'r bwriad hefyd yn cynnig darpariaeth croesfan i gerddwyr groesi'r B4411 er mwyn hwyluso mynediad i'r llecyn chwarae sydd wedi ei leoli dros y ffordd i'r datblygiad. Mae sylwadau gwreiddiol yr Uned Drafnidiaeth i'r cais yn cadarnhau y bydd angen cyflwyno cynllun diwygiedig yn dangos llwybr troed/palmant rhwng safle'r datblygiad gerbron a'r groesfan bwriedig. Amlygwyd hyn i'r asiant mewn llythyr dyddiedig 20.07.2016, ac nid oes cynllun wedi ei gyflwyno.
- 5.16 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi TRA 2, sy'n sicrhau safonau parcio digonol; ond nad yw'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 4 o safbwynt diffyg sylw i'r goeden o ddefnyddwyr yn benodol cerddwyr gan gynnwys pobl gyda phramiau ac/neu blant ifanc.

Materion Llifogydd

- 5.17 Yn ystod y cyfnod ymgynghori gwreiddiol, mi ddaru Cyfoeth Naturiol Cymru gadarnhau fod ganddynt bryderon sylweddol i'r datblygiad fel y cyflwynwyd. Cadarnhawyd gan fod y safle yn cynnwys cwrs dŵr ac mae potensial iddo flocio, bydd angen cyflwyno Asesiad Canlyniad Llifogydd. Ers hynny, cyflwynwyd nifer o Asesiadau er mwyn bodloni gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru. Erbyn diwedd mis Hydref 2017 ac wedi nifer o ymatebion gan CNC yn gwrthwynebu, cadarnhaodd swyddogion Cyfoeth Naturiol Cymru eu bod bellach yn fodlon gydag Asesiad Canlyniad Llifogydd fersiwn 6; yn ddarostyngedig i amodau fydd yn sicrhau uchder gorffeniad llawr y tai bwriedig a'r math o ffens i'w osod o fewn y safle.
- 5.18 Nodir fod y cwrs dŵr wedi ei chwlfertio ger y fynedfa i'r safle, a byddai angen gweithio ar y cwlfer er mwyn darparu mynedfa briodol i'r safle. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymgynghori gydag Uned Draenio Tir y Cyngor ac mae cadarnhad wedi ei dderbyn yn datgan ydynt yn gwrthwynebu'r bwriad.
- 5.19 Ar y sail yma ystyrir fod y datblygiad yn gallu cydymffurfio gyda gofynion polisi PS6 a Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiad a Pherygl o Llifogydd" drwy osod amodau priodol.

Mwynderau gweledol a chyffredinol.

- 5.20 Mae polisiau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r CDLI yn berthnasol i'r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau, tirlunio a mwynderau gweledol a chyffredinol.
- 5.21 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion stad bresennol Waun Helyg, a thu cefn i deras Antipodes. Mae caniatâd cynllunio diweddar o dan gyfeirnod C16/0798/35/LL ar gyfer codi dau dŷ deulawr o fewn cwrttil rhif 1 teras Antipodes. Mae safle'r cais yn sylweddol uwch na'r tai teras Antipodes, ac ni ystyrir y byddai'r datblygiad cyffredinol yn cael unrhyw effaith ar y teras, oherwydd cynllun y safle a lleoliad y tai. Tai plotiau 7 a 8 fyddai agosaf at y ffin gyda chwrttil rhif 1 teras Antipodes (oddeutu 1m). Mae'r cynlluniau edrychiadau yn dangos na fyddai ffenestri ar dalcen plot 7 yn edrych dros y ddau dŷ bwriedig o fewn cwrttil rhif 1. Mae'r ddau dŷ bwriedig yn cynnwys ffenestri llawr cyntaf ar yr edrychiad cefn a fyddai oddeutu'r un lefel a lefel llawr gardd plot 7. Mae potensial ar gyfer goredrych o'r ardd i'r ffenestri llawr cyntaf yma; ond ystyrir y byddai gosod ffens hyd at 2m o uchder yn goresgyn hyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 27/11/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.22 Mae bwriad gorffen y tai gyda chwipiad neu rendr a bric wyneb glas/llwyd a charreg lwyd gyda llechi ar y to. Mae manylion syml o dirweddu o gwmpas y safle, ond ystyrir y byddai angen fwy o fanylder o'r math o blannu bwriedir o gwmpas y safle. Ystyrir felly fod y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau tirlunio a mwynderau gweledol a chyffredinol yn ddarostyngedig i amodau tirlunio a gosod ffens. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau PCYFF 2, 3 a 4 felly.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.23 Mae adroddiad ecolegol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae'r Uned Bioamrywiaeth yn ystyried fod ei gynnwys yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gynnwys amodau tirlunio, gwarchod ymlusgiaid, gwaredu llysiâu'r dial a chytuno gwaredu coed. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS19 o'r CDLI.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.24 Yn dilyn cyfnod o ymgynghoriad cyhoeddus, derbyniwyd sylwadau yn ymwneud a materion lle chwarae, perygl ffyrdd, amrywiaeth tai a llysiâu'r dial ar y safle. Ystyrir fod y materion yma wedi derbyn sylw yn yr adroddiad uchod, ac nad yw'r sylwadau yma yn newid yr argymhelliad.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiad a dderbyniwyd, ystyrir fod y cais i adeiladu 10 ty pâr ar gyfer rhent cymdeithasol ar y safle hwn, yn groes i ofynion polisiau ISA 4 ac ISA 5 ac maen prawf rhif 3 o bolisi PS5 o ran datblygiad cynaliadwy, colli llecyn agored/chwarae wedi ei warchod a darparu llecyn agored o ganlyniad i ddatblygiad preswyl. Ystyrir fod y bwriad hefyd yn groes i ofynion polisi TRA 4 o ran sylw i'r ystod o ddefnyddwyr yn benodol cerddwyr gan gynnwys pobl gyda phramiau ac/neu blant ifanc. Cydnabyddir y byddai'r datblygiad yn cwrdd ag angen clir am dai i rent cymdeithasol yn yr ardal, ond nid yw hyn ynddo'i hun yn gorbwyso'r gwrthwynebiad o ran materion priffyrdd a llecyn agored/chwarae wedi ei warchod, ac angen ei ddarparu.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod y cais ar y sail ei fod yn groes i ofynion polisiau ISA 4 ac ISA 5 ac maen prawf rhif 3 o bolisi PS5 o ran datblygiad cynaliadwy, colli llecyn agored/chwarae wedi ei warchod a darparu llecyn agored o ganlyniad i ddatblygiad preswyl. Ystyrir fod y bwriad hefyd yn groes i ofynion polisi TRA 4 o ran sylw i'r goeden o ddefnyddwyr yn benodol cerddwyr gan gynnwys pobl gyda phramiau ac/neu blant ifanc.