

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif: C17/0912/35/AM

**Dyddiad
Cofrestru:** 22/09/2017

Math y Cais: Amlinell/Outline

Cymuned: Criccieth

Ward: Criccieth

Bwriad: Ail gyflwyniad o gais a ganiatawyd o dan C12/0476/35/AM ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 7 uned preswyl/

Resubmission of application approved under C12/0476/35/AM for the demolition of existing buildings and the erection of 7 residential units.

Lleoliad: Station Bakery, Stryd Fawr, Criccieth, Gwynedd, LL52 0RN

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU YN DDAROSTYNGEDIG I GYTUNDEB 106

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn yn gais amlinellol ar gyfer dymchwel adeiladau becws presennol ac adeiladu 7 tŷ annedd yn eu lle. Mae'r cais yn ail-gyflwyniad o'r hyn a ganiateir yn flaenorol o dan C12/0476/35/AM; mae'r cais yn cael ei ail-gyflwyno oherwydd bod y caniatâd blaenorol wedi dod i ben. Cais amlinellol sydd dan sylw gyda materion mynedfa, llunwedd a graddfa wedi ei gynnwys ac ymddangosiad a thirlunio wedi ei gadw'n ôl. Egwyddor y datblygiad sydd dan ystyriaeth yn bennaf, ac nid manylion llawn.
- 1.1 Mae'r safle wedi ei leoli i'r gogledd o'r rheilffordd. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg ar hyd ond tu allan i ffin orllewinol o'r safle ac i'r gogledd o'r safle mae'r Stryd Fawr. Mae tai annedd, tafarndy a Gorsaf Rheilffordd ger y safle. Mae tir i'r de ddwyrain rhwng y safle a'r maes parcio cyhoeddus dan brydles i'r ymgeisydd gan y Cyngor ac yn cael ei ddefnyddio ar gyfer storio carafanau. Mae'r safle i gyd o fewn ffin ddatblygu Criccieth.

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.
- 2.2 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.

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

PS2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 Darpariaeth Addysgol 2009

Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymadau Cynllunio 2009

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, (2016)

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

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

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C06D/0758/35/AM – Dymchwel adeiladau presennol ac adeiladu 7 t? Anedd – Caniatáu – 13.07.2009

C12/0476/35/AM - Cais amlinellol ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 7 uned breswyl - CANIATÁU - 17.10.2013

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor
Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Argymhellir cynnwys yr un amodau/nodiadau priffyrdd a rhoddwyd ar y cais blaenorol, ar wahân i'r nodyn parthed ceisio am drwydded adra 171/184 - nid oes angen y nodyn yma gan fod y safle'n ochri a ffordd breifat.

Dŵr Cymru: Amodau safonol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r adeiladau sydd dan sylw i ddymchwel gyda tho metel, ac felly yn annhebyg i greu llefydd addas i ystlumod.

Nid oes gennyf bryderon bioamrywiaeth am y gwaith dymchwel yn y cyfnod byr, ond buasai rhaid ail asesu'r adeilad ar gyfer rhywogaeth sydd wedi ei warchod (h.y. ystlumod ac adar) o fewn 5 mlynedd. Yn sgil hyn, hoffwn amod cynllunio i sicrhau fod yr adeilad yn cael ei ail asesu cyn gwaith dymchwel.

Hefyd hoffwn amod sydd yn datgan bydd rhaid i'r tai newydd gynnwys 'swift bricks'

Tai Fforddiadwy: Mae'r bwriad yn rhannol gyfarch gyda'r angen yn yr ardal. Byddai angen i 30% o'r unedau fod ar gyfer unedau fforddiadwy gyda disgownt o 30%

Uned Llwybrau: Cyfeiriaf at y cais uchod. Yn dilyn archwiliad o'r Map Swyddogol, cadarnhaf fod y datblygiad yn ymylu ar lwybr cyhoeddus rhif 1, Cyngor Tref Criccieth. Gan hynny, rhaid diogelu'r Llwybr a sicrhau bod mynediad yn cael ei warchod yn ystod ac ar ôl y datblygiad.

Network Rail: Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor, ond codi pryderon ynghyd a'r cynnydd mewn defnydd o'r groesfan tua'r Ysgol leol; ond fe ellir lliniaru'r effaith yma drwy ymwybyddiaeth.

Sylwadau cyffredinol ynglŷn â gweithredu'r caniatâd.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw lythyr / gohebiaeth.

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 ac o fewn ardal ble mae cymysgedd o unedau masnachol a thai preifat. Mae'r bwriad ar gyfer codi 7 uned breswyl, ac mae cadarnhad wedi ei dderbyn fod yr ymgeisydd yn fodlon cynnig 2 o'r unedau hynny fel unedau fforddiadwy a fydd yn destun cytundeb 106 i sicrhau eu bod yn fforddiadwy yn y dyfodol. Ar sail hyn, ac ar sail sylwadau'r Uned Tai Fforddiadwy, mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisiau PCYFF 1, TAI 2, TAI 8, PS18 a THAI 15 sy'n

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

sicrhau datblygiadau o fewn ffiniau datblygu, a datblygiad rhesymol o fewn canolfannau gwasanaeth sy'n cynnig nifer benodol o dai fforddiadwy.

Cyfleusterau Addysgol

- 5.2 Mae polisïau 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 Treferthyr, 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. O ystyried hyn, mae asesiad wedi ei wneud sy'n cadarnhau na fyddai'r datblygiad yma (yn ogystal â safleoedd eraill sydd gerbron neu wedi eu dynodi ar gyfer tai) yn golygu y byddai'r ysgol yn orlawn, ac felly i'r perwyl hyn ni fydd angen cyfraniad ariannol yn yr achos yma.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu cael mynediad i'r safle oddi ar Ffordd Parciau drwy dynnu 'bollards' presennol ar geg ffordd breifat sy'n rhedeg heibio'r safle. Byddai'r unedau preswyl yn cynnwys llecynnau parcio ar wahân i'r unedau, rhai gyda modurdai o dan yr unedau. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad.
- 5.4 Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 2, sy'n sicrhau safonau parcio digonol; a pholisi TRA 4 sy'n sicrhau diogelwch ffyrdd.

Mwynderau gweledol a chyffredinol.

- 5.5 Mae polisïau 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.
- 5.6 Mae'r safle presennol yn daclus ond yn ddiwydiannol ei natur, er bod hyn yn ddefnydd eithaf dwysedd isel ar hyn o bryd, fe all natur y dwysedd newid ar unrhyw bryd heb angen am ganiatâd cynllunio.
- 5.7 Gan fod y cais gerbron yn gais amlinellol, ni ellir gwneud asesiad llawn ar ddyluniad; er hyn mae'r materion sydd i'w asesu ar hyn o bryd yn cynnwys gosodiad a graddfa; ac fe ystyrir yr agweddau hyn yn dderbyniol yng nghydestun y polisïau perthnasol gan y byddai graddfa, ffurf, dwysedd a chynllun yn dderbyniol o ystyried y safle a'i gyffiniau. Ni chredir y byddai effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y drefwedd o ganlyniad na cholli unrhyw olygfeydd amlwg. Byddai gweddill yr agweddau dylunio yn destun amod i'w cymeradwyo drwy gais materion a gadwyd yn ôl. Yn yr un modd byddai'r deunyddiau yn fater i'w rheoli drwy amodau ar y caniatâd hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.8 O safbwynt mwynderau preswyl y tai cyfagos i'r safle, rhaid yn gyntaf ystyried y sefyllfa bresennol. Mae cymysgedd o dai a busnesau yn yr ardal a'r rheilffordd hefyd yn gyfagos. Byddai cefn yr adeiladau bwriedig yn cefnu ar adeilad busnes y Swyddfa Bost yn yr un ffurf a'r datblygiad presennol ond ar lefel uwch. Tra nad oes edrychiadau yn rhan o'r cais amlinellol gellir sicrhau drwy gais materion a gadwyd yn ôl na fyddai elfennau andwyol annerbyniol o golli mwynderau yn deillio o'r bwriad. Ni ystyrir y byddai elfen annerbyniol o golli golau na gorddatblygu yn deillio o ddatblygu'r safle ac eto gellir rheoli hyn ymhellach drwy'r cais materion a gadwyd yn ôl.
- 5.9 Ni ystyrir fod sŵn a niwsans wrth ddatblygu yn afresymol yn y tymor byr a gellir rheoli amser gweithio drwy amod i sicrhau hyn.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.10 Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau nad yw'r adeiladau sydd i'w dymchwel yn addas ar gyfer ystlumod, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS19 o'r CDLI.

Materion Cytundeb 106

- 5.11 Yn unol â gofyn polisi TAI 15, mae yna ofyn fod datblygiadau ar gyfer codi 2 dŷ breswyl neu fwy yn darparu canran o unedau fforddiadwy. Mae'n ofynnol i safleoedd yng Nghriccieth ddarparu 30% o unedau fforddiadwy. Golygai hyn 2 allan o'r 7 uned a gynigwyd yn y datblygiad gerbron. Mae asiant y cais wedi cadarnhau fod yr ymgeisydd yn fodlon cynnig 2 uned fforddiadwy ar ddisgownt o 30%, ac yn fodlon arwyddo cytundeb 106 i sicrhau hyn.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol. Nid yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i ganiatáu yn ddarostyngedig i gwblhau cytundeb 106 i glymu 2 o'r 7 eiddo ar gyfer tai fforddiadwy ac amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. Amser
1. Materion a gadwyd yn ôl
2. Llechi
3. Dŵr Cymru
4. Priffyrdd/parcio
5. Amser gweithio wrth ddatblygu'r safle
6. Ffenestri
7. Tynnu hawliau a ganiateir yn ôl o'r unedau fforddiadwy
8. Lefelau llawr gorffenedig
9. Trin ffiniau/tirweddu

Nodyn: Dŵr, Llwybrau, copi llythyr Network Rail.