

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 10/02/2020</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C19/0890/35/MG**

**Dyddiad 25/09/2019**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Materion a gadwyd yn ôl**

**Cymuned: Criccieth**

**Ward: Criccieth**

**Bwriad: Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 7 uned preswyl fel a ganiatawyd yn amlinellol o dan gyferinod C17/0912/35/AM**

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

**Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 7 uned preswyl (2 i fod yn fforddiadwy) fel a ganiatawyd yn amlinellol o dan gyfeirnod C17/0912/35/AM. Caniatawyd y cais amlinellol gyda dyluniad a thirweddu yn unig wedi ei gadw yn ôl, ac felly mae'r cais gerbron ar gyfer asesu dyluniad a thirweddu yr unedau yn unig, gan fod yr egwyddor ynghyd â'r materion yn ymwneud gyda mynedfa, llunwedd a graddfa eisoes wedi eu caniatáu o dan y cais amlinellol.
- 1.2 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 y safle ac i'r gogledd o'r safle mae'r Stryd Fawr. Mae tai annedd, tafarndy a Gorsaf Rheilffordd ger y safle. Mae'r safle i gyd o fewn ffin ddatblygu Criccieth.
- 1.3 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gerbron yn cadarnhau fod graddfa ac uchder yr anheddau yn parhau yn unol â'r hyn a ganiatawyd o dan y caniatâd amlinellol, ac yn cadarnhau lefelau llawr gorffenedig sy'n rhyddhau amod 13 o'r caniatâd amlinellol hefyd. Mae'r dyluniad bwriedig yn syml ac mae bwriad gorffen yr anheddau gyda tho llechi a'r waliau allanol wedi eu rendro yn liwiau gwyn a llwyd.
- 1.4 Mae'r cynllun bloc yn cadarnhau'r gorffeniad caled a meddal o ran tirweddu sy'n rhyddhau'r elfen materion a gadwyd yn ôl yn amod 3 o'r caniatâd amlinellol yn ogystal a gofyniad amod 14 sy'n gofyn am gynllun tirlunio.
- 1.5 Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ar y 04.12.2019 oedd yn cynnwys blychau nythu ar gyfer adar.
- 1.6 Nodir fod gwaith mewn cyswllt â'r datblygiad gerbron wedi cychwyn ar y safle, ac fod yr adeiladau presennol eisoes wedi eu dymchwel. Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol nad oes caniatâd cynllunio llawn yn bodoli ar y safle ar hyn o bryd ac mae'r gwaith wedi peidio ar y safle.

## 2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 O dan y Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy a hefyd i gymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi ei baratoi gan gymryd i ystyriaeth dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi ei ddatgan yn y Ddeddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ymgeisio i sicrhau fod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol neu annerbyniol ar gyflawniad yr amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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

PS 5: Datblygu cynaliadwy  
 PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
 PCYFF 3: Dylunio a siapio lle  
 PCYFF 4: Dylunio a thirweddu  
 PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

### 2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) 2019  
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C06D/0758/35/AM – Dymchwel adeiladau presennol ac adeiladu 7 tŷ annedd – Caniatáu – 13.07.2009

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

C17/0912/35/AM – Ail-gyflwyniad o gais a ganiatawyd o dan C12/0476/35/AM ar gyfer dymchwel adeiladau presennol a chodi 7 uned breswyl – Caniatáu 29.08.2019

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Sylwadau/Cwestiynau  
 Cymuned/Tref:

1. A oes galw am y math yma o dai yng Nghriccieth gan bobl leol neu ai denu mwy o bobl yma yw'r bwriad?
2. A oes modd gosod amod person lleol ar y tai?
3. A oes angen tai fforddiadwy mewn datblygiad fel hyn?

Mae'n ymddangos bod y gwaith wedi cychwyn yn barod.

Dwr Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Uned Drafnidiaeth: Heb eu derbyn

Uned Llwybrau: Heb eu derbyn

Bioamrywiaeth: Sylwadau 01.10.2019  
 Mae bwriad i godi adeiladau tal sydd yn 3 llawr, felly buasai'r adeiladau yn ardderchog ar gyfer darparu llefydd nythu i wenoliaid. Hoffwn y cynlluniau ddangos blychau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARDHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

gwenoliaid yn cael eu rhoi yn y waliau yn ystod y gwaith adeiladu.

#### Sylwadau 16.12.2019

Yn dilyn fy sylwadau ym mis Hydref, mae'r pensaer wedi darparu cynlluniau diwygiedig. 'Rwyf yn falch iawn i weld fod y cynlluniau diwygiedig yn dangos bydd blychau nythu gwenoliaid yn cael eu gosod ar yr adeiladau newydd.

Gallaf gadarnhau fy mod yn fodlon gyda'r cynlluniau ar gyfer y bwriad uchod.

Network Rail:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 08.11.2019 a derbyniwyd 1 gohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pryder ynglŷn ac uchder yr adeiladau bwriedig</li> </ul>

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### **Egwyddor y datblygiad**

- 5.1 Mae'r cais gerbron ar gyfer materion a gadwyd yn ôl yn dilyn caniatad amlinellol ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol a chodi 7 uned preswyl yn ei le. Mae egwyddor y bwriad gan gynnwys materion mynedfa, llunwedd a graddfa, ynghyd â'r elfen fforddiadwy eisioes wedi eu caniatáu ac felly nid oes modd i'r cais yma ail asesu'r materion yma yn unol â'r drefn ceisiadau amlinellol a materion a gadwyd yn ôl. O ganlyniad yr unig faterion a asesir yn y cais hwn yw materion dyluniad a thirweddu.

### **Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl**

- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal gymysg o anheddau amrywiol ac adeiladau masnachol. Mae nodweddion dyluniadol amrywiol yn yr ardal. Mae'r dyluniad, gorffeniad a'r tirweddu bwriedig yn syml ac ystyrir ei fod yn cydweddu â'r ardal ac yn dderbyniol o ran effaith weledol.
- 5.3 Nodir fod cefnau'r adeiladau bwriedig yn cefnu gyda adeilad busnes y Swyddfa Bost, ac bod blaen yr adeiladau yn wynebu tai wedi eu lleoli ar Teras Parciau sydd wedi eu lleoli dros y ffordd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad gerbron yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyffredinol na phreifatrwydd y trigolion cyfagos.
- 5.4 Ystyrir fod y manylion yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion pholisiau PS5, PCYFF 2, 3 a 4 o'r CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/02/2020
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

### Yr ymateb i'r ymgymghoriad cyhoeddus

- 5.5 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd sylwadau ynglyn ac uchder yr adeiladau. Fel a nodir uchod mae graddfa eisioes wedi ei ganiatau o dan y caniatad amlinellol, ac mae'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yma yn cydymffurfio â'r hyn a ganiatawyd o dan y cais amlinellol.

### 6. Casgliadau:

- 6.1 Cadarnheir felly fod y materion a gadwyd yn ôl ar ganiatad amlinellol i ddymchwel yr eiddo blaenorol a chodi 7 uned preswyl (2 i fod yn fforddiadwy) o dan gyfeirnod C17/0912/35/AM yn dderbyniol ac yn unol â'r polisiau cynllunio a nodir uchod.

### 7. Argymhelliad:

#### 7.1 Caniatau -

1. Nodyn fod amodau 13 a 14 o'r caniatad amlinellol sy'n ymwneud â lefel llawr gorffenedig a chynllun tirweddu wedi eu rhyddhau fel rhan o'r caniatad yma.