

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 2

Cais Rhif: C24/0705/35/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 13/09/2024**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Criccieth

Ward: Criccieth

Bwriad: Dymchwel adeilad presennol ac ail ddatblygu'r safle ar gyfer 9 fflat (C3) byw'n annibynnol gyda gwasanaeth gofal ychwanegol i rai dros 55 100% fforddiadwy

Lleoliad: Plas Newydd Residential Home, Plas Newydd Stryd Fawr, Criccieth, Gwynedd, LL52 0RR

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma gais cynllunio llawn ar gyfer dymchwel adeilad presennol ac ail ddatblygu'r safle trwy godi adeilad newydd fyddai'n darparu 9 fflat defnydd C3 byw'n annibynnol gyda gwasanaeth gofal ychwanegol i rai dros 55 oed. Mi fyddai'r unedau byw yma yn cael eu darparu fel unedau fforddiadwy.
- 1.2 Mae'r cynnig yn golygu dymchwel yr adeilad sydd yn bresennol yn wag ond a fu mewn defnydd yn y gorffennol fel cartref gofal/nyrsio. Nid yw'r adeilad yn gweithredu fel cartref gofal bellach gyda'r defnydd yma wedi ei ddigomisiynu yn ffurfiol yn Ionawr 2024.
- 1.3 Yn benodol, mae'r cynnig yn golygu codi adeilad 4 llawr fyddai fymryn yn uwch na'r adeilad presennol ac wedi ei osod yn ôl o fewn y safle o'i gymharu gyda'r adeilad presennol. Mi fyddai'r gosodiad mewnol fel a ganlyn:
 - Llawr daear – prif fynediad a derbynfa/cyntedd ynghyd ac ardaloedd cymunedol i drigolion a staff ar ffurf ardal byw wedi ei rannu, decin/terras allanol i'r cefn, swyddfa, toiled a chegin ynghyd ac un uned byw.
 - Mi fyddai gweddill yr unedau byw i'w rhannu dros y tri llawr uwchben y llawr daear ac ar ffurf unedau un ystafell wely i gyd. Mi fyddai pob uned hefyd yn darparu ardal fyw/cegin agored ac ystafell ymolchi. Gweler y byddai 3 uned yr un ar y llawr cyntaf a'r ail a 2 uned o fewn gofod yr atig gyda balconi allanol i gefn un uned.
 - O ran edrychiad, bydd yr adeilad wedi'i orffen trwy ddefnyddio cymysgedd o waith bric a chladin ar y waliau a tho yn gymysgedd o ran ffurf o do crib gyda llechen naturiol ynghyd a thoeau gwastad.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu gyfredol tref Cricieth gyda ffordd dosbarth 1 yr A497 yn gyfochrog gyda blaen y safle a thu hwnt i gefn y safle, gweler fod tir ynghlwm a rheilffordd arfordir y Cambrian yn ymylu'r uniongyrchol.
- 1.5 Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o stryd wedd trawiadol yr olwg wrth ddynesu i mewn i dref Cricieth o gyfeiriad y gorllewin. Mae adeiladau cyfagos i raddau yn gymysgedd o ran dyluniad a gorffeniadau ond oll yn cynnwys nodweddion cyffredin o ran ffurf a gorffeniadau megis toeau llechi a gorffeniad o garreg naturiol a rendr.
- 1.6 Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais :
 - Datganiad Cynllunio
 - Datganiad Tai
 - Adroddiad Prisio (cyfrinachol)
 - Datganiad Colled o Adnoddau Cymunedol
 - Strategaeth Draenio
 - Asesiad Ecolol
 - Datganiad Datblygiad Gofal Ychwanegol
- 1.7 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor cynllunio am benderfyniad oherwydd ei fod yn ddatblygiad fyddai'n darparu nifer o unedau byw fyddai'n fwy na'r hyn y gall swyddogion ymdrin â nhw trwy'r drefn ddirprwyedig.

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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 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**

PCYFF 1 : Ffiniau datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu
PCYFF 6: Cadwraeth dŵr
ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
ISA 2: Cyfleusterau cymunedol
PS 5: Datblygu cynaliadwy
PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt
PS 17: Strategaeth Aneddleoedd
TAI 2: Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol
TAI 8 : Cymysgedd briodol o dai
TAI 11: Cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol ar gyfer yr henoed
TAI 15 : Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad
TRA 2 : Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol
PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma, mae'r canlynol:
Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) : Tai fforddiadwy
CCA: Cymysgedd tai
CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, llifogydd ac erydi arfordirol.
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais rhif C04D/0337/35/LL – Adeiladu tŷ annedd deulawr – Caniatwyd 02/09/04

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi.

Cyflwynwyd diweddariad gan y Cyngor Tref: Roedd y Cyngor Tref eisoes wedi ysgrifennu i gefnogi'r cais ac er yn cytuno mewn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

egwyddor yn dilyn gohebiaeth yn nodi pryderon gan drigolion i ysgrifennu eto i'r Adran Gynllunio i nodi hyn.

Uned Drafnidiaeth:

Heb eu derbyn

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Gall gwaith dymchwel ac adeiladu achosi problem sŵn a llwch i breswylwyr cyfagos. Cyn dechreuad y gwaith, dyle cynllun manwl i reoli llwch, sŵn, dirgryniad fel canlyniad o'r dymchwel cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn cael ei cymeradwy mewn ysgrifen.

Yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu, 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'.

Dylid cynnal asesiad asbestos cyn unrhyw waith dymchwel i ganfod a oes asbestos yn bresennol ac i sicrhau bod risgiau o asbestos i'r amgylchedd, defnyddwyr tir ac unrhyw drigolion yn cael eu lleihau a risgiau'n cael eu rheoli.

Nodir fod y datblygiad am osod nifer o unedau pypiau gwres ffynhonnell aer (ASHP). Ystyrir bod gosod ASHP mewn safle domestig yn ddatblygiad a ganiateir ar yr amod bod y gosodiad yn cydymffurfio â'r Safonau cynllunio Cynllun Ardystio Microgynhyrchu (MC20) neu gymhwyster cyfatebol. Er mwyn sicrhau na fydd eich ASHP yn achosi problemau sŵn argymhellir bydd gwybodaeth ar ffurf asesiad sŵn yn cael ei gyflwyno i'r Adran Cynllunio trwy amod sŵn ffurfiol.

Gwasanaethau Cymdeithasol:

Rydym yn cefnogi'r cysyniad o ddatblygu ystod eang o ddewisiadau i unigolion fyw gyda chefnogaeth. Rydym hefyd yn gwybod fod unigolion gydag ystod eang o fodd ariannol. Rydym yn bryderus iawn fod yr ymgeisydd dan yr argraff y bydd Cyngor Gwynedd yn rhentu'r unedau ganddo. Nid ydym wedi trafod nac ymrwymo i hynny.

Yn dilyn cyfarfod a gynhaliwyd rhwng y gwasanaeth a chynrychiolwyr yr ymgeisydd, cytunwyd y byddai unrhyw ddarpariaeth fforddiadwy yn y datblygiad yn cael ei drafod gyda'r adnoddau cymunedol lleol ac yn cyfarfod gofynion Adran 106 cysylltiedig. Cadarnhawyd hefyd yn y cyfarfod y byddai'r ddau warden nos yn rhannu'r oriau gwaith a nodir yn y cais, sef cyfanswm o 70 awr yr wythnos. Mae cwestiwn gan yr Adran ynglŷn â pha mor fforddiadwy fyddai'r unedau i drigolion lleol gan gysidro'r rhent a'r tâl gwasanaeth fyddai'n daladwy i ariannu'r gefnogaeth ar y safle. Ni fyddai'r costau yma (cost y gwardeiniaid ar y safle ayyb) yn cael eu cyfarch gan y gwasanaethau gofal, dim ond unrhyw ofal sydd yn mynd i mewn gan gwmnïau gofal cartref fel arall, ond cydnabyddir nad mater i'r gwasanaethau gofal ydi'r elfen rhent a thâl gwasanaeth.

Dŵr Cymru:

Wedi asesu'r cynnig, fe gynghorir nad oes capasiti presennol ar gael o fewn y system gyhoeddus ar gyfer draeniad dwr wyneb a dŵr budr fel y cynigir ac mai dim ond dwr budr fyddai'n bosib ei dderbyn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Argymhellir fod amod yn cael ei gynnwys er mwyn sicrhau nad yw dwr budr a dŵr wyneb yn cysylltu gyda'r system gyhoeddus.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r adroddiad ac arolwg ecolegol a gyflwynwyd wedi ei wneud i safon dda. Nid oedd ôl defnydd clwydo gan ystlumod ar y safle ond fod y llinell rheilffordd i'r cefn yn debygol o fod yn goridor bywyd gwyllt ond na fyddai effaith ar rywogaethau fyddai'n defnyddio'r ardal yma. Mae presenoldeb planhigion ymledol ar y safle sydd yn debygol o fod wedi gwasgaru o'r llinell rheilffordd.

Mae gwelliannau bioamrywiaeth yn nodi bwriad i osod blychau ystlumod ac adar ar yr adeilad a phlannu coed. Awgrymir cynnwys amodau safonol.

Uned Draenio Tir:

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy na 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'r wybodaeth a ddarparwyd yn awgrymu fod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy i ddraenio'r safle, ond nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol.

Cyflwynwyd cais maes o law i'r Cyngor a derbyniwyd y cadarnhad canlynol:

Mae CYNGOR GWYNEDD fel Corff Cymeradwyo SDC, drwy hyn yn CANIATÁU'R datblygiad canlynol yn unol â'r cynlluniau a'r cais a gyflwynwyd i'r Cyngor, yn ddibynnol ar unrhyw amodau.

Uned Strategol Tai:

Nid yw'r Gwasanaeth Tai yn cadw manylion am angen Byw'n Annibynnol dros 55, na angen am unedau Gofal Ychwanegol, dim ond angen cyffredinol pobl dros 55 oed.

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 30% o dai fforddiadwy, ac felly disgwylir bod 3 o'r unedau yn rhai fforddiadwy.

Network Rail:

Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor ond rhaid cytuno ar unrhyw waith allai effeithio ar asedau'r cwmni.

Bwrdd Iechyd:

Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae angen datblygiad o'r fath yma yng Nghricieth ond nid yw'r adeilad yma yn addas i'r fath datblygiad.
- Nid yw cynlluniau yn dangos unrhyw debygrwydd i'r tai wrth ymyl.
- Pryder bydd y datblygiad yn golygu diffyg golau i'r tai yn ymyl a posib dim preifatrwydd, fel bod yna mwy o ffenestri ar yr ochrau.
- Fel mae'r cynlluniau yn dangos mae'r adeilad yn symud yn nes at y rheilffordd – fydd hyn yn ddiogel? Oes yna wal cynnal ar ochr y rheilffordd?
- Pryder am y gwaith dymchwel a'r effaith ar dai a thir cyfochrog a'r lon fawr
- Pryder os oes digon o le i barcio ceir ar y safle nid yn unig i drigolion ond i ymwelwyr hefyd.
- Colled o adeilad o safon a chymeriad sydd yn gweddu i'w leoliad a gydag adeiladau cyfagos ac sydd mewn cyflwr da
- Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl trigolion cyfochrog/colli golau/gôr edrych o'r balconi cefn
- Graddfa ac uchder gormesol
- Dyluniad yn arwain at gyflwyno nodwedd anghydwed-dol sy'n gwbl anghydnaws â'r patrwm datblygu presen-nol
- Diffyg isadeiledd
- Dim angen adnodd o'r fath yng Nghricieth, mae digon o gartrefi henoed yma eisoes a byddai hyn yn denu mwy o ddieithriaid i'r ardal

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiad nad oedd yn wrthwynebiad cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Colli golygfa
- Effeithio ar werth adeiladau eraill

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.
- 5.2 Mae polisi PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl) yn nodi fod y cynllun ei hun yn adnabod ffiniau datblygu ar gyfer yr ystod o aneddeledd o fewn y sir ac y caniateir cynigion oddi mewn i'r ffiniau datblygu yn unol â gofynion polisïau perthnasol eraill y Cynllun. O ganlyniad i leoliad y safle yma o fewn ffin ddatblygu gyfredol Cricieth, credir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.3 Er mai cynllun fyddai'n darparu unedau byw gyda gwasanaeth gofal ychwanegol i rai dros 55 oed a gynigir, yn yr achos yma, rhoddir i ystyriaeth i ofynion polisiâu yn ymwneud a thai yn dilyn derbyn cadarnhad gan yr asiant fod y bwriad yn gyfystyr a datblygiad sydd yn creu unedau dosbarth defnydd C3. Yn benodol felly, rhoddir ystyriaeth i ofynion Polisi TAI 2 ('Tai yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol).
- 5.4 Mae'r polisi yma yn datgan y bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol drwy'r dynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu yn seiliedig ar y ddarpariaeth tai dangosol sydd wedi eu hadnabod ar gyfer yr aneddeleodd perthnasol. Yn yr achos yma, y lefel cyflenwad dangosol o dai i Gricieth dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 164 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2024, mae cyfanswm o 54 uned wedi eu cwblhau yng Nghricieth. Roedd y banc tir yn Ebrill 2024 yn 40 o unedau (23 uned ar safle wedi ei ddynodi a 17 uned ar safleoedd ar hap). Ar sail y wybodaeth hon byddai caniatáu datblygiad ar y raddfa hon yn dderbyniol wrth ystyried lefel cyflenwad dangosol presennol ar gyfer Cricieth.
- 5.5 Yn dilyn trafodaethau a gynhaliwyd rhwng yr Uned Bolisi a'r Gwasanaeth Eiddo ynglŷn â gwerth marchnad a rhent yr unedau arfaethedig, derbynnir fod y gwerthoedd a nodir yn addas i'r lleoliad ac ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Derbyniwyd cadarnhad y byddai lefel disgownt o ran gwerthiant h.y. disgownt 30% a lefel rent yr unedau, yn dderbyniol. Noder fod y fflatiau arfaethedig gydag arwynebedd llawr o rhwng 58m² a 60m² sydd yn dderbyniol yn unol â chanllawiau perthnasol yn ymwneud a maint unedau fforddiadwy. Credir felly fod yr elfennau yma yn bodloni gofynion perthnasol TAI 15 o ran hyn.
- 5.6 Rhaid ystyried os yw'r ddarpariaeth breswyl sydd yn cael ei gynnig yn addas i hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy yn unol â gofynion Polisi TAI 8. Mi fyddai'r bwriad hwn yn darparu 9 uned byw 1 llofft gydag elfen o gefnogaeth ynghlwm ac mae'n ymddengys fod y bwriad yn ceisio cwrdd ag anghenion preswyl penodol. Rhaid felly ystyried addasrwydd yr unedau a'u cynigir yn unol â thystiolaeth bellach o ran angen benodol sydd wedi ei adnabod yn yr ardal leol. Hefyd yn ystyriaeth berthnasol yn yr achos yma yw'r angen yng Nghricieth i'r sawl sydd yn meddiannu unedau fforddiadwy gael cysylltiad 5 mlynedd gyda Gwynedd yn ei gyfanrwydd fel yr eglurir ym mharagraff 8.1 o'r CCA Tai Fforddiadwy.
- 5.7 Cyflwynwyd gwybodaeth ar ffurf Datganiad Tai gyda'r cais. Y wybodaeth yma yn ogystal â phenodau 3.31 i 3.44 o fewn y Datganiad Cynllunio yw'r cyfiawnhad dros yr angen am y 9 uned byw yma. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn cyfeirio at angen sydd wedi ei amlygu ar restrau aros llety cyffelyb yng Ngwynedd ac fe honnir fod y galw yma yn cyfleu'r angen sylweddol am unedau byw o'r fath sef llety yn benodol ar gyfer rhai dros 55 oed a bod y math yma o unedau byw yn brin o fewn ardal eang Gwynedd. Nid yw'r dystiolaeth sydd wedi ei gyflwyno yn gwbl glir, ac fel disgwylir cadarnhad o'r ffigyrau angen cyffredinol a dros 55 ar gyfer Gwynedd gan Uned Strategol Tai, ond yn gyffredinol cydnabyddir fod yna angen ar gyfer unedau fforddiadwy un llofft yng Ngwynedd ac y byddai'r bwriad yma yn darparu ar gyfer yr angen hynny yn ddarostyngedig i amod i sicrhau eu deiliadaeth fel unedau fforddiadwy ac ar gyfer pobl dros 55.
- 5.8 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Er nad oes cymysgedd o ran maint a ffurf yr unedau byw (maent oll yn cynnwys 1 ystafell wely), mae angen ystyried os yw'r hyn a gynigir o ran unedau a deiliadaeth yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Mae'n bwysig ystyried cynnwys y CCA 'Cymysgedd Tai' wrth sefydlu os yw'r hyn a'i cynigir yn addas, a nodir fod y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

canllaw yn disgwyl i bob ymgeisydd sy'n cyflwyno cais cynllunio ar gyfer datblygiad tai Dosbarth Defnydd C3 sy'n cynnwys 5 neu fwy o unedau tai gyflwyno Datganiad Tai i gefnogi ei gais cynllunio. Fel y nodir, mae Datganiad Tai wedi ei gyflwyno, ac mae cydnabyddiaeth fod y bwriad yn ymateb i alw penodol am y math yma o uned byw o fewn y sir. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu TAI 2, TAI 8 a TAI 15 o fewn y CDLL.

- 5.9 Mae polisi ISA 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn anelu i warchod cyfleusterau cymunedol presennol ac annog cyfleusterau newydd lle bo hynny yn briodol. Mae'r polisi yn gwrthsefyll colled neu newid defnydd cyfleuster cymunedol presennol oni bai y gall datblygwr ddarparu cyfleuster addas yn ei le un ai ar y safle neu oddi ar y safle, a bod mynediad rhwydd a hwylus trwy ddull ar wahân i gar, y gellir dangos fod cyfleuster yn amhriodol neu'n ormod i'r hyn sydd ei angen, neu y gellir dangos nad yw'r defnydd presennol bellach yn hyfyw'n ariannol, na ellir ei ddisgwyl iddo fod yn hyfyw'n ariannol, na ellir sefydlu defnydd cymunedol arall a bod ymdrechion o farchnata'r cyfleuster.
- 5.10 Mae datganiad wedi ei dderbyn gan yr asiant sy'n cadarnhau fod y defnydd blaenorol fel cartref wedi gorffen o ganlyniad i'w ddatgomisiynu ac nad yw'r adeilad yn addas ar gyfer y defnydd yma mwyach. Mae'r ddogfen hefyd yn dadlau fod y bwriad yn darparu cyfleuster addas i'r gymuned sy'n hwyluso pobl i hyn i fyw yn eu cymuned gyda gofal addas ac i'r perwyl hyn felly, oherwydd oblygiadau hyfywedd ar gyfer parhau a gwella'r cartref presennol ystyrir fod y bwriad yn cyd-fynd gydag amcanion polisi ISA 2 o ran gwarchod cyfleusterau cymunedol.

Mwynderau gweledol

- 5.11 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i gynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Defnyddio deunyddiau priodol
- 5.12 Mewn trafodaeth rhwng swyddogion a'r asiant yn cynrychioli'r ymgeisydd, amlygwyd pryder am ddyluniad y cynnig fel ag yr oedd gan nodi nad oedd yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PCYFF 3. Nodwyd yn benodol na fyddai'r adeilad arfaethedig yn gweddu'n dda gyda'r ardal gyfagos gan y byddai'n adeilad fyddai'n dominyddu ac yn ormodol o fewn y tirlun lleol. O'r herwydd, cadarnhawyd nad oedd dyluniad y cynnig fel y cyflwynwyd yn bodloni gofynion maen prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3.
- 5.13 Mewn ymateb i'r hyn a godwyd o safbwynt materion dylunio, cadarnhaodd yr asiant na fyddai'r ymgeisydd yn cynnal unrhyw newid i'r dyluniad. Yr eglurhad dros hynny oedd bod angen nifer yr unedau fel ac yr oedd er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn hyfyw a'i fod yn darparu unedau byw fforddiadwy sydd wedi ei dystiolaethu o fod mewn gwir angen.
- 5.14 Yn yr achos yma, mae'r adeilad presennol yn dri llawr tra bod y datblygiad yn cynnig codi adeilad newydd fyddai'n 4 llawr. Mae'r adeilad presennol ynghyd ac adeiladau eraill cyfochrog yn enwedig felly i gyfeiriad y gorllewin, yn gweddu i'w gilydd o ran uchder gan greu ymddangosiad dymunol i'r strydwedd leol. Mae paragraff 4.3 o Nodyn Cynllunio Technegol (NCT) 12: Dylunio, yn datgan, "*Mae'r cyd-destun lleol yn cynnwys nodweddion yr ardal lle mae'r datblygiad a hefyd leoliad yr ardal honno. Mae hyn yn cynnwys hanes naturiol a dynol yr ardal, y mathau o aneddiadau, adeiladau..... Mae darparu ymateb dylunio ystyrion a*

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADran CYNORTHWYOL	

chynaliadwy yn dibynnu ar ddeall y safle a'i gyd-destun agos ac ehangach..” Yna, mae paragraff 4.5 yn nodi “Mewn nifer o achosion, bydd arfarniad o'r cyd-destun lleol yn amlygu patrymau datblygu neu dirwedd arbennig, a'r bwriad fydd cynnal y cymeriad hwnnw”.

- 5.15 Credir fod angen i adeilad newydd yn y lleoliad yma gynnal yr un uchder ac adeiladau cyfagos yn enwedig felly i gyfeiriad y gorllewin tra hefyd yn cyfleu graddfa, swmp a mas tebyg i adeiladau cyffelyb yn y rhan yma o'r dref. Fe gredir y byddai'r adeilad arfaethedig yn ymddangos yn rhy drech ac yn anghydnaws o fewn y grŵp hwn o adeiladau sy'n fwy cymedrol yn gyffredinol. Nid oes tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i ddarbwyllo swyddogion na ellir addasu'r dyluniad heb effeithio ar hyfywdra'r datblygiad. Gan nad oes unrhyw gynnig wedi ei wneud i leddfu pryderon swyddogion o safbwynt y materion hyn, ni chredir fod y bwriad fel y mae yn dderbyniol oherwydd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad a golwg yr ardal a'i fod yn gwrthdaro â gofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl) Ynys Môn a Gwynedd ynghyd a'r cyngor a roddir o fewn NCT 12 fel y nodir uchod ynghyd a pharagraff 2.6 sy'n nodi “Ni ddylai dylunio sy'n amhriodol yn ei gyd-destun, neu nad yw'n manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gael ei dderbyn oherwydd bydd yn cael effaith niweidiol ar gymunedau sy'n bodoli'n barod”.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.16 O ran gwedd cefn yr adeilad, o ganlyniad i osodiad yr adeilad ymhellach yn ôl a chynnydd sylweddol yn swmp a mas cefn yr adeilad newydd o'i gymharu gyda'r adeilad presennol, mi fyddai hyn yn ymddangos yn orchfygol ac yn ormesol o'i weld o adeiladau cyfochrog ac o'r ardaloedd y tu allan. Byddai'r wedd hon hefyd yn ymestyn y tu hwnt i gefn 'Hen Berllan' a 'Tŷ Clyd' ac yn debygol o arwain at effaith amgaeol sylweddol ar yr olygfa o'r ardd a'r ystafelloedd yng nghefn yr adeiladau cyfochrog yma. Credir felly y byddai'r cynnig yn achosi niwed sylweddol i amodau byw meddianwyr cymdogol, o ran golygfa.
- 5.17 Gwelir o gynllun a gyflwynwyd a nodir fel cynllun llawr yr atig, y byddai balconi allanol yn ymestyn allan o gefn yr adeilad. Nid yw'r un elfen yn amlwg ar y cynlluniau eraill a gyflwynwyd sydd yn awgrymu mai agoriadau yn unig a geir ar yr edrychiad yma. Er hynny, gan fod cynllun wedi ei gyflwyno sy'n awgrymu y byddai balconi yn y rhan yma, credir oherwydd ei leoliad ac uchder, y byddai pryder am elfen fel yma o ran gor-edrych uniongyrchol i diroedd preifat presennol i gefn adeiladau cyfochrog. Yn ogystal â'r elfen yma, byddai cynnydd yn nifer agoriadau gwydr cymharol fawr ar y cefn ac oherwydd eu presenoldeb ar loriau uwch, mi fyddant hefyd yn ychwanegu at yr ymddangosiad o or-edrych. Ystyrir felly y byddai'r cynnig yn achosi niwed sylweddol i amodau byw meddianwyr cymdogol ac na fyddai'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2 y CDLl sydd, ymhlith pethau eraill, yn ceisio atal effeithiau niweidiol annerbyniol ar amwynder meddianwyr preswylfeydd lleol.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.18 Yn unol â maen prawf 1b Polisi PS1 ('Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig'), gan na fyddai'r datblygiad yn golygu mynd tu hwnt i'r galw am dai yn y dref o ystyried yr hyn sydd eisoes wedi ei ddatblygu a'r hyn sydd â chaniatâd cynllunio cyfredol, nid oes angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg o safbwynt gofynion y maen brawf hwn. Er hynny, rhaid ystyried os oes angen darparu gwybodaeth gyda'r cais ar sail gofynion Adran D1 yn Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Nodir fod paragraff 7.9 o'r Datganiad Cynllunio yn datgan bydd enw Cymraeg yn cael ei roi ar yr adeilad sef 'Plas Newydd' ac y bydd arwyddion dwyieithog yn cael ei osod arno ac er sicrhau hynny, credir y byddai'n rhesymol ategu amod ar unrhyw ganiatâd fyddai'n sicrhau fod hynny'n cael ei wireddu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.19 Ac felly ar sail gofynion perthnasol, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon na fyddai'r datblygiad yn achosi niwed o sylwedd i gymeriad a chydbwysedd yr iaith Gymraeg yn y gymuned ac felly mae'r cais yn unol â gofynion polisi PS1 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.20 Er na dderbyniwyd sylw am y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, yn arferol credir byddai modd cynnwys amodau priodol er mwyn cytuno ar drefniadau parcio a mynediad safonol ar gyfer y datblygiad. O ystyried defnydd hanesyddol yr adeilad, y ddarpariaeth parcio fel y dangosir a lleoliad hygyrch y safle yn weddol agos i ganol y dref, ni chredir y byddai'r drafnidiaeth ychwanegol yn deillio o'r datblygiad newydd yn debygol o gynyddu'r effaith o ran symudiadau i raddau arwyddocaol. Nodir hefyd fod yr adeilad wedi ei leoli o fewn ffin tref Cricieth sydd â chysylltiadau teithio cynaliadwy gan gynnwys gorsaf drên a bws.
- 5.21 Ni chredir felly bod y cynnig yn annerbyniol ar sail ystyriaethau trafnidiaeth a mynediad a'i fod o ganlyniad yn cydymffurfio gyda gofynion a meini prawf perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4 sydd yn nodi'r angen i sicrhau fod datblygiadau newydd yn unol â safonau parcio a gweithrediad diogel ac effeithlon y briffordd.

Materion bioamrywiaeth

- 5.22 Ni amlygwyd pryder am y bwriad gan yr Uned Bioamrywiaeth o ran effaith niweidiol ar fioamrywiaeth leol a'r mesurau a gynigir i wella bioamrywiaeth ac ecoleg yr ardal leol.
- 5.23 Cyflwynwyd gwybodaeth ar ffurf asesiad ecolegol ac fe welir fel rhan o'r asesiad a gyflwynwyd fod datganiad seilwaith gwyrdd a manylion o welliannau a mesurau addas i wella bioamrywiaeth y safle wedi ei gynnwys. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol ar sail cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS 19 ac AMG 5 o'r CDLL o ran effaith ar fioamrywiaeth ynghyd a Phennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a'r dull gam wrth gam a seilwaith gwyrdd.

Materion Draenio

- 5.24 Nodir fod sylwadau Dwr Cymru yn cadarnhau nad oes posib rhyddhau dŵr wyneb i'r system garthffosiaeth, ac i'r perwyl hyn, mae'r asiant wedi cadarnhau fod caniatâd wedi ei roi ar gyfer delio gyda'r dŵr wyneb yn gynaliadwy drwy system SUDS. Ystyrir fod hyn yn dderbyniol ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi ISA 1 a rhan 7 o NCT 15: Datblygu, llifogydd ac erydi arfordirol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.25 Derbyniwyd nifer o sylwadau gan y cyhoedd o ganlyniad i'r cais yma, ac 'roedd y materion a godwyd yn amrywio. Ystyrir fod y materion i gyd wedi derbyn sylw teilwng yn yr adroddiad, ac nad oes unrhyw un o'r materion a godwyd yn newid yr argymhelliad ar gyfer y cais yn yr achos yma.

6. Casgliadau:

- 6.1 Mae hwn yn gynnig i ddymchwel adeilad presennol tri llawr a chodi adeilad newydd pedwar llawr yn ei le. Er bod elfennau'r o'r bwriad yn dderbyniol, ni chredir fod y cynnig wedi llwyddo yn yr achos yma i sicrhau adeilad o ddyluniad, graddfa ac ymddangosiad derbyniol gan y byddai'n niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal leol a chyd-destun y safle. Mi fyddai yn ogystal ar sail ei osodiad, swmp a nodweddion yn effeithio'n niweidiol ar fwynderau preswyl trigolion cyfochrog ac felly ni chredir fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn dderbyniol nac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau a chanllawiau perthnasol fel y nodir.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2026
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd i wrthod:

1. Ni ystyrir fod dyluniad y bwriad, yn nhermau gosodiad, graddfa a'r mas yn ychwanegu at wella cymeriad ac ymddangosiad ei gyd-destun safle nac yn integreiddio'n llawn oddi mewn i gyd-destun y stryd wedd gyfagos na'i leoliad amlwg yn y rhan yma o Gricieth. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion perthnasol polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 o Gynllun Datblygu Lleol ar y cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a rhan 2.6 o Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio sydd yn nodi na ddylai dylunio sy'n amhriodol yn ei gyd-destun, neu nad yw'n manteisio ar gyfleoedd i wella cymeriad, ansawdd a swyddogaeth ardal, gael ei dderbyn oherwydd bydd yn cael effaith niweidiol ar gymunedau sy'n bodoli'n barod.
2. Oherwydd graddfa, mas, lleoliad a rhai nodweddion i'w cynnwys ar y datblygiad arfaethedig, mi fyddai'n arwain at amharu ac effaith gormesol ar eiddo a'u cwrtil cyfochrog. Ystyrir felly y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau trigolion eiddo lleol, yn groes i faen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017.