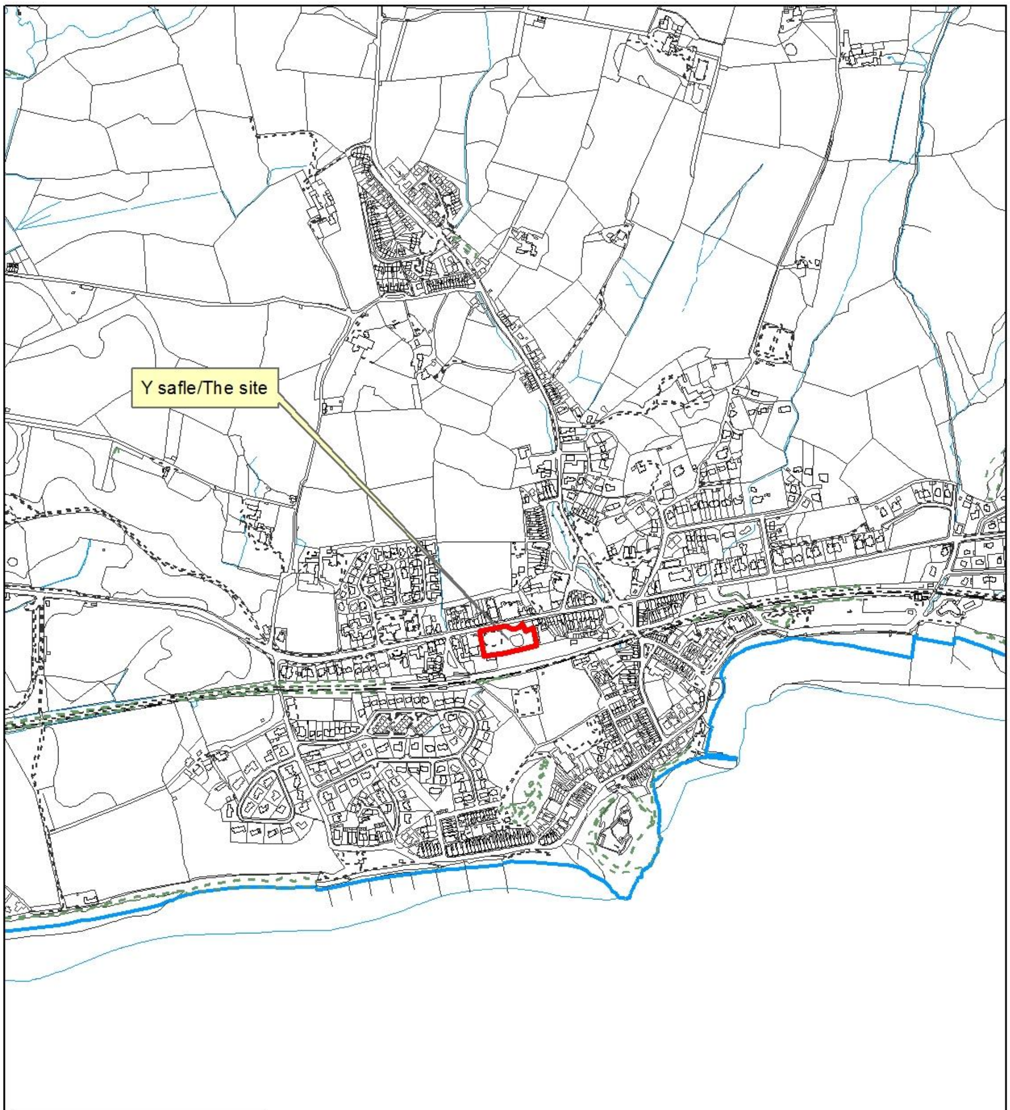
Rhif: **4**

Rhif y Cais / Application Number : C16-0292-35-LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Cais Rhif:	C16/0292/35/LL
Dyddiad Cofrestru:	07/04/2016
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Criccieth
Ward:	Criccieth
Bwriad:	CAIS I NEWID AMOD 3 O GANIATÂD CYNLLUNIO C13/0028/35/AM ER MWYN YMESTYN YR AMSER A RODDWYD I GYFLWYNO'R MATERION A GODWYD YN ÔL
Lleoliad:	TIR GYFERBYN, GWESTY GEORGE IV, STRYD FAWR, CRICCIETH, GWYNEDD

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU A'R CYTUNDEB 106 GWREIDDIOL

1. Disgrifiad:

1.1 Cyflwynwyd y cais yma i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 13.06.2016, ble gohiriwyd gwneud penderfyniad ar y cais oherwydd bod angen gwybodaeth am faterion ieithyddol.

1.2 Mae'r cais hwn yn gais llawn i ddiwygio amod 3 o ganiatâd cynllunio amlinellol C13/0028/35/AM er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl. Roedd cais amlinellol C13/0028/35/AM yn gais i adnewyddu caniatâd cynllunio rhif C08D/0478/35/AM a ganiatawyd drwy apêl yn 2010. Roedd y manylion yn ymwneud gydag edrychiad a thirlunio wedi'u cadw yn ôl i'w hystyried yn y dyfodol trwy gais i gymeradwyo materion sydd wedi'u cadw'n ôl. Felly ystyriaethau yn ymwneud gyda mynediad, cynllun a maint gafwyd ystyriaeth fel rhan o'r cais amlinellol, ac ond yr amod amser ar gyfer cyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl sy'n ffurfio rhan o'r cais gerbron.

1.3 Mae'r datblygiad yn golygu codi 34 uned breswyl i'r henoed, un llety warden a 2 llety staff a chyfleusterau cymunedol. Byddai'r bwriad hefyd yn darparu 18 llecyn parcio ar gyfer defnydd yr unedau preswyl a 15 llecyn parcio i ddefnydd Gwesty'r George IV yr ochr arall i'r Stryd Fawr.

1.4 Defnyddir y safle'n bresennol fel maes parcio a gardd yn gysylltiedig â'r gwesty sydd gyferbyn â'r safle. I'r gogledd o'r safle mae'r Stryd Fawr ac i'r de mae maes parcio cyhoeddus. Mae'r safle yn gorwedd o fewn y ffin datblygu a hefyd o fewn yr Ardal Gadwraeth.

1.5 Cyflwynwyd cynllun lleoliad, a Datganiad Dylunio a Mynediad a Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol wedi eu diweddaru fel rhan o'r cais. Mae'r gweddill y cais yn unol â'r dogfennau hynny a gyflwynwyd fel rhan o gais C13/0028/35/AM.

1.6 Mae Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol diwygiedig wedi ei gyflwyno ar y 01.07.2016, sy'n cynnwys gwybodaeth sy'n seiliedig ar Gyfrifiad 2011.

2. Polisïau 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 Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.

POLISI B4 - DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH
Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN
Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI C7 - ADEILADU MEWN MODD CYNALIADWY
Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei roi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd yn rhaid i gynigon gydymffurfio a meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

POLISI CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI
Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB
Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i’r ystod ehangaf posib o unigolion.

CH33 – DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a’r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 8 (2016)

- Rhan 4.9 – Ffafrio ailddefnyddio tir
- Rhan 4.11 – Hybu cynaliadwyedd trwy ddylunio da
- Rhan 4.12 – Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy
- Para. 6.5.9 - Effaith ar adeiladau rhestredig
- Para. 8.7.1 – Rheoli datblygu a thrafnidiaeth
- Para. 9.2.14 - Angen y gymuned am dai fforddiadwy
- Para. 9.3.1 - Dylai datblygiadau tai newydd gael eu hintegreiddio a’u cysylltu’n dda â’r patrwm presennol o aneddiadau.
-

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20: Yr Iaith Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 22: Cynllunio ar gyfer adeiladau cynaliadwy

Canllawiau Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy
Canllawiau Cynllunio Atodol: Cynllunio a’r Iaith Gymraeg
Canllawiau Cynllunio Atodol: Cynllunio ar gyfer adeiladu’n gynaliadwy
Canllaw Dylunio Gwynedd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C04D/0392/35/LL – Codi adeilad er darparu 41 fflat ymddeol ynghyd a darpariaeth ychwanegol, a ffurfio maes parcio a thurnio. Wedi'u tynnu'n ôl 16/02/09

3.2 C05D/0211/35/LL – Codi adeilad er darparu 41 fflat ymddeol ynghyd a darpariaeth ychwanegol, a ffurfio maes parcio a thurnio Gwrthod 25/07/05

3.3 C08D/0478/35/AM - Adeiladu 37 o unedau preswyl i gynnwys 34 uned lloches i'r henoed, llety warden a 2 llety staff, darpariaeth parcio i'r preswylwyr a staff s pharcio ar wahân i ymwelwyr Gwesty George IV a thirlunio. Gwrthod - Caniatawyd ar apêl 15/03/10

3.4 C13/0028/35/AM - Adnewyddu caniatâd cynllunio C08D/0478/35/AM ar gyfer codi 34 uned lloches i'r henoed, llety warden, 2 llety staff, cyfleusterau cymunedol, darparion parcio i'r preswylwyr, staff a gwesty George IV a thirlunio - Caniatáu 16/05/2013

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Penderfynwyd i wrthwynebu oherwydd bod y cais wedi ei adnewyddu unwaith yn barod a gan nad oedd yna brawf i ddangos bod yna alw am y math yma o fenter yn y dref. Mae'r Cyngor Tref am bwysleisio'r rhesymau dros wrthod y cais gwreiddiol: sef y pwysau y byddai'r cynlluniau yma yn eu rhoi ar wasanaethau lleol, gan gynnwys y ganolfan iechyd a'r system garthffosiaeth, ynghyd â'r problemau parcio a mynediad peryglus i'r safle/stryd fawr.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru:	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Network Rail:	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cadw:	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Risg isel a chyngor safonol.
Swyddog Cadwraeth:	Cadarnhau fod sylwadau ar y cais amlinellol blaenorol yn parhau i fod yn berthnasol a chadarnhau felly nad oes gwrthwynebiad i'r cais.
Bioamrywiaeth:	Dim pryderon bioamrywiaeth am y bwriad i ymestyn yr amser. Angen atgoffa'r datblygwr fod yna Japanese knotweed ar y safle, ac mae amod cynllunio C13/0028/35/AM yn cyfeirio at gymryd mesurau er mwyn rheoli'r Japanese knotweed. Hefyd nid ddylai llwyni ar y safle cael eu clirio yn ystod y cofnod nythu, er mwyn gwarchod adar sy'n nythu..
Uned Polisi Strategol Tai:	Cadarnhau fod y 'commuted sum' a gytunwyd yn flaenorol yn parhau i fod yn dderbyniol ac nid yw'r sefyllfa wedi newid fel arall.

Ymddiriedolaeth Archeolegol: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad derbyniwyd sawl gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Dim galw am y datblygiad
- Dim pwrpas gosod amser ar ganiatâd os yw ceisiadau fel hyn yn cael eu caniatáu.
- Goredrych
- Colli golau
- Problemau mynediad a thraffig
- Parcio o flaen Gwesty'r George.
- Colli llefydd parcio
- Effaith ar wasanaethau iechyd y dref
- Effaith ar Iaith Gymraeg
- Y cam nesaf tebygol fyddai newid defnydd y fflatiau i fflatiau gwyliau
- Effaith ar y system garthffosiaeth
- Croes i batrwm twt Fictorianaidd y Dref

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Cefndir y cais blaenorol a phenderfyniad apêl

5.1 Cais i newid amod 3 o ganiatâd amlinellol C13/0028/35/AM er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl sydd gerbron, ac felly nid oes unrhyw newid i'r cynllun, nac i'r cynllun a ganiatawyd drwy apêl yn flaenorol. Mae'r egwyddor y bwriad yma wedi ei dderbyn a sefydlu eisoes gan Arolygydd mewn penderfyniad apêl, a thrwy'r caniatâd cynllunio amlinellol pellach er mwyn ymestyn amser. Mae hyn yn ystyriaeth faterol cynllunio. Mae'n bwysig ystyried felly os yw'r amgylchiadau neu'r sefyllfa bolisi cynllunio wedi newid ers caniatáu'r cais hwn yn wreiddiol. O safbwynt y penderfyniad apêl, nododd yr Arolygydd mai'r effaith ar Ardal Gadwraeth Criccieth a gosodiad yr adeilad rhestredig cyfagos oedd y prif faterion i'w hystyried.

5.2 Er mai amod 3 sy'n ymwneud yn benodol gyda'r cyfnod cyflwyno materion a gadwyd yn ôl yw unig destun y cais yma, er mwyn gallu ystyried ymestyn y cyfnod, mae'n bwysig asesu a chadarnhau os yw'r sefyllfa yn nhermau cydymffurfio â'r Polisïau Cynllunio yn parhau i fod yr un fath. Dim ond os oes tystiolaeth o newid sylweddol mewn sefyllfa y gellir cysidro'r bwriad yn wahanol yng nghyd destun y polisïau yma.

Egwyddor y datblygiad

5.3 Yn sgil polisïau lleol, penderfynodd yr Arolygydd Cynllunio yr apêl a phenderfynodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol y cais amlinellol ar sail polisïau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, felly nid oes newid materol wedi bod yn y polisïau ers penderfynu'r ddau gais blaenorol.

5.4 Mae polisïau C1, C3 a CH4 o'r CDU yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi C1 yn ymwneud a lleoli datblygiadau newydd, prif ffocws y polisi yw cefnogi datblygiadau o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi. Mae safle'r cais tu fewn i ffin datblygu Criccieth, felly mae'r cais yn unol â pholisi C1. Mae polisi C3 yn rhoi blaenoriaeth i ail ddefnyddio tir a datblygwyd o blaen. Mae rhan o'r safle yn cael ei defnyddio fel maes parcio ar gyfer gwesty'r George IV ac yn sgil hyn byddai datblygu ar y safle yma yn golygu datblygu ar dir a ddatblygwyd o blaen. Mae'r datblygiad felly yn unol â pholisi C3. Nid yw'r sefyllfa wedi newid ers cyfnod yr apêl a'r cais amlinellol felly.

5.5 Mae polisi CH4 yn berthnasol i'r cais hwn. Mae'r polisi yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu canolfannau lleol a phentrefi os yw'r bwriad yn cwrdd â meini prawf y polisi.

5.6 Yn unol â'r hyn a benderfynwyd arno mewn perthynas â'r ceisiadau blaenorol, mae darparu elfen o dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol o fewn y datblygiad yn angenrheidiol yn unol â gofynion Polisi CH4 y CDU. Darparwyd hyn yn y cais gwreiddiol ar sail cyfraniad ariannol tuag at ddarparu tai fforddiadwy oddi ar y safle. Yn ei benderfyniad apêl, nododd yr Arolygydd fod y Cyngor wedi cytuno mai cyfraniad o'r fath oedd yn fwyaf perthnasol ar sail natur arbenigol yr unedau preswyl a gynigir. Fe gytunodd yr Arolygydd bod y safbwynt hwn yn bodloni'r meini prawf perthnasol o ran darparu rhwymedigaeth cynllunio.

5.7 Yn ystod y cais amlinellol, cadarnhawyd asiant y cais bryd hynny eu bod yn awyddus i barhau gyda thelerau'r rhwymedigaeth cynllunio, ac roedd y cyfraniad ariannol yn golygu £134,000 tuag at ddarparu tai fforddiadwy. Derbyniwyd gwybodaeth a thystiolaeth gan yr ymgeisydd ar adeg y cais amlinellol oedd yn dangos prisiau disgwyliedig ar gyfer yr unedau rhwng £90,000 a £110,000. Yn ychwanegol i hyn roedd maint a natur yr unedau yn hefyd fforddiadwy ac yn cwrdd anghenion fforddiadwy oedran sbesiffig. Mae amodau ar y caniatâd amlinellol (sydd hefyd ar y penderfyniad apêl) yn sicrhau y byddai'r unedau ond ar gael ar gyfer pobol sydd dros 55. Yn sgil hyn mae'r cyfraniad ariannol yn parhau i fod yn dderbyniol ac yn berthnasol i'r datblygiad, ac mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau hyn. Yn dilyn y broses ymgynghori statudol ar y cais hwn nid oedd gan yr Uned Strategol Tai unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisi CH4.

5.8 Mae gwrthwynebwyr yn cwestiynu'r angen am y math yma o lety yn yr ardal gan nad oes unrhyw gychwyn wedi bod ar y datblygiad ers yr apêl nac ers y caniatâd amlinellol blaenorol. Nododd yr Arolygydd, mewn perthynas â'r cais oedd yn destun yr apêl, bod Cyngor Gwynedd wedi cadarnhau, o ystyried tueddiadau demograffig, y bydd galw cynyddol am ddarpariaeth o'r math hwn.

5.9 Mae datblygiad o'r math yma yn parhau i gyd fynd a Strategaeth Partneriaeth Tai Gwynedd a Strategaeth Comisiynu Pobl Hŷn. Mae unrhyw fuddsoddiad preifat o'r fath yn lleihau'r angen i'r Cyngor fuddsoddi ei hun ac yn cynnig dewis i rai pobl hŷn i allu symud i lety addas ar eu cyfer. Roedd cydnabyddiaeth yn ystod y ceisiadau blaenorol bydd cynnydd sylweddol dros y 15 mlynedd nesaf yn nifer poblogaeth pobl hŷn Gwynedd a'r angen am amrediad eang o lety addas i gyfarch eu hangen, ac mae hyn yn parhau.

5.10 Mae gwybodaeth o gyfrifiad 2011 yn dangos bod 31.4% o boblogaeth ward Criccieth yn 65 mlwydd oed neu'n hyn. O ran y grŵp oedran fyddai'n gymwys i fyw yn yr unedau arfaethedig, sef pobl sy'n 55 mlwydd oed neu'n uwch, nodai'r Cyfrifiad bod 45.8% o boblogaeth ward Criccieth yn perthyn i'r categori hwn. Nodir fod

poblogaeth Gwynedd yn parhau i heneiddio ac mae rhagolygon poblogaeth Llywodraeth Cymru sail-2011 yn cefnogi hyn (seiliedig ar wybodaeth ar wefan Stats Wales):

Amcanestyniad o gyfradd cynnydd y grwpiau oedran penodol (o'u cymharu â ffigyrau sail-2011) ar gyfer y blynyddoedd dethol - Gwynedd

	2011	2016	2021	2026	2031	2036
Plant (0 – 15 mlwydd oed)	-	-2.8%	-1.5%	-1.9%	+1.0%	+2.6%
Poblogaeth sydd yn 65 mlwydd neu'n hŷn	-	+8.8%	+13.3%	+19.7%	+27.1%	+31.8%
Cyfanswm poblogaeth	-	+1.3%	+3.0%	+5.0%	+6.9%	+8.2%

Amcanestyniad o ganran y boblogaeth fydd yn perthyn i'r grwpiau oedran penodol yn y blynyddoedd dethol (sail-2011) - Gwynedd

	2011	2016	2021	2026	2031	2036
Plant (0 – 15 mlwydd oed)	17.2%	16.5%	16.4%	16.0%	16.2%	16.3%
Poblogaeth sydd yn 65 mlwydd neu'n hŷn	20.8%	22.4%	22.9%	23.8%	24.8%	25.4%
Cyfanswm poblogaeth	100%	100%	100%	100%	100%	100%

5.11 Credir fod y wybodaeth yma yn ddigon i brofi bod yr angen yn parhau yn yr ardal ac nid yw'n ymddengys bod yna unrhyw newid materol mewn amgylchiadau ers y caniatadau blaenorol a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ystyrir fod y cais yn unol â pholisïau C1, C3 a CH4 ac yn cefnogi ac yn cyd fynd gyda strategaethau'r Cyngor sy'n ymwneud gyda darparu llety ar gyfer pobl hyn.

Dyluniad a Mwynderau gweledol a phreswyl.

5.12 Mae polisïau B3, B4, B22, B23, B25 a CH4 yn ystyriaeth ar gyfer yr agwedd hon o'r cais. Nid yw'r cais yma yn golygu unrhyw newid i'r cynlluniau sydd eisoes wedi derbyn caniatâd drwy apêl na'r caniatâd cynllunio amlinellol a ganiatawyd wedi hynny.

5.13 Mae effaith weledol y datblygiad sydd yn cynnwys effaith ar yr ardal gadwraeth, adeiladau rhestredig a'r strydlun eisoes wedi cydnabod yn dderbyniol gan Arolygydd Cynllunio. Ers yr apêl mae Gwesty'r George wedi codi estyniad cefn sylweddol ar yr

adeilad, ac fe asesir y sefyllfa yma yn ystod y cais amlinellol diweddar. Gan mai estyniad cefn oedd wedi ei godi, ni ystyrir y byddai hwn yn newid effaith y datblygiad hwn ar y strydlun a'r ardal cadwraeth i raddfa fyddai'n arwain at wrthod y cais.

5.14 Mae pryderon y gwrthwynebwyr wedi eu cydnabod ac wedi derbyn ystyriaeth lawn ac nid oes unrhyw dystiolaeth arall i ddangos fod newid materol wedi bod mewn amgylchiadau nac mewn polisi cynllunio ers y caniatâd blaenorol. Felly ystyrir fod y datblygiad yn parhau i fod yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda pholisïau B3, B4, B22, B23, B25 a CH4.

Datganiad Ieithyddol

5.15 Cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol cyfredol fel rhan o'r cais a gynhwysai gwybodaeth benodol ynglŷn â'r ardal a phoblogaeth leol ag effaith y datblygiad ar faterion perthnasol. Mae'r adroddiad yn cydnabod pwysigrwydd yr iaith Gymraeg a'r ystyriaeth y dylid ei rhoi i'r holl ystyriaethau perthnasol.

5.16 Mae Polisi A2 yn datgan y gwrthodir cynigion a fyddai oherwydd eu maint, eu graddfa neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Ni ystyrir fod y bwriad hwn ar raddfa anaddas i'r gymuned leol ac na fyddai ychwaith yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol na diwylliannol Criccieth. Mae angen cydnabyddedig am dai o'r math arbennig hwn yn yr ardal ac o fewn y Sir ac ystyrir y gall y bwriad gyfrannu at yr angen hwn. Mae gan Criccieth wasanaethau cymunedol da a chysylltiadau hwylus i Borthmadog a Pwllheli. Oherwydd natur arbennig y datblygiad hwn ar gyfer oedran ac angen penodol, ni ragwelir y byddai'r math hwn o ddatblygiad yn denu prynwyr yn chwilio am ail gartref.

5.17 Erbyn hyn mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd eu bod yn fodlon gyda chynnwys y Datganiad Ieithyddol a gyflwynwyd, ac mae'r sylwadau ganddynt yn datgan fod Criccieth wedi cael ei adnabod fel Canolfan Leol yn y Cynllun Datblygu Unedol, sy'n golygu bod y raddfa o ddatblygiad a fwriedir yn rhesymol. Nodir hefyd fod y dystiolaeth ddiweddaraf yn cadarnhau nad yw'r sefyllfa sy'n ymwneud gyda'r galw am y math yma o lety wedi newid ers y caniatâd diwethaf. Cadarnhawyd fod y datblygiad hefyd yn gyson gyda strategaethau amrywiol gan y Cyngor a'i bartneriaid sy'n ymwneud gyda darparu'r math yma o unedau ar gyfer lletya pobl hyn o fewn y Sir.

5.18 Ymhellach i'r Datganiad Ieithyddol a Chymunedol diwygiedig a gyflwynwyd gan yr asiant ar y 01.07.2016, mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau fod y datganiad diweddaraf yma yn seiliedig ar wybodaeth gyfredol o Gyfrifiad 2011ac sy'n ymwneud gyda ward Criccieth. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd hefyd yn cadarnhau y credir y byddai'r datblygiad yn debygol o gynorthwyo i gadw aelwydydd 50+ mlwydd all fod yn siarad Cymraeg yn yr ardal, ac ar y sail mai aelwydydd cyfredol fydd yn fwy na thebyg yn symud i'r unedau newydd, gallai hynny olygu rhyddhau tai i aelwydydd lleol eraill. Yn ei dro gall hyn gyfrannu i greu neu gynnal cymuned o aelwydydd cymysg eu hoedran, cynnig cyfleoedd gwaith ar y safle a chael effaith bositif ar siopau ac ati yng Nghriccieth a'r cyffiniau.

5.19 I'r perwyl hyn, ni chredir fod y bwriad yn groes i Bolisi A2 gan na ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr iaith nac yn cael effaith negyddol ar y gymuned. Mae hyn hefyd yn unol gyda'r Canllawiau Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.20 Mae Polisïau CH33 a CH36 yn ymwneud gyda diogelwch ar ffyrdd a strydoedd a chyfleusterau parcio ceir preifat. Nid yw'r cais yma yn cynnwys unrhyw newid i'r hyn a ganiateir yn y cais blaenorol o ran darparu mynedfa gerbydol addas i'r safle ac i'r ardal a bod y rhwydwaith ffyrdd presennol yn gallu ymdopi gyda'r traffig sy'n deillio o'r datblygiad. Nid oes gan yr Uned Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i ymestyn y cyfnod amser. Mae pryderon y gwrthwynebwyr wedi eu cydnabod ac wedi derbyn ystyriaeth lawn ond nid oes unrhyw dystiolaeth i ddangos newid materol mewn amgylchiadau ers y caniatâd blaenorol. Gydag amodau ystyrir fod y bwriad yn unol â Pholisi CH33 a CH36 CDUG.

Materion Isadeiledd.

5.21 Yn ystod cyfnod y cais amlinellol blaenorol, roedd Network Rail wedi gofyn am gyfraniad ariannol trwy unai rwymedigaeth cynllunio neu'r Ardoll Seilwaith Cymunedol er mwyn lleihau effaith y datblygiad ar y rhwydwaith trên. Roedd rhaid i unrhyw gyfraniad fod yn berthnasol i'r cais sydd dan sylw. Nid oedd unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno gan Network Rail i ddangos y byddai'r rhwydwaith presennol yn anaddas neu yn is safonol ar gyfer nifer uwch o ddefnyddwyr a all ddeillio yn uniongyrchol o'r datblygiad yma. Yn ychwanegol nid oedd tystiolaeth y bydd y datblygiad hwn yn cael effaith negyddol uniongyrchol ar y rhwydwaith trên. Yn sgil hyn ni ystyrir fod y dymuniad yma wedi bod yn hollol resymol angenrheidiol ar gyfer y datblygiad hwn. Ni dderbyniwyd ymateb gan Network Rail i'r cais gerbron, ac i'r perwyl hyn ac ar sail yr uchod, ystyrir fod yr un sefyllfa yn parhau.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r gwrthwynebiadau gan drigolion lleol wedi derbyn ystyriaeth lawn fel y nodwyd uchod. Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir fod y bwriad o ymestyn yr amser a roddir ar ganiatâd amlinellol C13/0028/35/AM er mwyn cyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol ac fel a roddwyd ar y cais amlinellol a ganiatawyd yn flaenorol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu'r cais gyda'r amodau cynllunio isod a'r cytundeb 106 gwreiddiol

1. 5 mlynedd.
2. Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl (edrychiad a thirweddu) o fewn tair blynedd.
3. Cyfyngu defnydd yr unedau i bobol dros 55.
4. Deunyddiau a gorffeniadau.
5. Mynediad a pharcio.
6. Manylion coed.
7. Tirweddu.
8. Cyflwyno cynllun gwaredu llysiau'r dial.
9. Dwr Cymru
10. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.