Rhif: 4

Cais Rhif:	**C17/0185/42/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**20/02/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Morfa Nefyn**
Bwriad:	**Cais rhannol ol-weithredol ar gyfer gwelliannau i gaffi presennol i gynnwys amnewid adlen gyda ffenestri pren, creu llwyfan bren, storfa, a darpariaeth toiledau newydd**
Lleoliad:	**Caffi Porthdinllaen, Lôn Golff, Morfa Nefyn, Pwllheli, Gwynedd, LL536DA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais rhannol ôl-weithredol ar gyfer gwelliannau i gaffi presennol i gynnwys amnewid adlen gyda ffenestri pren, creu llwyfan bren, storfa a darpariaeth toiledau newydd. Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol roedd yn cynnwys darparu ciosg hufen ia, ond derbyniwyd cynlluniau diwygiedig yn ddiweddarach yn dileu’r bwriad hwn o’r cais.

1.2 Mae’r safle yn gorwedd gyferbyn ond y tu allan i ffin datblygu pentref Morfa Nefyn yn y Cynllun Datblygu Unedol, ceir mynediad i’r safle oddi ar ffordd ddi-ddosbarth sydd yn parhau fel llwybr cyhoeddus i gyfeiriad y cwrs golff sydd i orllewin y safle. Mae ystâd o dai preswyl yn gorwedd i’r de –ddwyrain a a’r gogledd ddwyrain y safle, ac mae’r safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a’r Arfordir Treftadaeth. Mae’r datblygiad yn creu 9 m^2 o arwynebedd llawr ychwanegol, ond ni fydd yn creu ychwanegiad o ran arwynebedd llawr y caffi presennol. Ceir caeau amaethyddol agored i dde a gorllewin y safle.

1.3 Cafodd y cais ei gyflwyno yn sgil gweithrediad gan Uned Gorfodaeth y Gwasanaeth Cynllunio, ac fe’i cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod tri neu fwy o wrthwynebiadau yn groes i argymhelliad swyddog ar y cais.

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 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 Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy’n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a’u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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 leol.

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 D8 - EHANGU MENTRAU PRESENNOL
Caniatáu cynigion i ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gydag addasrwydd y defnydd presennol o safbwynt yr ardal o'i amgylch a defnyddiau cyfagos a'i berthynas a'r gwaith presennol.

POLISI B8 - ARDALOEDD O HARDDWCH NATURIOL EITHRIADOL (AHNE) LLŶN A MÔN
Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle.

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)**

POLISI PCYFF1: MEINI PRAWF DATBLYGU
POLISI PCYFF 2: DYLUNIO A SIAPIO LLE
POLISI PCYFF 3: DYLUNIO A THIRWEDDU
POLISI CYFF 5: AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG NEU UNED BRESWYL AR GYFER DEFNYDD BUSNES NEU ADEILADU UNEDAU NEWYDD AR GYFER BUSNES/DIWYDIANT

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C04D/0443/42/LL - CADW ADEILAD SYMUDOL PREN A'I DDEFNYDD FEL SIOP A CHAFFI TYMHOROL - Caniatáu gydag Amodau - 17 Ionawr 2005;

C05D/0643/42/LL - DILEU AMOD RHIF 2 O GAIS C04D/0443/42/LL (SYMUD Y CABAN O'R SAFLE PAN DDIM MEWN DEFNYDD) - Caniatáu gydag amodau - 14 Mehefin 2006;

C07D/0256/42/LL - AIL-SEFYDLU CANIATAD RHIF C04D/0443/42/LL DROS DRO HYD HYDREF 2007 ER LLEOLI CABAN PREN AR GYFER DEFNYDD FEL SIOP-CAFFI - Caniatáu gydag amodau - 14 Awst 2007

C07D/0027/42/LL - CAFFI - SIOP BARHAOL I GYMERYD LLE CABAN PREN PRESENNOL - Caniatáu gydag amodau - 31 Gorffennaf 2008 - Cytundeb dan Adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio 1990 wedi ei arwyddo yn cyfyngu'r defnydd i gaffi/siop glan môr;

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gôr ddatblygiad o'r lleoliad. Diffyg safleoedd parcio a all arwain ar gorlifiad. Canlyniad o hyn bydd ceir yn parcio ar y ffordd sydd yn barod yn gul.
Uned Drafnidiaeth:	Diolch am y cynlluniau diwygiedig. Cadarnhaf ar ran yr Uned Drafnidiaeth nad oes gennyf unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Y ciosg hufen ia roedd yn achosi pryder yn wreiddiol, yn rhannol o ran colled arwynebedd y maes parcio, ac yn rhannol oherwydd y perygl o wrthdrawiad rhwng cwsmeriaid a thraffig cerbydol mor agos i'r fynedfa, wedi ei ddileu o'r cynllun. Mae dileu'r ciosg o'r cynllun yn cael gwared o'r elfen o bryder i'r Uned Drafnidiaeth. Dim amodau na chyfarwyddiadau i'w gynnig ar gweddill y bwriad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau
Dŵr Cymru:	Amodau safonol ynglŷn â draeniad ac amddiffyn y garthffos sydd yn croesi safle'r cais.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Argymell fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda deddfwriaeth bwyd a iechyd a diogelwch.
Bioamrywiaeth	Dim pryderon ecolegol ynglŷn â'r cais ond dylai'r bwriad gynnwys gwelliannau ecolegol.
Swyddog AHNE:	Sefydlwyd y Caffi ers rhai blynyddoedd bellach ac mae'n darparu gwasanaeth a gwaith yn lleol. Ni chredir y byddai'r mân ddatblygiadau a fwriedir yn amharu ar yr AHNE.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ar a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Gormod o fusnesau/eiddo trwyddedig yn yr ardal hon eisoes; • Nad oes digon o barcio o fewn y safle ac yn lleol ar gyfer y defnydd dan sylw; • Colled preifatrwydd; • Niwsans sŵn; • Cynnydd sylweddol yn arwynebedd llawr y busnes; • Na fydd isadeiledd yn yr ardal yn medru ymdopi gyda'r cynnydd mewn busnes a ddaw yn sgil y datblygiad; • Datblygiad ddim yn gweddu gyda'r ardal leol; • Gor-ddatblygiad o'r safle

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

- Fod y datblygiadau/gwaith wedi cychwyn cyn i ganiatâd cynllunio gael ei ganiatáu;
- Pryderon na fydd y sawl sydd yn gweithredu'r busnes yn cydymffurfio gydag amodau cynllunio a amodau trwydded;
- Pryder y gallai yr adeilad gael ei ymestyn eto yn y dyfodol;

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi D8 o GDUG yn berthnasol i'r cais hwn. Datgan y polisi hwn y caniateir cynigion i ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gydag addasrwydd y defnydd presennol o safbwynt yr ardal o'i amgylch a defnyddiau cyfagos a'i berthynas a'r gwaith presennol. Estyniadau a gwelliannau i ehangu'r busnes sefydledig presennol sydd dan sylw yma. Mae maen prawf 1 o'r polisi hwn yn ymwneud a sicrhau nad yw'r defnydd presennol o'r safle yn achosi niwed arwyddocaol. Fel a nodwyd yn yr hanes cynllunio uchod mae'r busnes wedi ei sefydlu ers dros ddeng mlynedd ac nid oes unrhyw gwynion gorfodaeth wedi eu derbyn ers ei sefydlu. Ystyrir felly fod egwyddor y datblygiad yn unol â gofynion maen prawf polisi D8.

5.2 Mae'r bwriad wedi ei leoli o fewn cwrtil y busnes caffi presennol, ac mae'r gwelliannau a fwriedir yn ategol i'r gwaith sydd yno ar hyn o bryd. Golyga hyn fod y datblygiad yn cydymffurfio a meini prawf 2 a 3 o bolisi D8 o'r CDUG. Mae pryderon wedi eu codi gan drigolion lleol ynglŷn ag aflonyddwch sŵn a phreifatrwydd a allai o bosib deilio o'r datblygiad. Serch hynny mae'n rhaid sylweddoli mai estyniad i'r busnes presennol sydd dan sylw yma, a bod y newidiadau wedi eu lleoli ar ddrychiad gogledd orllewinol y datblygiad, hynny yw y rhan o'r datblygiad sydd bellaf oddi wrth unrhyw eiddo preswyl sydd yn golygu y bydd llai o effaith ar fwynderau trigolion tai cyfagos. Yn ogystal ni dderbyniwyd unrhyw bryderon gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor ynglŷn â'r bwriad, nodir yn ogystal petai unrhyw broblemau niwsans sŵn posib yn deilio'r datblygiad y gallai rhain gael eu datrys dan reoliadau a deddfwriaeth trwyddedu a gwarchod y cyhoedd. Derbyniwyd pryderon yn ogystal ynglŷn â diogelwch ffyrdd a ddaw yn sgil y gwelliannau i'r busnes, yn sgil tynnu'r ddarpariaeth o giosg hufen ia o'r cynllun nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryder ynglŷn â'r datblygiad. Sylweddolir fod llai o le parcio o fewn y safle yn sgil y llwyfan bren sydd wedi ei chodi, serch hynny ystyrir fod lle parcio digonol ar gyfer datblygiad o'r maint hwn yn faes parcio'r Ymddiriedolaeth Genedlaethol groes y ffordd a'r safle. Yn ogystal mae'r ymgeisydd yn nodi y gellid defnyddio cae gerllaw ar gyfer parcio (dan hawliau datblygu caniataol defnydd tir dros dro yn Rhan 4 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir)1995) ar adegau prysur o'r flwyddyn megis gwyliau banc. Nid yw'r adeilad presennol yn nodwedd amlwg yn y tirlun ehangach gan ei fod wedi ei leoli ger adeiladau eraill, yn ogystal mae cloddiau wedi ei lleoli ar hyd derfynau'r safle, nid fydd unrhyw newid i'r terfynau hyn yn sgil y bwriad. O ganlyniad nid oes pryderon ynglŷn ag amlygrwydd y datblygiad yn y tirlun yn enwedig o ystyried mai gwelliannau i adeilad presennol

sydd dan sylw yma. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a meini prawf 4 a 5 o bolisi D8 uchod, ac egwyddor polisi D8 yn ei gyfanrwydd.

5.3 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu mabwysiedig, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd ag fe fydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r Cynllun Unedol fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu yn ffurfiol. Mae'n debygol y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.4 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio, y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu. Mae paragraff 3.1.3 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".

5.5 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

5.6 Mae paragraff 2.14.1 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."

5.7 Yn yr achos hwn, mae polisïau'r CDLl ar y Cyd fel y nodir yn 2.4 uchod yn berthnasol a gan fod y polisïau hyn yn gyson gyda pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol a'r Cyngor Cenedlaethol perthnasol a geir yn PCC, fe ystyrir bod yr asesiad uchod ac argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

Mwynderau gweledol

5.8 Mae lleoliad y datblygiad arfaethedig ar gyrion pentref Morfa Nefyn. Defnyddir yr adeilad presennol fel caffi, ac mae maes parcio wedi ei leoli o fewn y safle.

5.9 Nid yw'r newidiadau a fwriedir i'r adeilad yn adeilad yn sylweddol. Bydd y gwelliannau sydd dan sylw yn y cais yn cael eu lleoli o fewn presennol sydd ar dir lefel ac wedi ei amgylchynu gyda chlawdd a ffens postyn a rhelen. Credir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran ei faint a'i leoliad. Mae'r dyluniad a fwriedir yn dderbyniol ar gyfer y math yma o adeilad ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion polisi B22 o'r CDU a NCT 12. Derbyniwyd pryder fod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle, serch hynny o ystyried graddfa fychan y gwelliannau ni ystyrir fod gwrthwynebiad o'r fath yn rhesymol. Derbyniwyd sylwadau dan y Swyddog Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn cadarnhau nad fyddai'r mân ddatblygiadau a fwriedir yn amharu ar yr AHNE. Ystyrir felly fod y

bwriad yn cydymffurfio a pholisi B8 o'r CDUG sydd yn anelu i warchod, cynnal a gwella cymeriad yr AHNE.

5.10 Mae'r gorffeniadau allanol terfynol i fod o liw brown tywyll neu liw neillog i'w gytuno yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol trwy amod ffurfiol. Byddai hyn yn sicrhau fod yr elfen yma yn dderbyniol ac felly yn bodloni gofynion polisi B25 o'r CDU.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Lleolir y tai preswyl agosaf (i ddwyrain a gogledd ddwyrain y safle) oddeutu 20m i ffwrdd o'r safle. Mae'r tir rhwng y tai yma a'r safle yn cynnwys gwrychoedd a llystyfiant aeddfed. Mae trigolion lleol wedi gwrthwynebu'r ar sail niwsans sŵn, a cholled preifatrwydd.

5.12 Mae'r gwrthwynebwyr yn nodi y byddai'r datblygiad yn debygol o achosi sŵn. Serch hynny mae'n rhaid nodi fod y defnydd fel caffi yn bodoli eisoes, a fod byrddau picnic ar gyfer cwsmeriaid eisoes yn cael eu gosod y tu allan i'r adeilad. Ystyrir fod y llwyfan bren sydd eisoes wedi ei chodi yn ffurfioli'r gwahaniaeth rhwng y maes parcio a'r mannau i gwsmeriaid eistedd du allan, felly ni ystyrir y bydd y bwriad yn achosi aflonyddwch ychwanegol ar fwynderau trigolion cyfagos. Derbyniwyd pryder am or-ddatblygu y safle, a bod cynnydd sylweddol yn arwynebedd llawr y datblygiad, serch hynny ni fydd yn creu ychwanegiad o ran arwynebedd llawr y caffi presennol. Fel y nodwyd eisoes yn yr adroddiad hwn nid oes ymateb wedi ei dderbyn gan Uned Gwarchod y Cyhoedd, yn ogystal gellid datrys unrhyw broblemau dan reoliadau a deddfwriaeth trwyddedu a gwarchod y cyhoedd. O ystyried y pellter, a bod ffens a llystyfiant sylweddol rhwng y tai yma a safle'r cais, mae'n annhebygol y byddai'r datblygiad ychwanegol i'r hyn sydd yno eisoes yn ei hun yn achosi aflonyddwch ychwanegol i drigolion cyfagos. Ni ellir cysidro colli golygfa fel mater cynllunio.

5.13 Nodir fod amodau yn bodoli ar y caniatâd cynllunio gwreiddiol a roddwyd ar gyfer adeilad parhaol (caniatâd cyf: C07D/0027/42/LL) ar y safle yn nodi na chaiff y busnes fod yn agored i gwsmeriaid y tu allan i oriau 08:00 a 21:00, ac na chaiff unrhyw gerddoriaeth ei chwarae ar y safle y tu allan i'r oriau hynny. Yn ogystal mae amodau ar y drwydded sydd gan y busnes yn golygu y bydd mwynderau trigolion yn cael eu gwarchod.

5.14 O ystyried defnydd presennol y safle, yr hyn a fwriedir o ran dyluniad, edrychiad, maint ac yn y blaen ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol annerbyniol ychwanegol ar drigolion lleol ac felly credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi B23 o'r CDUG a NCT 11.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.15 Mae lleoliad y datblygiad arfaethedig ar gyrion pentref Morfa Nefyn. Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd ddi-ddosbarth sydd yn arwain drwy'r pentref, mae'r ffordd yn parhau heibio'r safle i gyfeiriad y gorllewin ac yn gwasanaethu'r cwrs golff a thraeth Porthdinllaen. Derbyniwyd pryderon gan wrthwynebwyr ynglŷn â traffig a pharcio, sylweddolir fod y ffordd yn un sydd yn medru bod yn brysur yn enwedig yn ystod y tymor gwyliau'r haf. Fel y nodwyd eisoes yn sgil tynnu'r ddarpariaeth o giosg hufen ia o'r cynllun nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryder ynglŷn â'r datblygiad. Ni ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt y priffyrdd a'i fod felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau CH33 o'r CDUG a NCT 18.

Materion bioamrywiaeth

5.16 Nid oedd gan swyddogion bioamrywiaeth y Cyngor unrhyw bryderon ecolegol ynglŷn â'r cais, ond y dylid cynnwys gwelliannau ecolegol fel rhan o'r bwriad. Serch hynny ni ystyrir fod graddfa'r datblygiadau a fwriedir yn cyfiawnhau cynnwys gwelliannau o'r fath. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a pholisi B20 o'r CDUG sy'n nodi y dylid gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd.

Materion isadeiledd

5.17 Mewn ymateb i ymgynghoriad gwreiddiol a dderbyniwyd gan Dwr Cymru nodwyd pryder fod y caban hufen ia a fyddai yn cael ei adeilad yn amharu ar y garthffos sydd yn croesi'r safle. Yn dilyn derbyn cynllun diwygiedig yn dileu'r caban hufen ia oddi ar y cynlluniau derbyniwyd ymateb pellach yn nodi fod y cynllun yn dderbyniol ond y dylid cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd er mwyn amddiffyn y garthffos ac ynglŷn â draeniad.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.18 Derbyniwyd pryderon fod gormodedd o fusnesau trwyddedig yn yr ardal gyfagos, serch hynny mae hwn yn fusnes caffi sefydledig ac nid yw hyn yn fater i'w ystyried ar y cais cynllunio hwn. Ystyrir fod y mater hwn i'w ystyried yng nghyswllt trwyddedu'r busnes. Yn ogystal derbyniwyd pryder fod y gallai na fyddai'r sawl sydd yn gweithredu'r busnes yn cydymffurfio gydag amodau cynllunio ac amodau trwydded ac y gallai'r adeilad gael ei ymestyn eto yn y dyfodol. Rhaid ystyried pob cais ar ei haeddiant ac ni ystyrir fod y materion hyn yn faterol i'r cais sydd dan sylw yma. Nid yw gwrthwynebu'r cais gan fod y datblygiadau/gwaith wedi cychwyn cyn i ganiatâd cynllunio gael ei ganiatáu yn faterol ychwaith.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, credir fod y datblygiad hwn, yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau

1. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
2. Gorffeniad lliw brown tywyll neu neillog i'w gytuno yn ysgrifenedig i'r estyniadau/strwythurau.
3. Dim datblygiad i amharu ar y garthffos sy'n croesi'r safle.