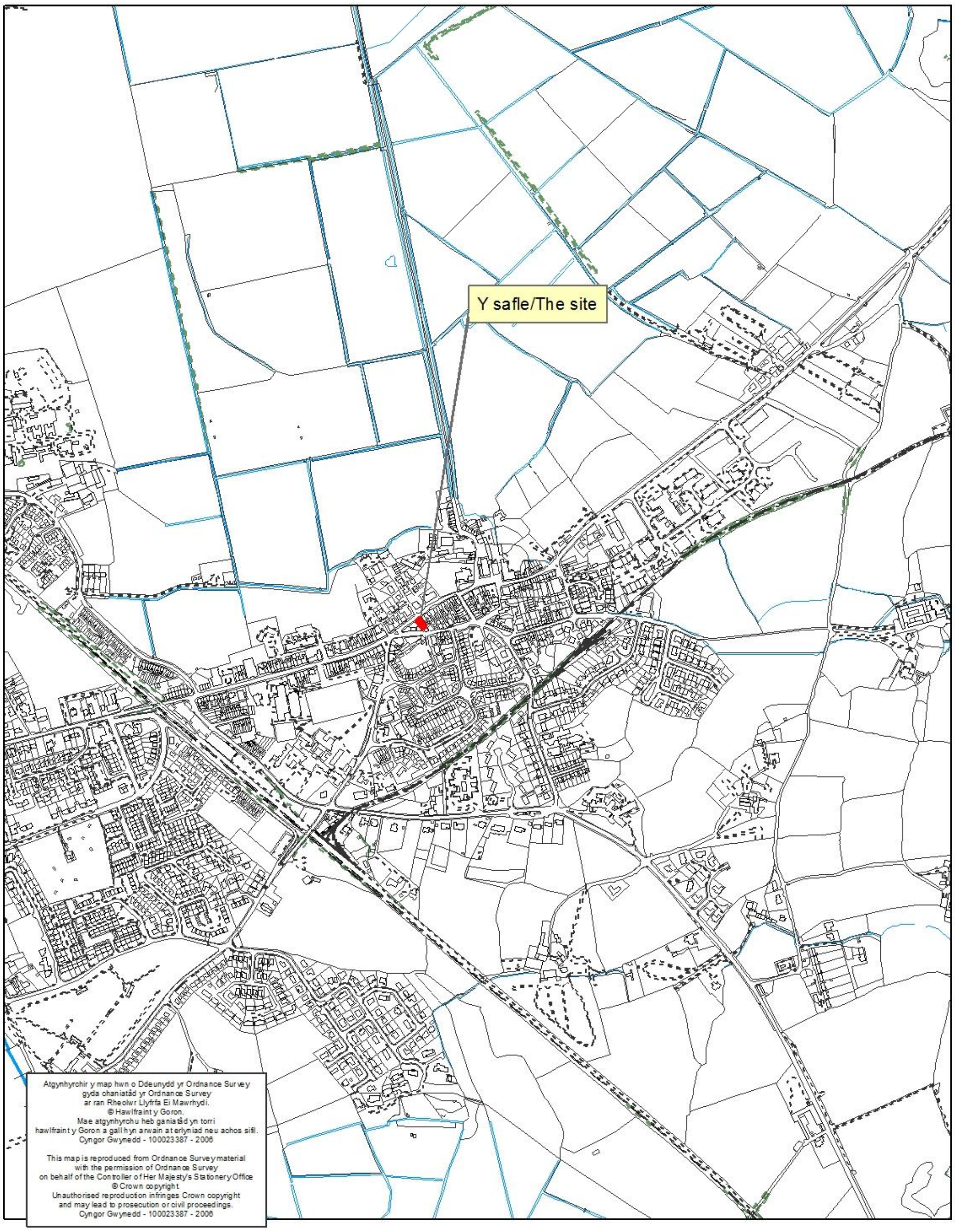
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/05/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Rhif: **4**

Rhif y Cais / Application Number : C16-0265-09-LL

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



Cais Rhif: C16/0265/09/LL
Dyddiad Cofrestru: 24/03/2016
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Tywyn
Ward: Tywyn

Bwriad: NEWID DEFNYDD O SIOP (A1) I FWYD A DIOD (A3) YNGHYD AC ESTYNIAD UNED ECHDYNNU A NEWIDIADAU I GEFN YR EIDDO
Lleoliad: 14 COLLEGE GREEN, TYWYN, GWYNEDD, LL36 9BS

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn sydd dan sylw i newid defnydd siop (sydd yn disgyn o fewn dosbarth A1 o fewn Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987 (fel y'i diwygiwyd)) i ddefnydd o fewn dosbarth A3 er mwyn gwerthu bwyd a diod. Mewn gwybodaeth gyda'r cais mae'r ymgeisydd yn datgan mai bwyty fydd yn cael ei ddarparu, ond y bwriedir gwerthu bwyd poeth i'w gario allan yn ogystal. Mae'r bwriad yn cynnwys newidiadau allanol i gynnwys estyniad yn mesur oddeutu 4.2 medr o hyd, 2.1 medr o led, a 2.6 medr o uchder ar gyfer darparu toiledau cwsmeriaid. Bwriedir gosod ffliw echdynnu ar ddrychiad cefn yr eiddo, a blaen siop newydd ar y drychiad blaen. Mae gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn datgan y byddai'r bwyty yn darparu lle i 40 o gwsmeriaid i eistedd, ac mai dyma fyddai craidd y busnes.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu tref Tywyn ac o fewn ardal a dynodwyd fel 'canol tref' yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009, ac mae ardal ganol tref diffiniedig Tywyn yn ymestyn i bellter o dros 800 medr o hyd. Mae gan yr ardal hon o'r dref gymysgedd o ddefnyddiau sydd yn cynnwys tai preswyl, siopau, lefydd bwyta (yn cynnwys busnesau bwyd poeth i fynd allan a bwytai), tafarn a busnesau eraill. Mae'r ardal felly, yn gallu bod yn fywiog yn ystod y dydd a nos.

1.3 Mae drychiad blaen yr eiddo yn wynebu College Green sydd yn un o brif strydoedd canol y dref sydd hefyd yn lôn dosbarth un. Mae lleiniau parcio cyhoeddus ar y ffordd yn union o flaen yr eiddo, ac mae trafnidiaeth gyhoeddus ar fws a thrên ar gael yn lleol. Cyflwynir y cais i bwyllgor yn dilyn derbyn gwrthwynebiadau i'r 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 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009 (CDUG) :**

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 B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD - Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr 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 B26 - BLAEN SIOPAU AC UNEDAU MASNACHOL YNG NGHANOL TREFI Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn parchu graddfa, maint, deunyddiau ac arddull bensaernïol yr adeilad a'r ardal leol.

POLISI D24 - NEWID DEFNYDD UNEDAU LLAWR DAEAR O FEWN CANOL TREFI DIFFINIEDIG ABERMAW, BETHESDA, BLAENAU FFESTINIOG, CRICIETH, LLANBERIS, NEFYN, PENRHYNDEUDRAETH, PENYGROES, A THYWYN I DDEFNYDDIAU ERAILL -Caniatáu cynigion i newid defnydd llawr daear siopau o fewn canol diffiniedig Blaenau Ffestiniog a Chanolfannau Lleol i ddefnyddiau eraill (ac eithrio defnydd bwyd poeth i'w gario allan) os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda swyddogaeth manwerthu'r ganolfan, y cyfnod mae'r uned wedi bod yn wag a heb lwyddo i'w gwerthu, ei gyfraniad at atyniad, hyfywedd a bywiogrwydd canol y dref a'r berthynas gyda defnyddiau cyfagos a'r ardal leol.

POLISI D25 - DATBLYGIADAU BWYD POETH I'W GARIO ALLAN - Gwrthod cynigion am ddatblygiadau bwyd poeth i'w gario allan os na ellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gydag effaith ar ddefnyddiau tir cyfagos a'r ardal leol ac argaeledd datblygiadau bwyd poeth i'w gario allan mewn un ardal benodol.

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.

POLISI 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.

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8)(Ionawr 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 4: Manwerthu a Chanol Trefi

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim hanes cynllunio perthnasol

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref:	Dim gwrthwynebiad - yn amodol fod system echdynnu ddigonol yn cael ei gosod er gwared ar arogleuon bwyd. Nododd y Cyngor bryderon gan drigolion cyfagos, colli eiddo manwerthu (A1) i fwyd (A3) a gorddarpariaeth o fusnesau yn darparu bwyd poeth i'w gario allan.
Uned Drafnidiaeth:	Tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau.
Dŵr Cymru:	Cynnig amodau safonol ynglŷn â draeniad.
Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a hysbyswyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben, a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais ar y sail ganlynol: • Gorddarpariaeth o fusnesau yn darparu bwyd a diod yn y dref ac yn yr ardal hon o'r dref; • Nad oes angen yn lleol ar gyfer busnes yn darparu bwyd a diod; • Nad oedd digon o gyhoeddusrwydd i'r cais yn lleol Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys: • Mwy o gystadleuaeth i fusnesau presennol yn lleol • Dim digon o boblogaeth na marchnad yn lleol ar gyfer busnes bwyd a diod arall;

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Datgan polisi D24 y caniateir ceisiadau os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda swyddogaeth manwerthu'r ganolfan, y cyfnod mae'r uned wedi bod yn wag a heb lwyddo i'w gwerthu, ei gyfraniad at atyniad, hyfywedd a bywiogrwydd canol y dref a'r berthynas gyda defnyddiau cyfagos a'r ardal leol. Er bod crynodiad weddol uchel o ddefnyddiau o fewn dosbarth A3 o Orchymyn Dosbarthiadau Defnydd 1987 yn bodoli eisoes yn yr ardal hon o'r dref ni ystyrir y byddai'r ychwanegiad o un uned defnydd A3 yn tanseilio swyddogaeth y dref fel canolfan fanwerthu. Yn ogystal ystyrir fod y mwyafrif o siopau yn nhref Tywyn wedi eu lleoli yn y Stryd Fawr, ac mae'r safle hwn wedi ei leoli y tu allan i'r ardal honno, mae ardal ganol tref ddiffiniedig Tywyn yn y CDUG (sydd dros 800 medr o hyd) yn eang iawn. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a maen prawf cyntaf y polisi hwn. Mae maen prawf 2 yn nodi dylai tystiolaeth gael ei gyflwyno fod yr uned wedi bod yn wag

ac wedi ei marchnata yn aflwyddiannus. Mae asiant yr ymgeisydd yn cadarnhau fod yr eiddo wedi ei farchnata yn wreiddiol ym mis Ionawr 2015 am bris o £70,000, cafodd cynigion o £60,000 a £53,000 eu derbyn a bu iddynt gael eu tynnu nôl oherwydd cyflwr gwael yr adeilad ar angen i wario swm sylweddol o arian cyn parhau ac unrhyw ddefnydd. Yn mis Hydref 2015 cwblhawyd gwerthiant i'r ymgeisydd am bris o £50,000. Mae'r pris gofyn isel yn adlewyrchiad o'i gyflwr gwael a'r diffyg galw am yr uned fel uned adwerthu o fewn y dref. Yn flaenorol defnyddiwyd yr eiddo fel siop elusen anifeiliaid, a deallir nad oedd ar agor yn rheolaidd, yn anffodus yn ogystal mae nifer o siopau gwag o fewn y dref. Er nad yw'r eiddo wedi ei farchnata am gyfnod hir ac nad yw'r cais felly yn llwyr gydymffurfio a'r maen prawf hwn, rhaid ystyried ei gyflwr gwael a'r posibilrwydd y gallai'r eiddo sydd eisoes mewn cyflwr gwael fod yn wag am gyfnod estynedig pellach a'r effaith negyddol y gall hyn gael er edrychiad a chymeriad y stryd.

5.2 Mae maen prawf 3 o bolisi D24 yn nodi y dylai'r defnydd wneud cyfraniad cadarnhaol at atyniad, hyfywedd a bywiogrwydd canol y dref. Fel a nodwyd eisoes mae'r eiddo ar hyn o bryd mewn cyflwr gwael ac nid yw ei gyflwr yn gwneud cyfraniad positif i ddelwedd y dref. Mae bwriad yr ymgeisydd i osod blaen siop newydd o ddyluniad derbyniol a gwella ei gyflwr i'w groesawu, ni fydd y bwriad yn arwain at greu ffryntiau marw (*dead frontage*) a chredir y gallai'r bwriad arwain at hwn yn cydnabod y rôl y gallai defnydd o'r fath ei gael (os yw'n cael ei reoli'n iawn) wrth fod yn ased gwerthfawr i ganol tref, yn arbennig ar gyfer pobl leol, ymwelwyr ac economi y ganolfan. Fel y nodwyd eisoes mae nifer o ddefnyddiau cyffelyb gerllaw'r safle ac ystyrir fod y defnydd bwriedig yn gydnaws a'r defnyddiau hyn. Er nad yw'r bwriad yn bodloni'r holl feini prawf yn polisi hwn yn gyfan gwbl rhaid ystyried penderfyniadau apêl gan Arolygwyr Cynllunio mewn blynyddoedd diweddar mewn trefi eraill yng Ngwynedd, sydd yn datgan ei bod yn bwysig bod yn hyblyg wrth ystyried meini prawf penodol y polisi dan sylw pan yn ystyried addasrwydd bwriadau o'r fath.

5.3 Er hynny, prif bwrpas y polisïau perthnasol y cais hwn yn ei hanfod yw i cynnal atyniad canol trefi presennol, ac mae'r meini prawf y polisi yn gofyn sicrhau mai siopa yw'r prif ddefnydd ac asesu effaith y datblygiad arfaethedig ar gymeriad yr ardal siopa. Mae'r materion hyn yn cael eu ategu drwy Nodyn Cyngor Technegol 4: Manwerthu a Chanol Tref sy'n datgan y dylai manwerthu barhau i fod yn sail i ganol trefi, ond mai dim ond un o'r ffactorau sy'n cyfrannu tuag at eu lles yw hyn; ac y dylai annog amrywiaeth o fathau o ddefnydd er mwyn hybu canolfannau bywiog yn ogystal a lleihau'r angen i orfod teithio i ymweld ag amrywiaeth o gyfleusterau. Mae'r NCT hwn yn cyfeirio at bwytai fel math o ddatblygiad all gyfrannu at fywiogrwydd canol trefi fel hyn; ond mae hefyd yn nodi y gall newid defnydd weithiau greu croniadau newydd o ddibenion sengl lle gall yr effeithiau cronnol achosi problemau lleol.

5.4 Yn yr achos yma, mae'r uned sy'n destun y cais yn eithaf bychan a'r llawr gwaelod yn unig sy'n destun y cais ar gyfer defnydd A3 fel bwyty. Ystyrir na fydd y bwriad ar raddfa sy'n debygol o achosi effaith andwyol ychwanegol ar fwynderau'r ardal nac unrhyw drigolion lleol, nac ychwaith ei fod wedi ei leoli mewn ardal ble y buasai yn ychwanegu at neu greu croniad annerbyniol o'r math yma o ddatblygiad. Yn ogystal, mae newid defnydd a ganiateir o A3 i A1, ar gael dan hawliau datblygu caniataol, ac felly mae'r potensial i'r uned gael defnydd A1 yn y dyfodol yn parhau. Ystyrir felly fod y bwriad yn addas yn yr achos yma, a'i fod yn cydymffurfio ac egwyddor polisi D24 a NCT 4.

5.5 Mae Polisi D25 y CDUG yn esbonio'r cyd-destun polisi ar gyfer cynigion sy'n ymwneud â busnesau bwyd poeth i'w gario allan. Er bod y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn nodi mai'r prif ddefnydd fod fel bwyty byddai darpariaeth ar gyfer bwyd poeth i'w gario allan yn cael ei gynnig gan y busnes. Yn benodol, mae'n datgan y caiff y cynigion hyn eu gwrthod os na ellir bodloni'r meini prawf canlynol: 1. Bod y defnydd yn unol â defnyddiau tir cyfagos; 2. Na fydd y datblygiad yn creu sŵn, arogleuon na sbwriel gormodol mewn ffordd a fyddai'n cael effaith annerbyniol ar gymeriad yr ardal; a 3. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at grynhoad o'r math hwn o ddatblygiad mewn un ardal benodol.

5.6 Mae amrywiaeth eang o ddefnyddiau masnachol ar hyd stryd College Green, gan gynnwys bwytai, siopau, eiddo bwyd parod a thafarndai, ac ystyrir fod y defnydd hwn yn cyd-fynd a'r defnyddiau hyn ac felly yn cydymffurfio a'r mae prawf cyntaf y polisi hwn. O ystyried defnyddiau dosbarth A3 tebyg a geir gerllaw ni ystyrir y byddai yn arwain at effaith annerbyniol ychwanegol o safbwynt sŵn, arogl nac ysbwriel. Ni dderbyniwyd unrhyw fanylion ynglŷn â'r system echdynnu fydd wedi ei lleoli i gefn yr eiddo, serch hynny ystyrir y gellid cynnwys amod safonol ar gyfer y math yma o beth ar unrhyw ganiatâd sef y dylid cytuno ar fanylion yr uned echdynnu a'i gweithredu cyn i'r defnydd gychwyn. Ni ystyrir y byddai'r defnydd yn arwain at grynodiad rhy uchel o ddefnyddiau o'r fath o fewn yr ardal hon o'r dref. Fel y nodwyd eisoes prif ddefnydd y safle fyddai fel bwyty a rhan fechan fyddai'r busnes bwyd poeth i'w gario allan. I'r perwyl hwnnw ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a'r meini prawf a gynhwysir ym mholisi D25 o'r CDUG.

5.7 Ar sail yr uchod, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.8 Mae polisïau B22, B24, B25, a B26 o'r CDUG yn ymwneud a darparu dyluniad, gorffeniad addas ar gyfer datblygiadau ac addasiadau gan sicrhau nad ydynt yn cael effaith andwyol ar fwynderau a chymeriad adeiladau a'r ardaloedd lle maent wedi eu lleoli. Fel y nodwyd yn nisgrifiad y cais mai bwriad darparu estyniad unllawr bychan ar gyfer darparu toiledau cwsmeriaid. Mae safle'r estyniad hwn yn weddol guddiedig ac o ystyried ei ddyluniad, ei faint a'i leoliad yng nghefn yr adeilad rhwng nifer o adeiladau ni fydd effaith ar fwynderau gweledol yr ardal. Mae bwriad yn ogystal darparu uned echdynnu i gefn yr eiddo, ac mae manylion ei faint wedi ei nodi ar y cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno, nodir fod nifer o systemau echdynnu wedi ei leoli ar gefn eiddo gerllaw ac ni ystyried na fyddai uned ychwanegol yn cael effaith andwyol ychwanegol ar fwynderau'r ardal.

5.8 Yn bresennol mae blaen siop fodern ar flaen yr adeilad ac mae bwriad codi blaen siop newydd modern, ni ystyrir fod y blaen siop bresennol o ddiddordeb hanesyddol arbennig ac nid yw'r safle hwn wedi ei leoli o fewn ardal gadwraeth. Er bod y blaen siop newydd yn fodern yn ogystal ni ystyrir fod y newid hwn yn dderbyniol ei raddfa, maint a'i ddyluniad. Ystyrir ei bod yn rhesymol gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio fydd yn nodi fod angen i orffeniadau y gwelliannau gydweddu'r adeilad presennol mewn lliw a gwead.

5.9 Ni ystyrir felly fod y newidiadau a'r gwelliannau a gynhigir yn y cais yn cael effaith andwyol a'u bod yn cydymffurfio a pholisïau B22, B24, B25 a B25 o'r CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.10 Mae polisi B23 o’r CDUG yn ymwneud a diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol.

5.11 Ystyrir na fyddai'r bwriad ar raddfa sy’n debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau’r ardal nac unrhyw drigolion lleol, nac ychwaith ei fod wedi ei leoli mewn ardal ble y buasai yn ychwanegu at neu greu crynhoad annerbyniol o’r math yma o ddefnydd; a bod hynny yn achosi effaith andwyol ar yr ardal. Gellid nodi yn ogystal fod cynnydd o un busnes mewn ardal sydd â busnesau tebyg eisoes ddim yn debygol o arwain at gynnydd annerbyniol mewn effaith ar fwynderau preswyl. Nid oes oriau agor wedi eu nodi ar y ffurflen gais, serch hynny gan fod tai preswyl gerllaw ac er mwyn sicrhau nad oes effaith ar fwynderau trigolion cyfagos credir ei bod yn rhesymol rhoddi amod yn cyfyngu oriau.

5.12 Ni dderbyniwyd unrhyw fanylion ynglŷn â’r system echdynnu fydd wedi ei lleoli i gefn yr eiddo, serch hynny ystyrir y gellid cynnwys amod ar unrhyw ganiatâd y dylid cytuno ar y manylion yr uned echdynnu a’i gweithredu cyn i’r defnydd gychwyn. Mae hyn yn unol â chynnwys Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014 : Defnydd Amodau ar gyfer Rheoli Datblygu. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd wrth baratoi'r adroddiad hwn.

5.13 Ni ystyrir y byddai'r estyniad unllawr bychan i gefn yr eiddo yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion eiddo cyfagos. Ar sail yr uchod, ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a holl ofynion polisi B23 o’r CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.14 Oherwydd lleoliad canolog yr adeilad yma, ei agosatrwydd at gysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus sefydledig a meysydd parcio cyhoeddus, ni ystyriwyd y bwriad yn annerbyniol gan yr uned drafnidiaeth yn nhermau ei effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol a safbwynt polisi CH33 o’r CDUG.

5.15 Mae’r bwriad yn cynnwys darparu estyniad unllawr cefn ar gyfer toiled ar gyfer yr anabl, yn ogystal â blaen siop newydd fydd yn cynnwys trothwy gwastad fydd yn addas ar gyfer defnyddwyr cadair olwyn. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio ac amcanion polisi CH30 o’r CDUG.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.16 Nid yw materion ynglŷn â chystadleuaeth rhwng busnesau yn ystyriaeth faterol gynllunio, ac mae ystyriaeth ei roi eisoes yn yr adroddiad hwn i faterion ynglŷn â gorddarpariaeth o fwytai yn nhref Tywyn. Derbyniwyd sylw yn ogystal nad oedd cyhoeddusrwydd i’r cais yn lleol, cadarnheir fod hysbyseb wedi ei roi ar bolyn lamp ger y safle a bod cymdogion wedi eu hysbysu o’r bwriad. Ystyrir fod hyn yn ddigonol ac yn unol â’r canllawiau perthnasol yn ymwneud a chyhoeddusrwydd i geisiadau cynllunio.

6. Casgliadau:

6.1 Er nad yw'r bwriad yn cydymffurfio yn llwyr gydag ail faen prawf polisi D24 o'r CDUG gan nad yw'r eiddo wedi bod yn wag ac wedi ei farchnata am gyfnod estynedig (er nad oes cyfeiriad at amser penodol o fewn y polisi hwn) tybir fod ffactorau eraill megis bywiogrwydd y dref, y ffaith nad yw'r safle o fewn prif ardal siopa y dref, a'r gwelliannau i wedd yr adeilad a gynhigir yn gorbwyso unrhyw effaith posib ar rôl fanwerthu y dref. Yn dilyn ystyriaeth o faterion eraill perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a sylwadau a dderbyniwyd gan wrthwynebwyr, ystyrir fod y cais hwn i newid defnydd llawr daear yr adeilad i dŷ bwyta yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda pholisïau a chanllawiau perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd a'r amodau canlynol:–

1. Y datblygiad i gychwyn o fewn 5 mlynedd i ddyddiad y caniatâd;
2. Un ôl a'r cynlluniau a gyflwynwyd;
3. Cyflwyno manylion uned echdynnu er cymeradwyaeth ysgrifenedig cyn cychwyn y defnydd, rhaid i'r system echdynnu a gytunir fod yn weithredol cyn cychwyn y defnydd;
4. Gorffeniadau i gydweddu a'r adeilad presennol;
5. Ni fydd y safle yn agored i gwsmeriaid y tu hwnt i oriau 9:00 a 23:00 ar unrhyw ddiwrnod penodol;
6. Dim dŵr wyneb ychwanegol i'w waredu i'r garthffos gyhoeddus;
7. Unrhyw amod cynllunio perthnasol a argymhellir gan Uned Gwarchod y Cyhoedd;