PWYLLGOR CYNLLUNIO 16/5/16

Yn bresennol:

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Simon Glyn, Gwen Griffith, Anne Lloyd Jones, Eric Merfyn Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Owain Williams (Eilydd) ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Ioan Ceredig Thomas (Aelod lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Endaf Cooke, Hefin Williams a Sian Gwenllian (Aelod lleol)

1. ETHOL CADEIRYDD

Penderfynwyd: Ethol y Cynghorydd Anne Lloyd Jones yn Gadeirydd i'r pwyllgor hwn am y flwyddyn 2016/17.

Diolchodd i'w chyd-aelodau am y fraint o gael cadeirio'r Pwyllgor hwn a chymryd y cyfle i ddiolch i'r cyn Gadeirydd, y Cynghorydd Michael Sol Owen am ei waith trylwyr dros y ddwy flynedd diwethaf.

Cymerodd y Cynghorydd Michael Sol Owen y cyfle i ddiolch i'r Aelodau, Swyddogion, Cofnodwyr, Cyfreithiwr a'r Cyfieithwyr am eu gwaith i'r Pwyllgor Cynllunio, gan nodi bod yr Adran Cynllunio yn ymdrin ag oddeutu 1,200 o geisiadau a dim ond canran fechan iawn sydd yn cael eu cyflwyno er ystyriaeth y Pwyllgor.

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

Penderfynwyd: Ethol y Cynghorydd Elwyn Edwards yn Is-gadeirydd i'r pwyllgor hwn am y flwyddyn 2016/17.

3. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd yr aelod canlynol fuddiant personol mewn perthynas â'r eitem a nodir isod:

- Y Cynghorydd Ioan C. Thomas (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.3 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C16/239/14/LL – Galeri Doc Victoria, Caernarfon, oherwydd ei fod yn Gyfarwyddwr ar Galeri.

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais a nodir.

(b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

- Y Cynghorydd John Wyn Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.1 (cais cynllunio rhif C14/1110/20/LL)

- Y Cynghorydd Ioan Ceredig Thomas, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.2 a 7.3 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C14/1228/14/LL a C16/239/14/LL)
- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.4 ar y rhaglen, (cais rhif C16/0265/09/LL)

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 25 Ebrill 2016, fel rhai cywir.

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C14/1110/20/LL – Oaklands, Penybryn, Y Felinheli

Codi 4 tŷ tair ystafell wely, un ohonynt i fod yn dy fforddiadwy.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu'r pentref gyda 2 eiddo ar wahân eisoes wedi eu caniatáu ar ran blaen o'r safle. Nodwyd bod y safle yn hir a chul gyda llwybr Lôn Las Menai yn rhedeg ar hyd ochr y safle. Tynnwyd sylw at y polisïau perthnasol ynghyd a'r sylwadau hwyr a dderbyniwyd yn datgan yr angen am gynllun diwygiedig o'r man troi siâp "T" ar ben y stad. Yn wreiddiol ystyriwyd bod angen i 2 o'r tai fod ar gyfer angen fforddiadwy ynghyd a chyfraniad addysgol ar gyfer 2 ddisgybl ychwanegol yn yr ysgol leol. Fodd bynnag, yn dilyn derbyn barn Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd o hyfywdra darparu cyfraniad addysgol a chynnig 2 uned fforddiadwy, ystyrir y byddai'r risg o'r datblygiad yn anhyfyw. Yn seiliedig ar yr uchod, ystyrir bod darpariaeth o un tŷ fforddiadwy fel rhan o'r cynllun yn dderbyniol er mwyn sicrhau elfen fforddiadwy a bod y datblygiad yn hyfyw. Ni ystyrir bod y bwriad yn debygol o achosi goredrych sylweddol nac ychwaith ei fod yn anghyson gyda phatrwm datblygu'r ardal ac yn addas o ran ei leoliad, ei ddyluniad a'i faint. O safbwynt materion bioamrywiaeth, yn dilyn trafodaethau ac yn seiliedig ar leihau'r nifer o dai oedd yn destun y cais gwreiddiol o 5 i 4 a thrwy newid eu lleoliadau, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio a pholisïau perthnasol. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd dirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau Cyrundeb 106 er mwyn sicrhau fod un ty yn fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac yn unol â'r amodau a nodir yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau isod:

- bod y broses wedi bod yn hir gyda'r cais wedi ei gyflwyno ers bron i ddwy flynedd
- bod y dyluniad gwreiddiol yn golygu 5 tŷ tri llawr fel y rhai sydd eisoes wedi eu caniatáu i aelodau o'r teulu
- derbyniwyd sylwadau gan y Swyddog Bioamrywiaeth ynglŷn â phryder am y coetir cyfagos ac yn dilyn trafodaethau pellach bu'n rhaid lleihau'r nifer o dai i 4 a newid eu lleoliad i warchod y coed ynghyd ag amod bod coed i'w plannu ar blot rhif 5 yn wreiddiol

- golygai hyn bod y drws wedi cau ar unrhyw obaith i adeiladu pumed tŷ er cynigiwyd i blannu coed ar safle arall
- oherwydd yr angen i symud y tai nid oedd tai tri llawr yn gweddu i'r lleoliad ac fe ail-ddyluniwyd y cais yn unol â'r gofynion drwy wario'n sylweddol ar gynlluniau diwygiedig er mwyn bodloni'r angen am dai fforddiadwy
- apeliwyd ar y pwyllgor i gefnogi'r cais

(c) Nododd y Cynghorydd John Wyn Williams (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn ac yn cynrychioli'r aelod lleol gan ei bod wedi datgan diddordeb) ei fod yn gefnogol i'r cais ac yn derbyn bod llawer o drafodaethau wedi digwydd a bellach wedi cyrraedd at gyfaddawd a oedd orau i bawb o safbwynt hyfywdra'r datblygiad a thai fforddiadwy.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y pwyntiau canlynol:

(i) Mewn ymateb i ymholiad o safbwynt cyfraniad ariannol i'r ysgol, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod fformiwla penodol wedi ei nodi yn y CCA perthnasol ac fod ffigwr cenedlaethol o oddeutu £12,000 wedi cael ei osod fel cyfraniad addysgol ar gyfer pob plentyn fyddai'n debygol o ddeillio o ddatblygiad a ble nad oes capasiti ar gael o fewn yr ysgol ar eu cyfer. Yng nghyswllt y cais gerbron, esboniwyd y byddai'r datblygiad yn golygu 2 ddisgybl ychwanegol i'r ysgol leol ac yn unol â Chanllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiad Cynllunio sy'n datgan bod y Cyngor yn awyddus i beidio peryglu hyfywdra cynlluniau datblygu trwy anelu am ormod o gyfraniadau gan ddatblygwyr. Yn yr achos hwn felly daethpwyd i gytundeb mai darpariaeth o 1 uned fforddiadwy ddylid cael blaenoriaeth. Yng nghyd-destun ardaloedd eraill, byddai'n angenrheidiol asesu os oes lle ar gael yn yr ysgol sy'n lleol i'r datblygiadau. Ychwanegodd yr Uwch Gyfreithiwr, bod yn rhaid ymdrin â'r cyfraniadau addysgol i'r ysgol lle mae effaith uniongyrchol y datblygiadau ar yr ysgol leol ac ni fyddai'n bosibl, yn gyfreithiol, i ofyn am gyfraniad yn seiliedig ar ganran gwerth unrhyw ddatblygiadau.

(ii) Pryder gan aelod bod tueddiad gan swyddogion cynllunio i wrthod ceisiadau a gyflwynir gan ymgeiswyr yn fuan yn y trafodaethau yn hytrach nag esbonio bod cais yn groes i ganllawiau ac yn sgil hyn bod prosesu ceisiadau yn mynd yn hir ac yn creu rhwystredigaeth i ymgeiswyr. Roedd yr aelod yn synhwyro o'r cais gerbron y byddai caniatâd i 5 ty wedi gweddu hefo patrwm tai eraill a adeiladwyd ac yn caniatáu mwy o dai fforddiadwy.

(iii) Mewn ymateb i'r uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod y swyddogion cynllunio yn cynnig barn broffesiynol gorau bosibl i ymgeiswyr yn seiliedig ar y polisïau cynllunio perthnasol. O safbwynt y cais gerbron, roedd trafodaethau yn seiliedig ar safle anodd yng nghyd-destun materion bioamrywiaeth, a.y.b. a chyrhaeddwyd yn y pen draw ar benderfyniad i'w ganiatáu yn unol â thrafodaeth gyda'r ymgeisydd. Eglurwyd ymhellach mai mater i ymgeiswyr yw cyflwyno ceisiadau ond bod swyddogion cynllunio yn ceisio rhoi'r cyngor proffesiynol gorau fel bo ymgeiswyr ddim yn gwastraffu arian ac mewn gwell sefyllfa i fedru ymdrin â'r cais.

PENDERFYNWYD: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 i sicrhau fod un o'r tai yn dy fforddiadwy ar gyfer angen lleol, derbyn cynllun diwygiedig o'r man troi siâp "T" ar ben y stad, ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. **5 mlynedd**
2. **Unol a chynlluniau**
3. **To llechi**
4. **Dwr Cymru**

5. **Priffyrdd (parcio a datganiad dull adeiladu)**
6. **Cynllun plannu/gwella bioamrywiaeth i ddigolledu ac i sicrhau fod y man yma yn cael ei gadw ar gyfer gwerth Bioamrywiaeth.**
7. **Diogelu llwybr cyhoeddus**
8. **Tynnu hawliau dirprwyedig**
9. **deunyddiau i'w cytuno**

2. Cais rhif C14/1228/14/LL – Parcia Bach, Bangor Road, Caernarfon

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais o addasu rhan o'r adeilad amaethyddol presennol ar gyfer 11 cybiau cwn ynghyd a lleoli tanc storio carthion gerllaw, ac yn cynnwys creu uned arwahanu i gadw cwn pe byddent yn dioddef o haint neu salwch ynghyd a lolfa/swyddfa ac ystafell paratoi bwyd. Lleolir y safle ar gyrion gorllewinol Caernarfon mewn ardal rhannol wledig sy'n cynnwys anheddau preswyl wedi eu lleoli ar wasgar i'r gogledd, gorllewin ac i'r de-ddwyrain o safle'r cais. Cyfeiriwyd at y polisïau cynllunio perthnasol a'r ymgynghoriadau cyhoeddus. Nodwyd bod yr egwyddor yn seiliedig ar bolisi D10 o CDUG i greu amrywiaeth o gyfleoedd cyflogaeth yn lleol drwy drosi adeiladau ar gyfer defnyddiau masnachol a diwydiannol. Ymhelaethwyd ar y bwriad o safbwynt mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl ac yn benodol effaith sŵn ac aflonyddwch ar fwynderau trigolion cyfagos, ynghyd a materion trafnidiaeth a mynediad. Tynnwyd sylw bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth ychwanegol gyda'r cais i liniaru unrhyw effaith trafnidiaeth gyda'r bwriad o gasglu'r cwn i leihau cynnydd yn y drafnidiaeth i mewn ac allan o'r safle. Byddai unrhyw fynediad i'r safle gan y cyhoedd / perchnogion yn eithriad a thrwy wahoddiad yn unig (rhwng 3.00 a 6.00 p.m. ar ddydd Sul. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd am nifer o resymau, ystyrir nad oedd unrhyw fater yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi a bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a'r polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd caniatáu'r cais yn unol ag amodau fel amlinellir yn yr adroddiad.

(b) Nododd yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn)

- cydnabyddai bod angen i arall gyfeirio ac edrych am opsiynau eraill gyda'r weledigaeth yn cynnig darpariaeth newydd o safon uchel
- bod y safle yn agored ar gyrion Caernarfon ac yn denu cryn dipyn o fywyd gwyllt a'i fod yn encil tawel
- cyfeiriwyd at y gwrthwynebiadau gan berchnogion y tai cyfagos a oedd yn cynnwys yn bennaf bryderon am y sŵn, ac nad oedd canllawiau ar ofynion trwyddedu cybiau masnachol
- bod y lleoliad yn agos i dai a'r risg o greu aflonyddwch i'r trigolion cyfagos
- ansicrwydd am y nifer o gwn ar y safle a phryder o gwn yn dianc
- yr effaith ar gynaladwyedd llety gwely a brecwast cyfagos
- dim son am eiddo o'r enw 'Stablau o fewn yr adroddiad
- awgrymwyd i'r Pwyllgor ymweld â'r safle a rhoi ystyriaeth bryd hynny i bryderon y gwrthwynebwyr sef yn benodol sŵn a mwynderau, y fynedfa, peipen cyflenwad dwr, llifogydd, a thrwyddedu cybiau llety masnachol.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

(ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan aelodau unigol:

- Cytunwyd a phryderon y gwrthwynebwyr a phe byddai'r fenter yn llwyddiannus efallai y byddai cais pellach i gadw mwy o gwn a fyddai yn ei dro yn creu mwy o sŵn ac aflonyddwch i'r tai cyfagos
- Y byddai'n fanteisiol i'r cybiau wynebu'r de yn hytrach na'r gogledd i liniaru'r sŵn

- Pryder ynglŷn â'r amod a gynigir gan yr ymgeisydd o gasglu'r cwn a gwahardd ymwelwyr o ystyried efallai y byddai perchnogion cwn angen ymweld â'r safle cyn ymrwymo i'w cwn fynd yno
- Pryder ynglŷn â'r fynedfa o ystyried cynnydd yn y drafnidiaeth i'r safle
- Y byddai'n fanteisiol i wahodd swyddog priodol o Adran Gwarchod y Cyhoedd i'r Pwyllgor Cynllunio pan drafodir y cais i ymateb i bryderon ynglŷn â swn ac aflonyddwch i drigolion cyfagos

PENDERFYNWYD: Gohirio gwneud penderfyniad ar y cais a gofyn i'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio drefnu:

(i) i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle
(ii) gwahodd swyddog priodol o Adran Gwarchod y Cyhoedd i'r Pwyllgor Cynllunio pan drafodir y cais i ymateb i bryderon ynglŷn â swn.

3. Cais rhif C16/239/14/LL – Galeri, Doc Victoria, Caernarfon

Codi estyniad tri llawr blaen er mwyn darparu 2 sgrin sinema, derbynfa, swyddfeydd a chyfleusterau manwerthu.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y byddai edrychiadau allanol yr estyniad yn gymysg o ddeunyddiau gydag edrychiad diwydiannol iddynt ac wedi eu dewis gan gymryd i ystyriaeth lleoliad agored y safle i heli'r môr ynghyd a'r amcan i greu adeilad sy'n adlewyrchu hanes diwydiannol y rhan yma o'r dref. Cyfeiriwyd at y polisïau cynllunio perthnasol. Ystyrir bod y bwriad o ymestyn yr adeilad presennol yn dderbyniol mewn egwyddor ac o safbwynt mwynderau gweledol ni chredir y byddai'n creu strwythur anghydnaws yn y strydlun. Ni fyddai ychwaith yn cael ardrawiad sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau'r trigolion / defnyddwyr cyfagos. O safbwynt materion trafnidiaeth cyflwynwyd cynllun diwygiedig parthed yr encilfa a chyfeiriwyd at ddatganiad gan yr Uned Drafnidiaeth ar y ffurflen sylwadau hwyr nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r cynllun diwygiedig sy'n lleihau'r encilfa ar gyfer un bws yn unig. Tynnwyd sylw bod Polisi CH36 yn datgan gwrthod datblygiadau os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd ond yr achos hwn credir (er gwaethaf bod 4 llecyn parcio yn cael eu colli) bod hygyrchedd y safle parthed gwasanaeth cludiant cyhoeddus a pha mor rhwydd yw hi i gerdded ac i feicio i'r safle ynghyd a pha mor agos ydyw at fannau parcio cyhoeddus yn digolledu'r 4 man parcio. Yn seiliedig ar yr holl ystyriaethau roedd y swyddogion cynllunio o'r farn bod y bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor, graddfa, lleoliad, dyluniad, ffurf, deunyddiau, diogelwch ffyrdd, mwynderau gweledol a phreswyl ac yn sgil hyn yn argymell caniatáu'r bwriad.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, amlygwyd y pwyntiau canlynol gan aelodau unigol:

- tra'n gefnogol i'r cais, hyderir y byddai'r ddarpariaeth yn cael fwy o ddefnydd na'r sinema sydd yn bodoli'n barod yn yr adeilad ac na fydd yn segur o ystyried bod pobl yn teithio i Landudno i'r sinema
- bod siawns i achub y blaen ar drefi eraill ac y dylid bod yn flaengar mewn hysbysebu a gwerthu'r diwydiant ffilmiau yn effeithiol
- bod y parcio yn peri pryder yn enwedig yn dilyn dyfodiad syrjeri'r meddygon i'r cyffiniau ac efallai y byddai modd i'r Cyngor fedru agor maes parcio aml-lawr staff y Cyngor sydd wedi ei leoli gerllaw at ddefnydd parcio pan nad mewn defnydd gan aelodau staff y Cyngor
- nad oedd 4 llecyn parcio yn hyfyw ac y dylid cael o leiaf 100 o fannau parcio i ddatblygiad o'r fath

- teimlwyd nad oedd y deunyddiau a ddefnyddir yn gynaliadwy o ystyried lleoliad yr adeilad
- croesawyd y dyluniad fel un gwahanol a chyffrous a'i fod yn gweddu i Doc Victoria o ystyried yr hanes diwydiannol i'r ardal
- nad oedd cilfan i un bws yn ddigonol ac oni ddylid lleihau mannau parcio eraill
- pryder ynglyn a nifer o lefydd parcio i'r anabl a gofynnwyd bod mannau digonol yn cael eu darparu
- y dylid bod yn ymwybodol o anghenion unigolion sy'n dioddef o ddementia o safbwynt gorffeniad y lloriau tu fewn i'r adeilad
- pryder bod yr adeilad yn amddifadu'r golygfeydd

(ch) Mewn ymateb i'r pryderon amlygwyd uchod, esboniodd y swyddogion fel a ganlyn:

- o safbwynt parcio, bod tri maes parcio cyhoeddus o fewn pellter cerdded i'r adeilad a bod potensial i agor maes parcio staff y Cyngor ar ôl 6.00 p.m.
- y byddai 2 gilfan bws yn amharu ar weled✓edd y fynedfa
- bod y cynllun yn dangos 2 safle parcio i'r anabl ond byddai modd i'r Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu drafod ymhellach gyda'r ymgeisydd ar gyfer mwy o ddarpariaeth parcio i'r anabl wrth y drws ffrynt
- mai ar yr ochr ddwyreiniol fyddai'r datblygiad ac felly ddim yn amharu ar y golygfeydd

PENDERFYNWYD: Yn unfrydol, caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Amod Dwr Cymru parthed gwaredu dŵr hwyneb o'r safle.
4. Amodau priffyrdd.
5. Deunyddiau allanol i'w cytuno.

4. Cais Rhif C16/0265/09/LL – 14 College Green, Tywyn

Bu i'r Is-gadeirydd cymryd y gadair ar gyfer y cais hwn er mwyn caniatáu i'r Cadeirydd annerch y Pwyllgor fel Aelod lleol.

Newid defnydd o siop (A1) i fwyd a diod (A3) ynghyd ag estyniad uned echdynnu a newidiadau i gefn yr eiddo.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai'r bwriad ydoedd newid defnydd o siop sydd wedi bod yn wag ers peth amser i ddefnydd gwerthu bwyd a diod. Noda'r cais mai bwyty fydd y bwriad gyda'r bwriad o werthu bwyd poeth i'w gario allan yn ogystal. Golyga'r cais newidiadau allanol i gynnwys estyniad ar gyfer darpariaeth toiledau cwsmeriaid. Yn ogystal, bwriedir gosod ffliw echdynnu ar ddrychiad cefn yr eiddo, a blaen siop newydd ar y drychiad blaen. Tynnwyd sylw bod y safle o fewn ffin datblygu Tywyn ac o fewn ardal gyda chymysgedd o ddefnyddiau sydd yn cynnwys tai preswyl, siopau, llefydd bwyta, tafarn a busnesau eraill. Cyfeiriwyd at grynodeb o'r polisïau perthnasol o fewn yr adroddiad a derbyniwyd sylwadau hwyr gan Uned Gwarchod y Cyhoedd am fwy o wybodaeth ynglyn a'r uned echdynnu. Derbyniwyd deiseb gan fusnesau a thrigolion lleol yn gwrthwynebu'r cais am 'run rhesymau a gyfeirir atynt yn yr adroddiad. Noda'r adroddiad gyflwr gwael yr adeilad a'r cyfnod a fu yn wag. O ystyried bod yr ardal o fewn canol tref ddiffiniedig Tywyn mor hir a bod y safle ar y cyrion ni ystyrir y byddai'r bwriad yn tanseilio swyddogaethau manwerthu'r dref. Ni ystyrir ychwaith y byddai'r bwriad yn arwain at effaith annerbyniol ychwanegol o safbwynt swn, arogl nac ysbwriel. Nodwyd y dylid cytuno ar fanylion yr uned echdynnu a'i gweithredu cyn i'r defnydd gychwyn.

Cyfeiriwyd at apeliadau diweddar a'r farn gan yr Arolygydd bod well cael defnydd o eiddo na siop wag sy'n dirywio ac o ganlyniad yn cael effaith o fewn tref. O safbwynt mwynderau cyffredinol a phreswyl ni ystyrir y byddai'r bwriad yn ychwanegu at neu greu crynhoad annerbyniol o'r math yma o ddefnydd a'i fod yn achosi effaith andwyol ar yr ardal. Ni ystyrir y byddai'r estyniad unllawr bychan i gefn yr eiddo yn cael effaith andwyol ar fwynderau trigolion eiddo cyfagos ac felly ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio a holl ofynion y polisi perthnasol. Fe fyddir yn gosod amodau ynglyn ag oriau agor yn ogystal ag uned echdynnu pe caniateir y cais. Argymhellir i ddirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn mwy o wybodaeth gan Uned Gwarchod y Cyhoedd ynglyn a'r offer echdynnu ac yn unol â'r amodau a nodir yn yr adroddiad.

(b) Nododd yr Aelod lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) nad oedd yn gwrthwynebu'r cais ac nad oedd cystadleuaeth gyda busnesau eraill o fewn yr ardal dan sylw yn rheswm i wrthod y cais. Fodd bynnag, amlygwyd pryderon gan y cymdogion cyfagos ond hyderir y byddai'r pryderon ynglyn ag arogl yn cael ei liniaru gan y sustem echdynnu, Ni ragwelai y gellir ei wrthod a bod defnydd o'r eiddo i'w groesawu yn hytrach na'i fod yn wag ac yn dirywio.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(ch) Mewn ymateb i ymholiadau gan Aelodau unigol, nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu:

- Bod yr Adran Gynllunio yn nodi'r amodau ar gyfer oriau agor er mwyn gwarchod mwynderau lleol
- Tra'n derbyn bod rhai busnesau o'r fath sydd wedi eu sefydlu ers blynyddoedd yn gweithredu heb amodau ond ceisir bod yn gyson gydag oriau agor ar geisiadau newydd
- Y byddai hawl gan y perchnogion i roi cais i'r Uned Drwyddedu i ddiwygio'r amod
- Hyderir y byddai'r sustem echdynnu yn lliniaru unrhyw arogl

PENDERFYNWYD: Yn unfrydol, dirprwyo'r hawl i Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio, Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn manylion derbyniol am yr uned echdynnu ac i dderbyn sylwadau ffafriol gan Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar y manylion hynny ac i 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.**

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.25pm.

CADEIRYDD