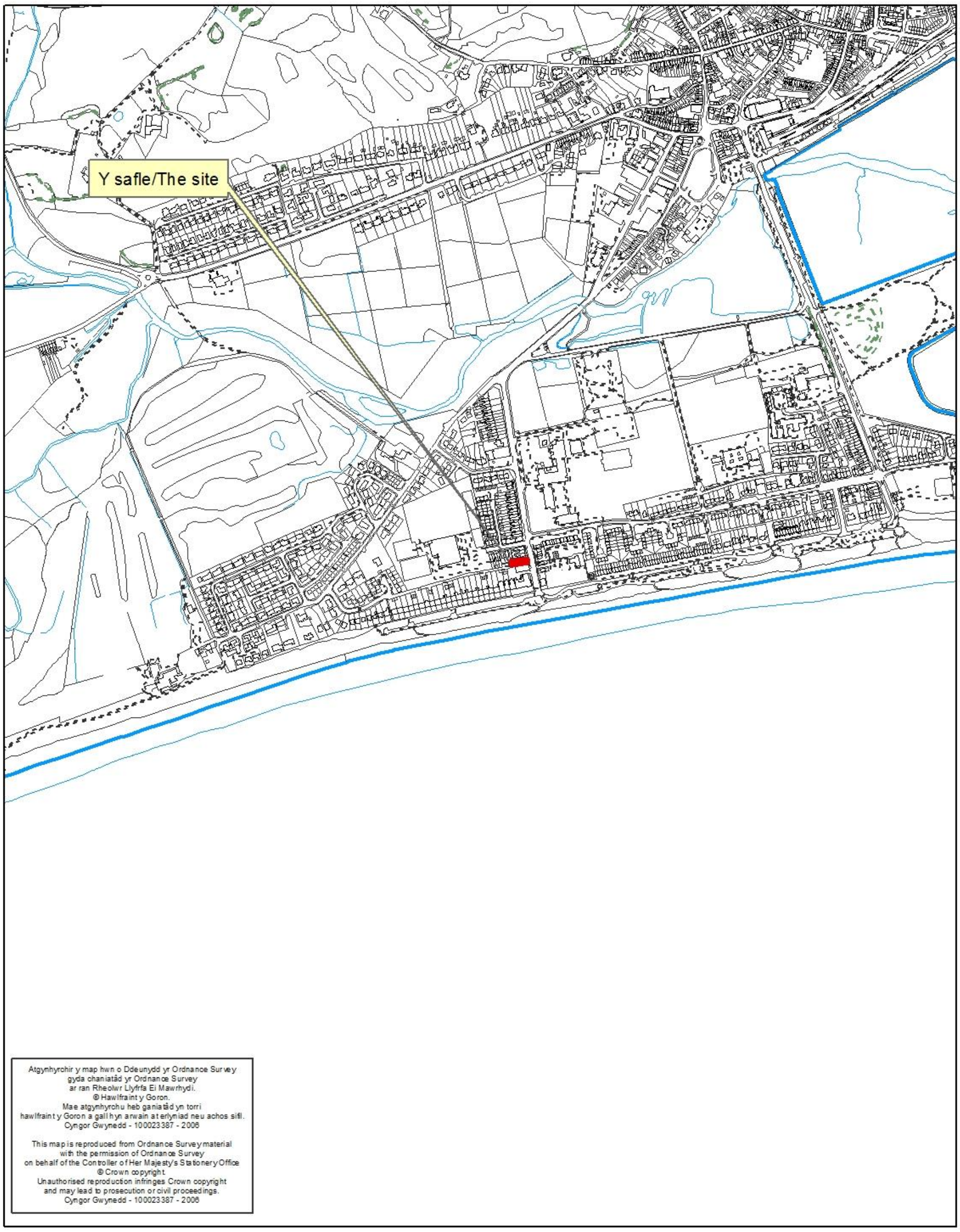
Rhif: **5.10**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0140/45/LL

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



Cais Rhif: C16/0140/45/LL
Dyddiad Cofrestru: 04/03/2016
Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning
Cymuned: Pwllheli
Ward: De Pwllheli South

Bwriad: NEWID DEFNYDD CYN SIOP I UNED A3 (BWYTY/BWYD POETH I FWYTA ALLAN) /
Lleoliad: 37, FFORDD CAERDYDD, PWLLHELI, GWYNEDD, LL535NT

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

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 creu bwyty fyddai'n cynnwys cyfleuster gwerthu bwyd poeth i fwyta allan. Bwriedir gosod ffliw echdynnu ar ddrychiad cefn yr eiddo.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Pwllheli. Mae ffordd ddi-ddosbarth yn rhedeg gyda blaen yr eiddo. Ceir nifer o dai annedd gerllaw'r safle ond ceir hefyd nifer o ddefnyddiau dibreswyl gerllaw fel bwyty, swyddfa, londrét, canolfan hamdden, ysgol a meithrinfa. Gorwedd y safle o fewn parth llifogydd C1.

1.3.1 Cyflwynir y cais i bwyllgor yn dilyn derbyn 3 gwrthwynebiad 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 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 cynaliadwy', 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 (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 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 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 B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD - Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI B33 - DATBLYGIADAU SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD - Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a'r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

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 D26 - SIOPAU MEWN ARDALOEDD PRESWYL O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU - Bydd siopau lleol sydd wedi eu lleoli tu allan i ganol trefi diffiniedig ond tu mewn i ffin ddatblygu'r ganolfan yn cael eu gwarchod trwy wrthod cynigion ar gyfer defnydd arall oni bai y gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda hygyrchedd gwasanaeth tebyg neu wedi bod ar y farchnad am bris gwerthu neu rent rhesymol am gyfnod di-dor o 12 mis heb lwyddiant ac effaith andwyol ar ddefnyddiau cyfagos. Caniatáu siopau newydd ar raddfa fach mewn ardaloedd preswyl fydd yn diwallu anghenion dyddiol trigolion am nwyddau dyddiol angenrheidiol.

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.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, i 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. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio presennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8)(Ionawr 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C14/0228/45/LL – Newid defnydd fflat i swyddfa ar y llawr cyntaf, adnewyddu fflat ac addasiadau i gefn yr eiddo i adeiladu porth car – 37 Ffordd Caerdydd, Pwllheli – Caniatáu 7 Mai 2014.

C14/0089/45/LL – Newid defnydd fflat i swyddfa ar y llawr cyntaf, adnewyddu fflat ac addasiadau i gefn yr eiddo yn cynnwys adeiladu porth car ar y llawr daear a deciau dur ar y lloriau cyntaf ac ail – 37 Ffordd Caerdydd, Pwllheli – Gwrthod 12 Mawrth 2014.

C03D/0024/45/LL – Dymchwel modurdy presennol ac adeiladu storfa newydd – Swyddfa Post West End, 37 Ffordd Caerdydd, Pwllheli – Caniatáu 8 Ebrill 2003.

2/25/436A – Grisiau allanol newydd a gwaith cysylltiol – Swyddfa Post West End, 37 Ffordd Caerdydd, Pwllheli – Caniatáu 25 Gorffennaf 1991.

2/25/436 – Adeiladu modurdy – Swyddfa Post West End, 37 Ffordd Caerdydd, Pwllheli – Caniatáu 8 Mehefin 1984.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nodi fod y safle o fewn parth llifogydd C1 ond o ystyried ei raddfa yn ystyried y gall y risg fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig i'r datblygwr gael ei wneud yn ymwybodol o'r potensial o risg llifogydd.

Dŵr Cymru: Cynnig sylwadau gan gynnwys amod i osod trap saim er atal saim rhag cael mynediad i'r system garthffos gyhoeddus.

Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd:

Sylwadau gwreiddiol dyddiedig 22 Ebrill 2016
Angen gwybodaeth ychwanegol am y system echdynnu aer o'r gegin. Argymell nad yw'r cais yn derbyn cymeradwyaeth nes bydd materion sŵn ac arogleuon wedi derbyn sylw llawn i sicrhau na fydd problemau sŵn ac arogleuon yn deillio o'r datblygiad.

Sylwadau ar y manylion ychwanegol gyflwynwyd ar gyfer y system echdynnu
Disgwylir ymateb y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i'r manylion ychwanegol dderbyniwyd am y system echdynnu.

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:

- Arogleuon coginio fyddai'n dod o'r bwriad.
- Mwy o sŵn.
- Ysbwriel ychwanegol.
- Oriau agor hwyr.
- Creu mwy o draffig.
- Lleoliad mewn ardal breswyl.
- Nad oedd digon o gyhoeddusrwydd i'r cais yn lleol.
- Creu man i ieuenctid ymgasglu.

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

- Denu gwylanod a fermin.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi D26 CDUG yn gofyn am warchod siopau lleol sydd wedi eu lleoli tu allan i ganol trefi diffiniedig ond tu mewn i ffin ddatblygu'r ganolfan trwy wrthod cynigion ar gyfer defnydd arall oni bai gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gyda chael gwasanaeth tebyg i drigolion y cyffiniau ac na fydd y defnydd newydd yn cael effaith andwyol ar ddefnyddiau cyfagos.

5.2 Deallir fod y siop wedi bod yn wag ers 5 mlynedd ond nid oes manylion marchnata wedi ei gyflwyno. Mae siopau i'w cael heb fod ymhell iawn o'r safle. Ceir siop oddeutu 650 medr i'r dwyrain yn Stryd Churton ac mae gwasanaethau cyffelyb i'w cael yng nghanol y dref oddeutu 800 medr i ffwrdd. Ystyrir fod y safleoedd yma yn hygyrch ar gyfer trigolion y cyffiniau. Ystyrir hefyd o ystyried fod y siop wedi bod yn wag am nifer o flynyddoedd bellach y byddai cael defnydd neillog i'r adeilad yn well na gadael yr eiddo yn wag am gyfnod estynedig pellach a'r effaith negyddol y gall hyn gael ar edrychiad a chymeriad y stryd.

5.3 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 a chyfleuster bwyd poeth i'w fwyta allan. 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. Mae bwyty presennol hefyd wedi ei leoli i'r de o safle'r cais ac yn yr un modd byddai'n bosibl defnyddio'r eiddo yma fel defnydd A1 o dan hawliau datblygu caniataol. Ystyrir felly fod y bwriad yn addas yn yr achos yma, a'i fod yn cydymffurfio ac egwyddor polisi D26 CDUG.

5.4 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 y byddai'r bwriad yma ar gyfer creu bwyty mi fyddai hefyd yn cynnwys fel rhan ohono werthiant bwyd poeth i gario allan. Mae Polisi D25 yn benodol yn 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.

5.5 Mae'r eiddo wedi ei leoli mewn ardal sydd yn bennaf yn breswyl ei naws. Fodd bynnag ceir hefyd amrywiaeth o ddefnyddiau dibreswyl gerllaw fel bwyty, swyddfa, londrét, canolfan hamdden, ysgol a meithrinfa. Mae'r bwyty sydd wedi ei leoli gerllaw'r safle yn un y byddai'n bosibl ei ddefnyddio ar gyfer gwerthu bwyd poeth i'w gario allan gan nad oes amod yn cyfyngu defnydd o'r math ar y caniatâd cynllunio ar gyfer y bwyty hynny. O ystyried graddfa'r datblygiad ystyrir fod y defnydd hwn yn cyd-fynd a'r defnyddiau tir gerllaw ac yn cydymffurfio a'r mae prawf cyntaf Polisi D25. O ystyried defnyddiau dosbarth A3 tebyg a geir gerllaw ni ystyrir y byddai yn arwain at effaith annerbyniol ychwanegol o safbwynt sŵn, arogl nag ysbwriel. Ni dderbyniwyd unrhyw fanylion ynglŷn â'r system echdynnu yn wreiddiol fel rhan o'r cais. Yn dilyn derbyn sylwadau'r Uned Gwarchod y Cyhoedd derbyniwyd manylion o'r system. Disgwylir ymateb ffurfiol yr Uned Gwarchod y Cyhoedd ar y wybodaeth yma ond deallir fod yr ymgeisydd wedi trafod yr anghenion cyn i'r wybodaeth ychwanegol yma gael ei chyflwyno. Byddai hefyd yn bosibl 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. Rhaid hefyd cofio fod y cais ar gyfer creu bwyty a busnes bwyd poeth i'w gario allan ar y cyd ac nid fel busnes bwyd poeth i'w gario allan yn unig. I'r perwyl hwnnw ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a'r meini prawf a gynhwysir ym mholisi D25 o'r CDUG.

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

Mwynderau gweledol

5.7 Mae polisïau B22, B24 a B25 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. Yr unig newidiadau allanol yw'r rheini yn ymwneud gyda gosod y system echdynnu a fyddai wedi eu lleoli tua chefn yr eiddo. Ni ystyrir y byddai gosod yr offer yma yn cael effaith andwyol ar edrychiad yr adeilad na'r ardal o ran mwynderau gweledol.

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

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Mae polisi B23 o'r CDUG yn ymwneud a diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol ac mae Polisi B33 yn ymwneud gyda datblygiadau sy'n creu llygredd neu boendod.

5.10 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; ac y bod hynny yn achosi effaith andwyol ar yr ardal. Gellid nodi yn ogystal fod cynnydd o un busnes mewn ardal ble mae busnes tebyg eisoes ddim yn debygol o arwain at gynnydd annerbyniol mewn effaith ar fwynderau preswyl. Rhaid hefyd sylweddoli fod yna hawl i redeg siop di-amod o'r eiddo ac y gellir ail agor y siop hynny ar unrhyw adeg. Gallai siop o'r fath fod yn agored yn hwyr i'r nos ac mae potensial yn hynny hefyd i greu aflonyddwch a / neu effeithio ar fwynderau.

5.11 Mae'r ymgeisydd wedi datgan ei ddymuniad i fod yn agored o 11.00 y bore hyd at 23.00 yr hwyr o Ddydd Sul i Ddydd Gwener ac yna o 11.00 y bore hyd at 23.59 yr hwyr ar Ddydd Sadwrn. O gofio fod tai preswyl yn y cyffiniau ni ystyrir fod yr oriau cau sydd wedi eu cynnig yn rhesymol. Mi fyddai'n bosibl fodd bynnag rhoddi amod ar unrhyw ganiatâd yn cyfyngu'r oriau agor. Yn yr achos yma ystyrir y byddai cyfyngu'r oriau i'r amseroedd canlynol yn fwy rhesymol. Dydd Sul i Ddydd Iau rhwng 11.00 y bore a 22.00 yr hwyr ac yna Dydd Gwener a Dydd Sadwrn rhwng 11.00 y bore a 23.00 yr hwyr. Ystyrir y byddai amod o'r fath yn sicrhau nad oes effaith ar fwynderau trigolion cyfagos a chredir felly ei bod yn rhesymol rhoddi amod yn cyfyngu'r oriau.

5.12 Derbyniwyd manylion o'r system echdynnu fydd wedi ei lleoli i gefn yr eiddo. Deallir fod yr ymgeisydd wedi trafod yr anghenion o safbwynt y system echdynnu gyda'r Uned Gwarchod y Cyhoedd cyn ei gyflwyno. Fodd bynnag, nid oes sylwadau wedi eu derbyn gan yr Uned Gwarchod y Cyhoedd ar y manylion o'r system echdynnu wrth baratoi'r rhaglen. Mi fyddai'n bosibl 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.

5.13 Ar sail yr uchod, ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a holl ofynion polisi B23 a B33 o'r CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.14 Mae'r safle wedi ei leoli gerllaw ffordd ddi-ddosbarth bresennol sydd yn cynnwys parcio cyhoeddus ar ochr y stryd gerllaw. Mae'r safle hefyd o fewn rhyw 60 medr i'r promenâd ble ceir llefydd parcio pellach. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Trafnidiaeth yn nhermau ei effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Ystyrir fod y bwriad yn unol â Pholisi CH33 CDUG.

Materion Llifogydd

5.15 Gorwedd y safle o fewn parth llifogydd C1. Yn sgil graddfa'r bwriad nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r bwriad ond yn argymell y dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol o beryglon llifogydd. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B29 CDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.16 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. Mae'r canllawiau hynny ar gyfer cais o'r math yma yn gofyn unai i arddangos arwydd ar neu ger y tir sy'n destun y cais am 21 diwrnod neu drwy roddi rhybudd o'r cais i unrhyw berchennog neu ddeiliad eiddo gerllaw. Yn yr achos yma felly gwnaethpwyd mwy o ran hysbysebu na sydd yn ofynnol drwy fod hysbyseb safle a llythyrau cymdogion wedi eu hanfon allan. O ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd derbyniwyd 4 o wrthwynebiadau lleol. Mae prif bwyntiau'r gwrthwynebiadau wedi eu rhestru yn y tabl ymgynghoriadau uchod. Mae'r gwrthwynebiadau yn mynegi pryder ynglŷn â defnydd bwriededig o'r adeilad, ynghyd ag effaith ar fwynderau'r preswylwyr cyfagos ac mae'r materion hyn wedi'u hasesu yn yr asesiad uchod. Ni ystyrir fod defnydd dydd i ddydd yr adeilad fel bwyty a chyfleuster gwerthu bwyd poeth i'w fwyta allan yn debygol o achosi aflonyddwch

ychwanegol annerbyniol i'r ardal, ac mae rheoliadau gwarchod y cyhoedd mewn lle ar gyfer delio a sŵn neu lygredd sy'n cael ei ystyried yn niwsans afresymol neu gyson.

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 yn groes i'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. O ganlyniad credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r 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.
1. Un ôl a'r cynlluniau a gyflwynwyd.
2. Oriau agor 11.00 – 22.00 (Sul i Iau); 11.00 – 23:00 (Gwener a Sadwrn).
3. Gosod trap saim.
4. Unrhyw amod cynllunio perthnasol a argymhellir gan Uned Gwarchod y Cyhoedd o safbwynt yr uned echdynnu a sicrhau fod y system echdynnu yn weithredol cyn cychwyn y defnydd.