Pwyllgor Rheoli Datblygu

3 Rhagfyr 2025

Yn bresennol
Cynghorydd Dr SL Hancock (Cadeirydd)
Cynghorydd S Alderman, Cynghorydd M Bowen, Cynghorydd D Clements, Cynghorydd T Evans, Cynghorydd C George, Ms H Gwenllian, Dr M Havard, Mr J Hogg, Mrs S Hoss, Cynghorydd M James, Mr GA Jones, Dr RM Plummer, Cynghorydd B Price, Cynghorydd V Thomas, Cynghorydd A Tinley a'r Cynghorydd C Williams.

[Ymunodd y Cynghorydd A Tinley â'r cyfarfod cyn ystyried NP/25/0146/LBA]

Swyddogion yn bresennol
Ms K Attrill, (Rheolwr Rheoli Datblygu), Mr C Felgate (Cyfreithiwr), Mr M Higgins (Swyddog Coed a Thirwedd), Mr M Kent (Swyddog Monitro), Mrs C Llewellyn (Cofnodion), Mrs S Morris (Cyfarwyddwr Lle ac Ymgysylltu), Mr R Scourfield (Swyddog Cadwraeth Adeiladau)

[Cyfarfod rhithiol 10.00am – 11.35am]

1. Ymddiheuriadau

Cafwyd ymddiheuriad am absenoldeb wrth y Cynghorydd S Skyrme-Blackhall.

2. Datgelu buddiant

Doedd yna ddim datgeliadau o fuddiant.

3. Cofnodion

Cafodd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Hydref 2025 eu cyflwyno i'w cadarnhau a'u dilysu.

Yn dilyn cynnig gan y Cynghorydd Hancock, wedi'i eilio gan y Cynghorydd Alderman, **penderfynwyd** bod cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Hydref 2025 yn gywir ac yn ddilys.

Nodwyd.

4. **Dyletswyddau'r Aelodau wrth Benderfynu Ceisiadau**

Roedd adroddiad y Cyfreithiwr yn crynhoi swyddogaeth y Pwyllgor oddi fewn i'r gyfundrefn gynllunio, gyda phwyslais penodol ar amcanion a dyletswydd Awdurdod y Parc Cenedlaethol. Roedd yn mynd yn ei flaen i amlinellu pwrpas y gyfundrefn gynllunio ac ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu, ac ychwanegodd y Cyfreithiwr bod angen rhoi ystyriaeth hefyd i'r Fframwaith Datblygu Cenedlaethol - Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun

Cenedlaethol 2040 a fabwysiadwyd gan Lywodraeth Cymru ar 24 Chwefror 2021 yn ogystal â'i Gynllun Datblygu Lleol 2 ei hun. Roedd yr Adroddiad hefyd yn nodi bod gan yr Awdurdod ddyletswydd hefyd i gyflawni datblygiad cynaliadwy, ystyriaethau ecolegol oedd yn cynnwys swyddogaeth Deddf Amgylchedd Cymru 2016, ystyriaethau hawliau dynol, canllawiau'r Awdurdod i aelodau ynghylch penderfyniadau yn y Pwyllgor, a hefyd yn gosod allan rhai amgylchiadau lle gellid gosod costau yn erbyn yr Awdurdod mewn apêl. Yn olaf, ychwanegodd y cyfreithiwr nad oedd yr adroddiad yn nodi bod penderfyniadau'r Awdurdod yn agored i'w scrwtineiddio gan y llysoedd ac y medrent fod yn destun adolygiad barnwrol a'i bod felly yn bwysig eu bod yn seiliedig ar y gyfraith.

Nodwyd.

5. Hawl i siarad yn y Pwyllgor

Hysbyswyd yr Aelodau gan y Cadeirydd bod rhybudd priodol (cyn y terfyn amser oedd wedi'i nodi) wedi dod i law wrth barti oedd â diddordeb oedd am ddefnyddio eu hawl i siarad yn y cyfarfod y diwrnod hwnnw. Doedd Mr Wyn Harries, yr Asiant oedd yn ymwneud â'r ddau gais o dan sylw, ddim yn dymuno annerch y Pwyllgor, ond roedd wrth law i ateb unrhyw gwestiynau.

6. **Adroddiad Ceisiadau Cynllunio**

Bu'r Pwyllgor yn ystyried adroddiadau manwl yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, ynghyd ag unrhyw ddiweddariadau a adroddwyd ar lafar ar y diwrnod ac sydd wedi'u cofnodi isod. Penderfynodd y Pwyllgor y ceisiadau yn y modd canlynol (*nodir y penderfyniad ynghylch pob un yn dilyn y manylion a nodir am y cais perthnasol*):

(a) Cyfeirnod: NP/25/0143/FUL
Cynnig: Addasu tai mas yn dri annedd
Lleoliad: Fferm Llwyngwair, Trefdraeth, Sir Benfro, SA42 0LX

Adroddwyd bod y cais hwn ar gyfer addasu ac ymestyn cyfres o dai mas yn dri anedd preswyl. Roedd dau o'r tai mas - y cyfeirir atyn nhw fel y Stablau a'r Llaethdy - wedi'u rhestru; cyfeirir at y trydydd fel y twlc mochyn neu'r cymhlyg gogleddol ac roedd wedi'i restru fel adeiladau hanesyddol ategol. Roedd yr adeiladau wedi'u cofnodi ar y gofrestr 'adeiladau mewn perygl' ac roedden nhw mewn amrywiol gyflwr o angen eu trwsio.

Roedd gwybodaeth gefnogol wedi'i ddarparu a oedd yn dangos y byddai cost yr addasu (oherwydd natur restredig yr adeiladau a'r graddau o waith adfer oedd ei angen) ynghyd â'r cyfraniad ariannol ar gyfer tai fforddiadwy (a oedd yn angenrheidiol o dan Bolisi 48 (Tai Fforddiadwy) o PCLl2 yn gwneud y cynllun yn anhyfyw. Roedd yr Awdurdod o'r farn, yn y cyswllt

hwn, y byddai gwerth cyflawni cynllun addasu a fyddai'n sicrhau cadwraeth ac adferiad yr Adeiladau Rhestredig, yn ystyriaeth berthnasol o bwys a fyddai yn y cyswllt hwn yn gorbwyso'r angen am gyfraniad ariannol.

Byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at golli coed ar y safle; ond roedd y rhain yn golled resymol er mwyn cadw'r adeiladau rhestredig hyn a oedd ar hyn o bryd mewn perygl. Mae'r cais hefyd wedi darparu cynllun tirweddu priodol a fyddai'n diogelu a hyrwyddo'r nodweddion fyddai'n cael eu cadw ar y safle a gyferbyn â'r safle, yn ogystal â phlannu ychwaneg o ddeunydd tirweddu oddi fewn i'r safle i sicrhau buddiant llawn ar gyfer bioamrywiaeth a hyrwyddo seilwaith gwyrdd yn cael ei gyflawni pan fyddai wedi gorffen. Yn amodol ar osod amodau priodol gallai'r cynnig gael ei gefnogi o safbwynt y tirlun agos.

Roedd Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi nodi bod y safle o fewn 500m o Safleoedd Ystlumod Sir Benfro ac Ardal Gadwraeth Arbennig Llynnoedd Bosherston (AGA) yn ogystal â Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Melin Llwyngwair (SDGA / SSSI) oedd wedi'i ddynodi ar gyfer ystlumod trwyn pedol mawr ynghyd ag ystlumod pedol bach wedi'u rhestru fel nodwedd berthnasol. Roedd AGA Coetiroedd Gogledd Penfro oddi fewn 3cm ac roedd ystlumod Barbastell wedi'u dynodi yno. Roedd arolwg ystlumod wedi dod o hyd i wyth rhywogaeth o ystlumod ar y safle. Roedd yna hefyd gofnodion o lygod daear o fewn 2gm o'r safle ac yng nghoedlan Cockshut, yn union gyferbyn â'r safle, roedd yna goedlan hynafol wedi'i hadfer wedi'i nodi.

Roedd Ecolegydd yr Awdurdod wedi cwblhau Asesiad Rheoliadau Cynefin (ARhC / HRA)) ar gyfer y datblygiad arfaethedig, a oedd wedi'i ddanfon at CNC ac roedden nhw wedi ymateb trwy ddweud, yng ngoleuni'r mesurau lliniaru oedd wedi'u manylu, roedden nhw'n cytuno â'r casgliad nad oedd y datblygiad yn debygol o gael effaith andwyol ar gywirdeb yr AGA. Mewn ymateb i gwestiwn gan y Cyfreithiwr eglurwyd bod ecolegydd yr Awdurdod wedi dod i'r casgliad na fyddai yna effaith ar gywirdeb yr AGA.

Ystyriai'r swyddogion bod y cynllun arfaethedig yn gydnaws â chymeriad yr Adeiladau Rhestredig ac roedd yn bosib cefnogi eu gosodiad o ran dyluniad a ffurf ac felly cefnogi'r cais gydag amodau wedi'u gosod. Fodd bynnag, roedd argymhelliad o'r fath yn groes i ofynion Polisi 48 (Tai Fforddiadwy) CDLl2 oedd yn gofyn am gymudo swm o arian ar gyfer addasu oddi ar y safle gan roi blaenoriaeth i dai fforddiadwy yn yr addasiadau. Roedd y cynllun felly wedi'i hysbysebu fel gwyriad oddi ar Gynllun Datblygu Lleol 2 ac wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor benderfynu.

Yn y cyfarfod awgrymodd y Cyfarwyddwr ddiweddariadau i'r amodau oedd wedi'u gosod allan yn yr adroddiad. Gofynnwyd am amodau ychwanegol o ran cadw'r cloddiau am byth, cwblhau'r hyrwyddiad a'r lliniariad ecolegol arfaethedig cyn preswyliad a chadw am byth a nodi'r rhywogaethau i'w defnyddio yn y Toeon Gwyrdd arfaethedig. Hefyd diwygiad i eiriad amodau 9 (i sicrhau cadw at y cynllun goleuo oedd wedi'i gyflwyno), 11 (cyflwyno asesiad yn gosod allan maint y gwaith trwsio ac ail-adeiladu bydd ei angen), 6 (gwaith tirweddu yn unol â'r Cynllun Rheoli Coetir) ac 8 (cyflwyno'r cynllun rheoli tirweddu o fewn tri mis).

Gofynnodd un Aelod am gyfeirio at y Canllaw Cynllunio Ychwanegol Wybrennau Tywyll, a oedd yn ei ffurf drafft, i gael ei gynnwys fel rhan o'r rheswm dros yr amod goleuo, ac fe gytunwyd ar hyn.

Mewn ymateb i gwestiynau nododd yr Asiant, Wyn Harries ei bod yn ddegawd ers i'r arolwg gwaith gwreiddiol gael ei wneud ar y safle ac roedd ei gleient wedi cydweithio gyda'r swyddogion ers dros ddwy flynedd i gyflawni'r arolygon angenrheidiol, y gwaith dylunio ac ati i gefnogi'r cais. Ychwanegodd pan fydd yr eiddew wedi'i waredu fe wneir asesiad o'r gwaith carreg ar y cyd â'r swyddogion. Lle bynnag y daethpwyd o hyd i broblemau adeileddol bydd y cerrig yn cael eu tynnu oddi yno gyda gofal, yn cael eu cofrestru a'u rhoi yn ôl yn eu llefydd gwreiddiol lle bynnag y bo hynny'n briodol. Cadarnhaodd hefyd y bydd bocsys tylluanod gwynion wedi'u lleoli mewn safleoedd gwahanol sy'n ffurfio rhan o ddaliadau amaethyddol yr ymgeisydd.

Gofynnodd un Aelod p'un a fyddai'n bosib lleihau, yn hytrach na gwaredu, y cyfraniad ariannol i dai fforddiadwy, ond fe'i cynghorwyd y byddai'r costau gwerthu tebygol yn adlewyrchu costau datblygu sylweddol ac abnormal heb unrhyw hyfywedd ariannol i alluogi talu cyfraniad tai fforddiadwy. Esboniodd y Cyfarwyddwr hefyd bod yr amodau, yn arbennig y rheiny oedd wedi'u hychwanegu a'i diwygio yn y cyfarfod, yn cynorthwyo i gydbwyso anghenion y rhywogaethau sydd wedi'u diogelu ynghyd â'r angen i ddiogelu'r adeiladau sydd mewn perygl. Byddai'r Cynllun Rheoli yn benodol yn sicrhau bioamrywiaeth go iawn yn y tymor hir.

Tra roedd un Aelod yn ansicr p'un a oedd yn bosib i bobl a natur gydfodoli ar y safle gan amau p'un a ddylid efallai ganiatáu i'r adeiladau ddychwelyd i natur, roedd y rhan fwyaf o'r Aelodau yn gytûn y byddai'r prosiect yn diogelu'r adeiladau gwerinol gan gymryd sylw'r un pryd o anghenion ystlumod a thylluanod gwyn ac yn gwerthfawrogi'r amser a'r ymdrech a fu i baratoi'r cais. Cafodd yr argymhelliad i gymeradwyo, gydag amodau fel roedden nhw wedi'u diwygio yn y cyfarfod, ei gynnig gan y Cynghorydd Clements, a'i eilio gan y Cynghorydd Alderman, a'i gario.

Penderfyniad: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar osod amodau yn ymwneud ag amseriad y datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, cyflwyno manylion deunyddiau, prawf trylifiad, cynllun ymchwiliad archeolegol, plannu, diogelu coed, cynllun rheoli tirwedd, goleuo, draenio brwnt, dymchwel, deunyddiau, hawliau datblygu wedi'u caniatáu, lliniaru ecolegol a thoeon gwyrdd.

[Ymunodd y Cynghorydd A Tinley â'r cyfarfod yn y fan hon]

(b) Cyfeirnod:	NP/25/0146/LBA
Cynnig:	Gwaith yn ymwneud ag addasu tai mas yn dri annedd
Lleoliad:	Fferm Llwyngwair, Trefdraeth, Sir Benfro, SA42 0LX

Adroddwyd bod y cais hwn yn dod oddi fewn i ddarpariaethau Cyfarwyddyd Dirprwyo Adeilad Rhestredig roddwyd i'r Awdurdod hwn gan Lywodraeth Cymru ar 25 Gorffennaf 2012 (wedi'i ddiwygio). Am ei fod ar gyfer caniatâd adeilad rhestredig doedd yna ddim anghenraid iddo gael ei benderfynu yn unol â pholisïau'r cynllun datblygu; fodd bynnag roedd wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor am fod y cais cynllunio llawn 'roedd hwn yn rhan ohono (NP/25/0143/FUL) wedi'i ystyried gan y Pwyllgor (cofnodion 6(a) cyfeir).

Roedd y safle yn cynnwys cymhlyg o dai mas rhestredig Gradd 11 yn union i'r de-ddwyrain o Blas Llwyngwair ac ychydig i'r de-orllewin o Fferm Llwyngwair. Roedd yr adeiladau yn wreiddiol yn cynnwys adeilad i gadw'r goets ac ystablau ar gyfer y plas, ac yn ddiweddarach mewn defnydd yn gysylltiedig â'r fferm fwy modern, pan gafodd y plas a'r dirwedd oddi amgylch eu hailddatblygu yn westy a maes carafanau. Yr adeg hynny cafodd llawer o'r nodweddion gwreiddiol eu gwaredu a newidiwyd rhai agoriadau. Roedd yr adeiladau yn amrywio o ran eu cyflwr ac wedi'u cynnwys ar Restr Adeiladau mewn Perygl yr Awdurdod.

Roedd y cynllun arfaethedig yn gydnaws â chymeriad yr Adeiladau Rhestredig, ac yn y modd roedden nhw wedi'u gosod o ran dyluniad a ffurf. O'r herwydd, roedd yn bosib cefnogi'r cais gydag amodau. Nodwyd bod Amod 7 oedd wedi'i restru yn yr adroddiad wedi'i ddiwygio, ynghyd â'r rheiny ar gyfer y cais cynllunio, gan gyfeirio at y cynllun goleuo allanol oedd wedi'i gyflwyno. Yr un fath, roedd amodau ychwanegol hefyd wedi'u cynnig yn gofyn am gyflwyno manylion y gwaith trwsio ac ail-adeiladu a chwblhau hyrwyddiadau a lliniaru ecolegol arfaethedig, yn unol â'r cynlluniau oedd wedi'u cymeradwyo, a'u cadw am byth.

Nododd yr Aelodau bwysigrwydd yr adeiladau a'u statws 'mewn perygl'. Ystyriwyd bod angen cymryd camau i ddiogelu treftadaeth genedlaethol.

Yn dilyn cynnig gan y Cynghorydd Hancock, wedi'i eilio gan y Cynghorydd James, cafodd yr argymhelliad i gymeradwyo, yn ddibynnol ar amodau, ei gario.

Penderfyniad: Rhoi caniatâd adeilad rhestredig yn ddibynnol ar amodau yn ymwneud ag amseru'r cais, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, cynllun ymchwil archeolegol, rhaglen waith gyfnodol, datganiad dull/manylion trwsio ac ailosod, manylion pellach goleuadau to, llechi a theiliau'r grib, goleuadau, trwsio trawstiau a thrawslathau, caniatâd ar gyfer dymchwel pellach a lliniaru ecolegol a hyrwyddiadau.

7. Apeliadau

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu am wyth o apeliadau (yn erbyn penderfyniadau cynllunio'r Awdurdod) oedd ar hyn o bryd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru, gan fanylu ymhob achos yr union fan roedden nhw wedi cyrraedd o ran y broses apêl.

Atodwyd dau benderfyniad wrth yr adroddiad. Roedd y cyntaf yn ymwneud â NP/24/0440/FUL Sands Café, Niwgwl (rhannol ei wrthod a rhannol ei ganiatáu), a'r cais am gostau wedi'i wrthod; nodwyd y byddai cais am ramp/elfen gris oedd wedi'i wrthod yn cael ei groesawu. Yr ail oedd NP/24/0472/FUL tir i'r dwyrain o Bryntirion Lodge, Cipyn, Llandudoch, oedd wedi'i wrthod.

Nodwyd.

8. Gorchmynion Diogelu Coed

Nodwyd bod Gorchmynion Diogelu Coed heb eu haddasu a heb eu gwrthwynebu wedi'u cadarnhau yn:

- GDC 158 - The Glen, Saundersfoot/Llanusyllt
- GDC 159 – Lundy View, Freshwater East
- GDC 163 – 38 Port Lion, Llangwm
- GDC 164 – Monkhill, St Ishmaels/Llanismel
- GDC 165 – Ffin Ddeheuol Coedwig Coed Ynn, Boulston
- GDC 166 – 2 Bythynnod Bethesda, Heol Arberth

Nodwyd.

Cadarnhawyd y cofnodion hyn yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu a gynhaliwyd ar 28 Ionawr 2026 heb eu diwygio.