

# PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

21 Hydref 2020

Yn bresennol: Cynghorydd R Owens (Cadeirydd)

Cynghorydd P Baker, Mrs D Clements, Cynghorydd K Doolin, Cynghorydd M Evans, Cynghorydd P Harries, Dr M Havard, Dr R Heath-Davies, Mrs J James, Cynghorydd M James, Mr GA Jones, Cynghorydd P Kidney, Cynghorydd PJ Morgan, Cynghorydd A Wilcox, Cynghorydd M Williams a'r Cynghorydd S Yelland

[Ymunodd Mrs S Hoss â'r cyfarfod yn dilyn ystyriaeth o Adroddiad y Cyfreithiwr (Cofnod 6 cyfeir)]

[Cyfarfod Rhithiol, 10.00am – 11.45am; 11.55am – 13.40pm]

## 1. Llongyfarchiadau

Mynegodd y Cadeirydd llongyfarchiadau'r Awdurdod i'r Cynghorydd P Baker ar dderbyn Medal yr Ymherodraeth Brydeinig yn Rhestr Anrhydeddau'r Frenhines yn ddiweddar.

## 2. Ymddiheuriadau

Cafwyd ymddiheuriad am absenoldeb wrth Dr RM Plummer.

## 3. Datgelu buddiant

Datgelwyd buddiant gan yr Aelod(au)/Swyddog(ion) canlynol yn y ceisiadau a/neu'r materion y cyfeirir atyn nhw isod:

Cais a Chyfeirnod	Aelod(au)/Swyddog(ion)	Gweithred
Cofnodion 7(a) isod NP/19/0522/FUL – Maes Gwersylla a Charafanau Buttyland, Maenorbŷr	Cynghorydd M Evans	Gadael y cyfarfod pan oedd y cais o dan drafodaeth

## 4. Cofnodion

Cafodd cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 2 Medi 2020 a 5 Hydref 2020 eu cyflwyno i'w cadarnhau a'u dilysu.

**PENDERFYNWYD** cadarnhau a dilysu cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 2 Medi 2020 a 5 Hydref 2020.

**NODWYD.**



## 5. Hawl i siarad yn y Pwyllgor

Hysbyswyd yr Aelodau gan y Cadeirydd bod rhybuddion priodol (cyn y dyddiad sydd wedi ei nodi) wedi dod i law oddi wrth bartïon oedd â diddordeb yn y materion i'w trafod a'u bod am ddefnyddio eu hawl i siarad yn y cyfarfod y diwrnod hwnnw. Yn unol â phenderfyniad Awdurdod y Parc Cenedlaethol ar 7 Rhagfyr 2011 rhoddir yr hawl i siaradwyr siarad am 5 munud (*nodir y partïon sydd â diddordeb isod gyferbyn â'u cais(ceisiadau) penodol, ac yn y drefn fyddan nhw'n annerch y Pwyllgor*):

Rhif cyfeirnod	Cynnig	Siaradwr
NP/19/0522/FUL <i>Cofnod 7(a) cyfeir</i>	Caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer 14 o unedau tai fforddiadwy. Caniatâd cynllunio llawn ar gyfer newid defnydd tir o 85 o bebyll a charafanau teithiol i 85 o garafanau sefydlog a gwaith tirweddu cysylltiedig, ffyrdd dosbarthu a gorsaf newydd i bwmpio carthion.– Maes Gwersylla a Charafanau Buttyland, Maenorbÿr	Mr Ray Hughes

## 6. Dyletswyddau'r Aelodau wrth Benderfynu Ceisiadau

Roedd adroddiad y Cyfreithiwr yn crynhoi'r hyn yw union swyddogaeth y Pwyllgor o fewn y gyfundrefn gynllunio ac roedd wedi'i ddiweddarau yn unol â'r gofyn yng nghyfarfod blaenorol yr Awdurdod er mwyn gosod amcanion a dyletswydd y Parc Cenedlaethol yng nghalon ei weithgareddau. Aeth yn ei flaen i amlinellu pwrpas y gyfundrefn gynllunio ac ystyriaethau perthnasol wrth benderfynu, dyletswydd yr Awdurdod i gyflawni datblygiad cynaliadwy, ystyriaethau ecolegol sy'n cynnwys swyddogaeth Deddf Amgylchedd Cymru 2016, ystyriaethau hawliau dynol, canllawiau'r Awdurdod i Aelodau ar benderfynu mewn pwyllgor a hefyd i osod allan rhai amgylchiadau ble byddai'n bosib i achos apêl orfodi'r Awdurdod i dalu costau.

Ers cyfarfod blaenorol y Pwyllgor roedd yr Awdurdod wedi mabwysiadu'r Cynllun Datblygu 2 ac roedd yr adroddiad hefyd wedi'i ddiweddarau er mwyn cyfeirio at y ddogfen honno.

## NODWYD



## 7. Adroddiad y 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 (*mae'r penderfyniad ynghylch pob un yn dilyn manylion y cais perthnasol*):

*[Datgelodd y Cynghorydd M Evans fuddiant rhagfarnus yn y cais canlynol a gadawodd y cyfarfod. Cynghorodd y Cynghorydd P Kidney y byddai'r siaradwr, Mr Ray Hughes, yn siarad o'i dŷ am nad oedd ganddo fynediad i gyfrifiadur. Cadarnhaodd y cyfreithiwr fod hyn yn dderbyniol. Doedd y Cynghorydd S Yelland ddim yn bresennol pan bleidleiswyd ar y cais.]*

- (a) CYFEIRNOD: NP/19/0522/FUL  
YMGEISYDD: Mr D Brown & ATEB  
CYNNIG: Caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer 14 o unedau tai fforddiadwy. Caniatâd cynllunio llawn ar gyfer newid defnydd tir o 85 o bebyll a charafanau teithiol i 85 o garafanau sefydlog a gwaith tirweddu cysylltiedig, ffyrdd dosbarthu a gorsaf newydd i bwmpio carthion  
LLEOLIAD: Maes Gwersylla a Charafanau Buttyland, Maenorbŷr, Dinbych-y-pysgod

Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais hwn wedi'i ystyried yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor pan gafodd ei ohirio i ganiatáu archwiliad safle, drefnwyd ar 5 Hydref 2020 (*Cofnod 4 cyfeir*). Adroddwyd ers yr ystyriaeth flaenorol o'r cais bod Cynllun Datblygu Lleol 2 (CDLI2) wedi'i fabwysiadu ac roedd yr adroddiad gerbron yr Aelodau wedi'i ddiweddarau i adlewyrchu hyn.

Nodwyd bod hwn yn gais cymysgryw, hynny yw yn un a oedd yn gofyn am ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer un rhan a chaniatâd cynllunio llawn ar gyfer rhan arall o'r un safle. Roedd y cais wedi'i gyflwyno gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad y swyddog i gymeradwyo yn groes i safbwynt y Cyngor Cymuned. Roedd y cais hefyd yn cael ei ystyried yn ddatblygiad o bwys ac roedd gwrthwynebiadau trydydd parti wedi dod i law. Roedd y gwrthwynebiadau perthnasol a dderbyniwyd wedi'u crynhoi a'u cynnwys yn yr adroddiad gerbron y Pwyllgor.

Adroddwyd bod y safle yn safle carafanau oedd wedi ei hen sefydlu wedi'i leoli ar hyd y ffordd yn arwain at Orsaf Maenorbŷr. Doedd y safle ddim bellach wedi'i neilltuo ar gyfer defnydd preswyl yn y CDLI2 ac wedi'i dynnu allan o'r ffin Ganol ar gyfer Gorsaf Maenorbŷr. Ond roedd Polisi 7 yn gosod allan y mathau o ddatblygiad a ellid eu caniatáu yng nghefn gwlad ac roedd yn cynnwys rhyddhau tir yn ffinio canolfannau ar gyfer tai



fforddiadwy i ddiwallu angen lleol wedi'i ddynodi. Roedd Polisi 41 yn caniatáu datblygu cyfyngedig ar gyfer carafanau, gwersylla a chabanau pren, ystyrid bod y cais, gyda'i gynllun tirweddu llawer gwell, yn sicrhau gwelliant cyffredinol o'r sefyllfa bresennol gyda'r gosod allan yn cynorthwyo i gyfnerthu golwg gyffredinol y safle.

Adroddwyd bod y cynnig, yn cynnwys gwell tirweddu a gwaredu dwy annedd farchnad o'r safle yn cael ei ystyried yn gydnaws â pholisïau CDLI2. Roedd darparu tai fforddiadwy yn flaenoriaeth i'r Awdurdod a byddai sicrwydd o ddarpariaeth yn cael ei gynorthwyo trwy gyfrwng Cytundeb S106 i sicrhau trosglwyddiad priodol a chynnar o'r safle tai i gymdeithas dai. Roedd yr egwyddor o ddatblygiad felly yn cael ei ystyried yn dderbyniol.

O droi at fwynder gweledol a nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol, roedd Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi cynghori bod y safle'n hynod sensitif gan ei fod yn gorwedd oddi fewn y Parc Cenedlaethol ac yn cynnwys perci agored a chloddiau, er derbyn bod yna garafanau teithiol a phebyll yn ystod misoedd yr haf. Byddai hyn yn newid i dai parhaol a charafanau sefydlog, ffyrdd ac wynebau caled. Ystyrid y byddai'r effaith ar y safle yn andwyol fawr / canolig, yn lleihau gydag amser wrth i liniaru tirwedd gymryd effaith.

Roedd yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun tirweddu wedi'i ddiwygio er mwyn darparu lliniaru yn erbyn effaith weledol yr 85 o garafanau sefydlog arfaethedig. Tra bo ffiniau'r safle'n cynnwys cloddiau gyda llawer o goed a fydden nhw ar y cyfan yn cael eu cadw, roedd llawer o'r ffiniau'n denau gyda llawer o fylchau ac yn darparu ychydig iawn o guddio ym misoedd y gaeaf. Roedd swyddogion o'r farn bod y cynllun diwygiedig yn darparu lliniaru digonol i hyrwyddo'r sefyllfa weledol bresennol.

Adroddwyd yn y cyfarfod bod CNC yn croesawu'r strategaeth tirweddu diwygiedig am ei fod yn cael ei ystyried yn delio'n gyflawn â'r pryderon a fynegwyd cynt. Roedden nhw wedi cynghori'r angen am Gynllun Rheoli Ecolegol a Thirweddu (CRET) ar gyfer y safle i sicrhau llwyddiant y mesurau lliniaru arfaethedig ac roedd hwn nawr wedi'i gyflwyno a'i ddsbarthu i ymgynghorwyr. O ganlyniad byddai angen diwygio amodau 2 a 10 a awgrymwyd er mwyn cyfeirio at y ddogfen.

Heb anwybyddu'r gwrthwynebiadau ddaeth i law, yn dilyn ystyriaeth o'r polisïau oddi fewn i GDLI2 a Pholisi Cynllunio cenedlaethol, roedd y datblygiad yn cael ei ystyried yn gydnaws â'u bwriadau am y byddai'r datblygiad yn diogelu a hyrwyddo cymeriad presennol y safle a nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol. O'r herwydd, ac yn amodol ar Gytundeb S106 i sicrhau'r trosglwyddo, a darparu 14 o unedau tai fforddiadwy, ac i ddiddymu unrhyw ganiatâd arall neu ddefnydd cyfreithlon



o'r safle hwn, ynghyd ag atodlen o amodau priodol i reoli'r datblygiad, roedd y cais yn cael ei ystyried yn dderbyniol a'r argymhelliad oedd dirprwyo i swyddogion i roi caniatâd cynllunio rhannol amlinellol a rhannol lawn.

Mewn ymateb i gwestiynau gan Aelodau, darparodd y swyddog eglurhad ynghylch nifer o bwyntiau. Cawsant eu cynghori bod y tai marchnad agored wedi'u gwaredu o'r cais o ganlyniad i'r neilltuad tir yn cael ei waredu o'r CDLI2, a gallai'r Cynllun nawr dim ond cefnogi neilltuad eithriadol o dir ar gyfer tai fforddiadwy 100% yn y lleoliad hwn. Ond roedd y tir lle'r oedd y tai marchnad agored wedi'i leoli yn parhau yn stribyn glas fel rhan o'r cais cyfredol. Roedd maint y parcio oedd wedi'i ddarparu ar gyfer tai fforddiadwy yn cyfateb i anghenion Ateb, yr ymgeiswyr ar y cyd, a'r Awdurdod Priffyrdd.

O ran y cynnig i osod carafanau sefydlog yn lle'r rhai teithiol, roedd arolwg carafán a gwersylla a wnaed i gefnogi CDLI2 yn dangos bod digon o le yn y lleoliad i ganiatáu newid i garafanau sefydlog. Byddai rheolaeth dros liw'r carafanau sefydlog yn cael ei ddarparu gan amod 16 ond cynghorodd y swyddog y gallai hwn gael ei gryfhau i sicrhau y byddai mewn grym am byth.

Roedd y cynllun tirweddu wedi'i fwriadu i gryfhau ffin ddwyreiniol y safle yn benodol, a hefyd i leihau effaith weledol y carafanau gyda phlannu yma a thraw rhyngddyn nhw. Cynigid cymysgedd o goed bychan a chanolig eu maint yn ogystal â choed enghreifftiol mwy o faint, a fyddai'n darparu cysgod i'r coed llai. Fodd bynnag, roedd dulliau amrywiol yn cael eu cynnig i reoli cynnal a chadw'r tirweddu am gyfnod hirach na'r pum mlynedd arferol, ac fe fyddai yna fecanwaith i sicrhau y byddai unrhyw goed a gollid, er enghraifft oherwydd Clefyd yr Onnen, yn cael eu hail-blannu.

Anerchwyd y Pwyllgor gan y siaradwr, Mr Ray Hughes, wedyn. Cynghorodd ei fod yn siarad fel unigolyn yn hytrach nag ar ran y Cyngor Cymuned. Dywedodd bod ceisiadau ar gyfer y safle wedi'u gwrthwynebu gan breswylwyr lleol a Chyngor Cymuned Maenorbŷr a chan fod yr ymgeisydd wedi anwybyddu cyfyngiadau cynllunio a osodwyd arno yn y gorffennol, roedd wedi bod yn ofynnol i'r Awdurdod weini rhybuddion gorfodaeth. Cyfeiriodd Mr Hughes at nodyn wrth Sarah Hirst i Andrew Richards dyddiedig 13/08/20 oedd yn gosod allan y polisi lle'r oedd cynigion yn ceisio diwygio'r mathau o garafanau ar safle a oedd yn dweud bod yr Awdurdod, mewn rhai amgylchiadau penodol, wedi caniatáu newid i garafanau sefydlog lle'r oedd niferoedd wedi eu gostwng. Ond nododd nad oedd y cais presennol yn cynnig unrhyw ostyngiad mewn niferoedd o gwbl a dywedodd yn ôl rheol rheffyn pen bys dylid gosod un garafán sefydlog lle'r oedd pedair carafán deithiol cynt er mwyn adlewyrchu swm y



drafnidiaeth fyddai'n cael ei gynhyrchu. Credai y byddai yna effaith ar y tirlun, yn arbennig wrth edrych o gyfeiriad y gogledd. Byddai'r safle ar agor am ddeuddeng mis y flwyddyn ac ofnai y byddai'n arwain at bobl yn byw yn y carafanau.

O ran darparu tai fforddiadwy nododd Mr Hughes bod caniatâd cynllunio llawn eisoes wedi'i roi i 23 o unedau ar safle gerllaw Ysgol Maenorbŷr a rhagor ar safle yn Bush Terrace yn Jameston.

Roedd ei bryder pennaf yn ymwneud a chynnydd trafndiaeth - o bosib cynnydd o 200 o gerbydau - fyddai'n mynd ar hyd ffordd sydd eisoes yn brysur iawn yn cael ei defnyddio gan lorïau a thrafnidiaeth drom arall. Roedd twmpathau ffordd a llinellau melyn dwbl wedi'u gosod yn ddiweddar o amgylch yr ysgol, am ei bod yn beryglus iawn i blant groesi'r ffordd, a byddai mwy o gerbydau'n arwain at anhrefn ar adegau ysgol am fod prinder lle parcio yno eisoes, a fyddai'n cael ei waethygu gan gynnydd sylweddol yn niferoedd y disgyblion. Ofnai y byddai bywydau plant mewn perygl a chynghorodd ei fod yn siarad o brofiad am fod ganddo wŷr yn yr ysgol; awgrymodd y dylid ystyried maes parcio fel rhan o'r Cytundeb S106.

Roedd rhai Aelodau'n pryderu am yr effaith cronus ar gymeriad a mwynder yr ardal pe bai'r holl safleoedd sydd â chaniatâd cynllunio yn mynd ati i godi tai. Hefyd y prinder cyfleusterau a gwasanaethau yng ngorsaf Maenorbŷr i'r rheiny'n byw yn y tai fforddiadwy arfaethedig a oedd, yng ngolwg un Aelod, yn llawer rhy ddwys. Atebodd y swyddogion bod yna angen am dai fforddiadwy yn yr ardal - roedd y CDLI2 wedi nodi'r angen fel 18 uned fesul blwyddyn a oedd yn fwy na'r nifer a gynigiwyd ynghyd â'r rhai oedd eisoes wedi'u caniatáu. Ymgynghorwyd â'r ysgol hefyd ac roedd wedi cynghori bod cynhwysedd digonol yno.

Mynegodd Aelod arall bryder ynghylch cynhwysedd y ffordd a diogelwch y rheiny yn cerdded ar ei hyd. Nododd wrthwynebiad y Cyngor Cymuned a phreswylwyr eraill i'r datblygiad a oeddent o'r farn nad oedd eu safbwyntiau wedi'u hystyried a chynigiodd wrthod y cais. Cafodd hyn ei eilio.

Roedd pryderon eraill yn ymwneud â'r nifer mawr o garafanau sefydlog a gynigid ar gyfer y safle, a'r ffaith na fyddai yna ostyngiad yn nifer yr unedau, yn ogystal ag amod preswyllo gydol y flwyddyn arfaethedig. Atebodd y swyddogion bod CDLI2 yn caniatáu estyniad o safleoedd carafanau a chabanau pa le bynnag roedd hyn yn briodol oddi fewn i'r tirlun, a lle'r oedd yna welliant amgylcheddol cyffredinol. Gallai hyn olygu naill ai ostyngiad mewn nifer neu dirweddu cadarn i wahanu'r unedau, a'r llall oedd hi yn achos y cais cyfredol. Byddai preswyllo gydol y flwyddyn yn cefnogi cynnig twristiaeth gydol y flwyddyn yn yr ardal ond ni fyddai'n



bosib defnyddio'r carafanau fel prif breswylfa. O ran diogelwch ffordd roedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi cynghori y byddai yna ostyngiad mewn trafniadaeth ar y cyfan yn seiliedig ar nifer y symudiadau o'r pebyll a'r lleiniau unedau teithio. O'r herwydd doedd y pryderon a godwyd ddim yn cael eu rhannu gan yr Awdurdod Priffyrdd a oedd yn argymhell caniatâd amodol.

Atgoffwyd y Pwyllgor gan y Cyfreithiwr wedyn ynghylch y drefniadaeth oedd yn bodoli pan fyddai'r Aelodau'n penderfynu ceisiadau cynllunio yn groes i argymhellion y swyddogion. Cadarnhaodd Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc pe bai'r Aelodau o'r farn y dylid gwrthod y cais, byddai'n cyflwyno'r cynnod oedi oherwydd yr elfen tai fforddiadwy, am y byddai penderfyniad o'r fath yn wyriad sylweddol oddi ar y polisi lleol a chenedlaethol.

Gofynnodd y Cyfreithiwr i'r Aelodau wedyn am y rhesymau cynllunio dros benderfyniad o'r fath a dywedwyd mai gorddatblygu'r safle, effaith ar breswylwyr lleol a diogelwch priffordd oedd y rhain.

### **PENDERFYNIAD: Yr Aelodau o'r farn y dylid gwrthod y cais.**

Am fod rhaid cyflwyno'r darpariaethau oedi byddai'r cais yn cael ei ail-ystyried yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor.

*[Gohiriwyd y cyfarfod rhwng 11.45am a 11.55am]*

*[Ail-ymunodd y Cyngorydd S Yelland â'r cyfarfod yn ystod yr ystyriaeth o'r cais canlynol ond ymatalodd rhag pleidleisio.]*

- (b) CYFEIRNOD: NP/19/0616/FUL  
YMGEISYDD: Mr a Mrs Silvester  
CYNNIG: Annedd newydd yn lle'r hen un a chaban potiau  
LLEOLIAD: Porth Y Rhaw, 22 Stryd Fawr, Solfach

Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais hwn wedi'i ystyried yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor pan gafodd ei ohirio i ganiatáu archwiliad safle, a gynhaliwyd ar 5 Hydref 2020 (*Cofnod 4 cyfeir*). Roedd y cais gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad y swyddog i gymeradwyo yn groes i safbwynt y Cyngor Cymuned ac ar archiad y Cadeirydd trwy'r cynllun dirprwyo ymestynnol.

Roedd yr eiddo o dan sylw yn ffurfio rhan o deras o fythynnod oddi fewn i ganol lleol Solfach ac oddi fewn i'r Ardal Gadwraeth. Roedd y bwthyn mewn bodolaeth erbyn 1838 ond fe'i newidiwyd yn sylweddol yn ystod diwedd yr 20 ganrif fel nad oedd yna fawr ddim o ffurf hanesyddol na chymeriad yr eiddo i weld wedi goroesi. Roedd yna gais am ganiatâd



Ardal Gadwraeth hefyd gerbron y Pwyllgor i'w ystyried (*Cofnod 7(c) cyfeir*).

Yn dilyn ystyriaeth o'r polisiau sydd wedi'u cynnwys oddi fewn i Gynllun Datblygu Lleol 2 a'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol a chymryd sylw o bob ystyriaeth berthnasol, roedd y swyddogion o'r farn bod y datblygiad yn cynnig cyfle i ddymchwel yr annedd bresennol a darparu un arall yn ei lle gyda dyluniad cynaliadwy yn darparu llety byw modern. Byddai'r datblygiad yn diogelu a chyfoethogi cymeriad presennol y safle a nodweddion arbennig y rhan hwn o'r Parc Cenedlaethol. O'r herwydd, ac yn amodol ar atodlen o amodau priodol i reoli'r datblygiad, yr argymhelliad oedd cymeradwyo.

Er eu bod yn gwerthfawrogi pryderon cymdogion ynghylch tremio a chysgodi, roedd yr Aelodau wedi'u bodloni na fyddai yna gynnydd sylweddol oddi ar y sefyllfa gyfredol.

**PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais gydag amodau'n ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau a gytunwyd, parcio, draenio dŵr wyneb, diogelu carthffos gyhoeddus, ecoleg, arolwg ffotograffig o'r adeilad presennol cyn ei ddymchwel, ffenestri a pheidio â defnyddio'r caban potiau fel llety dros nos.**

*[Cyflwynodd y Cynghorydd A Wilcox ei ymddiheuriadau yn y fan hon a gadawodd y cyfarfod.]*

- (c) CYFEIRNOD: NP/19/0617/CAC  
YMGEISYDD: Mr a Mrs Silvester  
CYNNIG: Annedd newydd yn lle'r hen un a chaban potiau  
LLEOLIAD: Porth Y Rhaw, 22 Stryd Fawr, Solfach

Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais hwn wedi'i ystyried yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor pan gafodd ei ohirio i ganiatáu archwiliad safle, a gynhaliwyd ar 5 Hydref 2020 (*Cofnod 4 cyfeir*). Roedd y cais gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad y swyddog i gymeradwyo yn groes i safbwynt y Cyngor Cymuned.

Roedd yr eiddo o dan sylw yn ffurfio rhan o deras o fythynnod oddi fewn i ganol lleol Solfach ac oddi fewn i'r Ardal Gadwraeth. Roedd y bwthyn mewn bodolaeth erbyn 1838 ond fe'i newidiwyd yn sylweddol yn ystod diwedd yr 20 ganrif fel nad oedd yna fawr ddim o ffurf hanesyddol na chymeriad yr eiddo i weld wedi goroesi.

Roedd hwn yn gais ardal gadwraeth ar gyfer dymchwel adeilad presennol er mwyn galluogi cynnig ar gyfer adeilad yn ei lle a chaban potiau cysylltliol wedi'i ganiatáu o dan NP/19/0616 (*Cofnod 7(b) cyfeir*). Roedd angen





caniatâd ar gyfer dymchwel adeilad oedd yn fwy na 115 metr ciwbig. Ystyriai'r swyddogion y byddai'r dymchweliad arfaethedig yn diogelu cymeriad a golwg yr ardal gadwraeth yng nghyd-destun ehangach y datblygiad arfaethedig ac yn cael ei ystyried yn dderbyniol gydag amodau.

**PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais gydag amodau'n ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau a gytunwyd, gwaith dymchwel ddim i'w wneud yng nghynt na thri mis cyn cychwyn y gwaith adeiladu ac i'w gyflawni'n unol â'r Datganiad Dull Adeiladu.**

- (d) CYFEIRNOD: NP/20/0150/FUL  
YMGEISYDD: Mr a Mrs Callaghan  
CYNNIG: Cais materion wrth gefn yn dilyn caniatâd  
NP/18/0342/OUT ar gyfer annedd sengl  
LLEOLIAD: Penfeidr Uchaf, Trefdraeth, Sir Benfro

Adroddwyd bod caniatâd amlinellol wedi'i gymeradwyo yn 2018 ar gyfer annedd sengl ar y safle hwn. Roedd yna ymrwymiad Cytundeb Unochrog o ran taliad tai fforddiadwy wedi'i gyflwyno'r adeg hynny a oedd yn cytuno mewn egwyddor i gymudo swm yn seiliedig ar ofod llawr yr annedd i'w gymeradwyo maes o law.

Roedd y cais cyfredol yn gofyn am gymeradwyaeth materion wrth gefn ar gyfer pob dim - mynediad, golwg, tirweddu, gosod allan a graddfa. Roedd y dyluniad arfaethedig yn cynnwys dyluniad carreg traddodiadol i du blaen y prif dŷ wedi'i ogwyddo i'r gogledd/gogledd-orllewin ynghyd ag adran yn uwch i fyny cysylltiedig mewn ffurf fwy cyfoes.

Ers ysgrifennu'r adroddiad adroddodd y swyddog bod cynllun tirweddu wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo gan Swyddog Coed a Thirwedd yr Awdurdod, ond roedd yr amodau a awgrymwyd i reoli goleuo allanol a gosod ffin ffisegol i'r parth clustogfa yn dal yn berthnasol.

Daethpwyd i'r casgliad bod yr egwyddor o annedd ar y safle hwn wedi'i dderbyn trwy'r caniatâd amlinellol oedd wedi'i roi. Roedd y materion dilynol yn cael eu hystyried yn dderbyniol ac nad oedden nhw'n achosi niwed i nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol. Roedd y cais felly yn cael ei argymhell ar gyfer ei gymeradwyo gydag amodau.

Cafodd y cais ei gyflwyno gerbron y Pwyllgor am fod Cyngor Tref Trefdraeth wedi argymhell gwrthod ac roedd y rhesymau am hyn yn cael eu chwennych. Cynghorodd y swyddogion tra bod dyluniad y prif dŷ yn cael ei ystyried yn dderbyniol roedden nhw'n ystyried yr 'estyniad' yn



fawr, yn ymwthiol ac anghydnaws. Hefyd y trychiad wyneb gwydrog yn wynebu'r ffordd yn amhriodol.

Wrth gyfeirio at sylwadau'r Cyngor Tref nododd un Aelod bod yna gryn bryder o amgylch Trefdraeth ynghylch yr hyn a oedd yn datblygu yn batrwm o adeiladau mawrion gyda thu blaen gwydrog o ddyluniad arloesol, gyda golygfeydd o'r mynydd neu'r môr, a bod y rhain yn newid golwg y Parc Cenedlaethol yn yr ardal. Mynegodd yr Aelodau bryder hefyd ynghylch safle uwch yr elfen gyfoes gyda'i ffasâd tu blaen gwydrog a ystyrid yn weledol ymwthiol ac yn arwain at gryn arllwys golau. Awgrymwyd hefyd bod gan y datblygiad effaith andwyol annerbyniol ar y tirlun a'i fod yn groes i bolisiau 9, 14 a 30 o GDLI2. Roedden nhw o'r farn pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo y dylid gosod amodau i reoli lefel yr adeilad mewn perthynas â'r tir oddi amgylch a goleuo.

Cytunai Aelodau eraill bod adeiladau heddiw yn cael eu defnyddio'n wahanol i'r rhai a ddyluniwyd yn y gorffennol yn arbennig mewn perthynas â golwg a ffenestri, ac roedden nhw'n pryderu y gallai'r cyfuniad yma effeithio ar gymeriad y gymuned. Fe ofynnon nhw p'un a ellid gosod amodau i leihau lefel yr elfen gyfoes yn yr adeilad a lleihau swm y gwydr.

Atebodd y swyddog bod y to wedi'i ddylunio gyda bargod fyddai'n gweithredu fel gorchudd i reoli'r arllwys golau a gellid ymestyn amod yn rheoli goleuo allanol i gynnwys goleuo mewnol. Tra byddai'n bosib cynnwys amod i reoli lefelau, ni fyddai'n bosib gostwng y rhain rhyw lawer i'r graddau y credai y byddai'r Aelodau yn dymuno am ei fod yn rhan sylfaenol o'r dyluniad bod mynediad i'r elfen gyfoes o'r adeilad yn bosib o lawr cyntaf y brif annedd.

Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais i alluogi'r swyddog i drafod cyflwyno cynllun wedi'i ddiwygio er mwyn gostwng yr elfen gyfoes. Cafodd gwelliant wedyn ei gynnig a'i eilio i wrthod y cais.

Cafodd y bleidlais ar y cynnig i wrthod y cais ei hennill nes ei fod felly yn gynnig gwreiddiol ac enillwyd y bleidlais ar y cynnig hwn hefyd.

## **PENDERFYNIAD:**

### **Gwrthod y cais am y rheswm canlynol:**

- 1) Ystyrid bod swm y gwydro, ynghyd â lefel/uchder elfen gyfoes y cynnig a'r posibilrwydd o lygredd golau yn groes i gymeriad yr hyn a oedd oddi amgylch. Mae hyn yn groes i Gynllun Datblygu Lleol 2 Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro (mabwysiadwyd Medi 2020) Polisiau 8,9,14 a 30.**



[Cyflwynodd y Cynghorydd M Evans ei ymddiheuriadau yn y fan hon a gadawodd y cyfarfod.]

- (e) CYFEIRNOD: NP/20/0325/FUL  
YMGESYDD: Mr a Mrs Cooksley  
CYNNIG: Newidiadau ac estyniad i'r eiddo presennol gan gynnwys gwaith draenio a thirweddu. Dymchwel y garej bresennol a chodi garej yn ei lle.  
LLEOLIAD: Rhigian, Dinas, Trefdraeth

Adroddwyd bod y cais wedi'i gyfeirio at y Pwyllgor ar archiad Cadeirydd y Pwyllgor Rheoli Datblygu trwy broses y cynllun dirprwyo ymestynnol.

Roedd y cais yn cynnig ail-fodelu'r annedd bresennol trwy ei hymestyn i ddau lawr yn union lle'r oedd yr ôl-troed ar hyn o bryd yn un llawr, ac i adleisio ac ymestyn ffurf y to i ddau dalcen cyffelyb, ynghyd â tho gwydrog wedi'i godi dros wyneb carreg gwreiddiol y bwthyn. Roedd y dyluniad yn cadw rhai elfennau traddodiadol ac yn cynnwys elfen gref o bensaerniaeth gyfoes.

Tra roedd Cyngor Tref Trefdraeth wedi mynegi nifer o bryderon ynghylch dyluniad yr adeilad arfaethedig, ar ôl edrych ar y safle o'r llwybr arfordirol ac oddi fewn i'r safle ei hun, doedd y swyddog ddim yn cytuno y byddai'r cynnig yn achosi naill ai niwed gweledol sylweddol oherwydd uchder na llygredd golau. Casgliad yr adroddiad oedd y byddai'r estyniadau a'r newidiadau arfaethedig yn cydymffurfio â phob polisi cenedlaethol a lleol perthnasol, a'r argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais gydag amodau.

Nodwyd yn y cyfarfod bod un nodyn hwyr wedi cyrraedd yn gwrthwynebu'r cais oherwydd ei faint a'i ddyluniad cyfoes.

Wrth dynnu sylw drachefn at bryderon Cyngor Tref Trefdraeth ynghylch gollwng golau o'r talcen gwydrog a'r ymyrraeth weledol oherwydd uchder uwch yr eiddo, roedd un Aelod yn cytuno bod y datblygiad arfaethedig yn anghydnaws â'i amgylchedd ac y byddai'n achosi llygredd golau sylweddol o sawl cyfeiriad wrth edrych arno gan gynnwys y traeth. Gofynnodd am fonitro gofalus o grib uchder yr eiddo pe bai caniatâd yn cael ei roi. Cynghorodd y swyddog bod yna fargod sylweddol ar y talcen gwydrog a fyddai'n lliniaru'r arllwys golau. Doedd hi chwaith ddim yn credu y byddai'r annedd yn weladwy o draeth Trefdraeth.

**PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar gadw amodau yn ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, cynllun tirweddu, gorffeniadau allanol, gwaredu hawliau datblygu a ganiateir a goleuo.**



Cadarnhawyd y cofnodion hyn yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu a gynhaliwyd ar 9 Rhagfyr 2020 heb eu diwygio.

