

Pwyllgor Rheoli Datblygu

9 Mawrth 2022

Yn bresennol: Cynghorydd R Owens (Cadeirydd)

Cynghorydd P Baker BEM, Mrs D Clements, Cynghorydd M Evans, Cynghorydd P Harries, Dr M Havard, Dr R Heath-Davies, Mrs S Hoss, Mrs J James, Cynghorydd M James, Cynghorydd P Kidney, Cynghorydd PJ Morgan, Dr RM Plummer, Cynghorydd A Wilcox, Cynghorydd M Williams a'r Cynghorydd S Yelland

[Cyrhaeddodd Mr GA Jones yn ystod yr ystyriaeth i gais NP/21/0577 (Cofnod 6(a) cyfeir)]

[Cyfarfod rhithiol: 10.00am – 12.00pm; 12.15pm – 1.35pm; 2.00pm – 3.20pm]

1. Ymddiheuriadau

Derbyniwyd ymddiheuriad am absenoldeb wrth y Cynghorydd K Doolin.

2. Datgelu buddiant

Datgelodd yr Aelod(au)/Swyddog(ion) canlynol yn y cais (ceisiadau) a/neu'r mater (ion) y cyfeirir atyn nhw isod:

Cais a Chyfeirnod	Aelod(au)/Swyddog(ion)	Gweithred
Cofnod 6(b) isod NP/21/0133/FUL - Ail-adeiladu, codi lefel y llawr ac uchder y to, a mynedfa arall i'r anabl yn y ffrynt ac yn y cefn (rhannol ôl-weithredol) - Sands Cafe, Niwgwl	Cynghorydd D Clements Cynghorydd S Yelland	Datgelu buddiant personol yn unig ac aros yn y cyfarfod, a chymryd rhan lawn yn y drafodaeth a'r bleidlais.
Cofnod 6(d) isod NP/21/0591/TPO - Gwaith i'r coed yn y Gorchymyn Diogelu Coed rhif TPO133 – Tir yn Heol Middlekilns, Herbrandston	Cynghorydd R Owens	Datgelu buddiant personol yn unig ac aros yn y cyfarfod, a chymryd rhan lawn yn y drafodaeth a'r bleidlais.

3. Cofnodion

Cafodd cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 26 Ionawr 2022 a 7 Chwefror 2022 eu cyflwyno i'w cadarnhau a'u dilysu.



PENDERFYNWYD cadarnhau a dilysu cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Ionawr 2022 a 7 Chwefror 2022.

NODWYD.

4. 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 a oedd yn dymuno defnyddio eu hawl i siarad yn y cyfarfod y diwrnod hwnnw. Yn unol â phenderfyniad Awdurdod y Parc Cenedlaethol yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr 2011, rhoddir yr hawl i siaradwyr i annerch am bum munud oni bai eu bod wedi siarad ar yr un cais cynt pan roddir tri munud iddyn nhw i gyflwyno gwybodaeth o'r newydd. *(mae'r partïon oedd â diddordeb wedi'u rhestru isod gyferbyn â'u cais (ceisiadau) penodol, ac yn y drefn y buon nhw'n cyfarch y Pwyllgor):*

Rhif cyfeirnod	Cynnig	Siaradwr
NP/21/0577/FUL (Cofnod 6(a) cyfeir)	Datblygiad preswyl o 11 o dai deulawr (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy) - Tir gerllaw Cefn Gallod, Tre-fin	Cyng. Neil Prior - Cyngor Cymuned David Gardner – gwrthwynebydd Cyng. Neil Prior - Cynghorydd Lleol
NP/21/0133/FUL (Cofnod 6(b) cyfeir)	Ail-adeiladu, codi lefel y llawr ac uchder y to, a mynedfa arall i'r anabl yn y ffrynt ac yn y cefn (rhannol ôl-weithredol) – Sands Cafe, Niwngwl	Andrew Vaughan- Harries – Asiant Mark Carter - Gwrthwynebydd
NP/21/0591/TPO (Cofnod 6(d) cyfeir)	Gwaith i'r coed yn y Gorchymyn Diogelu Coed rhif TPO133 - Tir yn Heol Middlekilns, Herbrandston	Andrew Vaughan- Harries – Asiant
NP/21/0819/FUL Cofnod 6 (e) cyfeir	Caniatâd cynllunio llawn ar gyfer 5 twnnel polythen, llwybrau, iard, mynedfa newydd, gwaith draenio gan gynnwys pwll dŵr a gwaith cysylltiedig at ddefnydd amaethyddol. – Tir gerllaw Penrallt, Felindre Farchog, Crymych	Peter Davies – Cyngor Cymuned Adam Payne - Ymgeisydd



5. 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, dyletswydd yr Awdurdod i gyflawni datblygiadau 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.

NODWYD

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*):

Cynghorodd y Cadeirydd y byddai'n newid trefn yr agenda er hwylustod i siaradwr ar NP/21/0577/FUL oedd ag ymrwymiad arall.

- (a) CYFEIRNOD: NP/21/0577/FUL
YMGEISYDD: Mr A Compton
CYNNIG: Datblygiad preswyl o 11 o dai deulawr (gan gynnwys 2 dŷ fforddiadwy)
LLEOLIAD: Tir gerllaw Cefn Gallod, Tre-fin, Hwlffordd, Sir Benfro, SA62 5AP

Roedd y cais hwn gerbron y Pwyllgor am ei fod yn gyfystyr â datblygiad o bwys a bu'r Aelodau ar ymweliad safle ar 10^{fed} Ionawr 2022. Roedd y safle wedi'i neilltuo ar gyfer deg uned breswyl yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) 2. Roedd y cynnig hwn wedi cynyddu'r nifer o un ond roedd y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor yn amodol ar ystyriaethau rheoli datblygiad eraill.

Nodwyd bod cynllun y safle a awgrymwyd yn y CDLI ar ffurf llinellol ar hyd ffin ddeheuol y safle. Fodd bynnag, oherwydd bod gofynion y Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) yn dod i rym a bod topograffi'r safle yn golygu bod rhaid i'r SDC ddraenio i'r de, roedd y datblygiad wedi'i alinio i'r gogledd tra'n dal i warchod y clawdd, gan gydnabod pwysigrwydd hyn fel nodwedd yn y dirwedd, a SDCau ac ardaloedd amwynder i'r de.



Nodwyd bod uchder a dyluniad yr anheddau wedi'u diwygio'n sylweddol ers derbyn y cais o ganlyniad i ymatebion yr ymgynghorwyr, ac yn arbennig yr ymateb o eiddo'r Swyddog Cadwraeth oherwydd yr effaith posib ar yr Ardal Gadwraeth gerllaw. Roedd casgliad o ffotograffau wedi'u cyflwyno i ddangos yr effaith ac roedd plannu ychwanegol hefyd wedi'i awgrymu a byddai hyn yn cael ei sicrhau trwy osod amod. Roedd y diwygiadau a gyflwynwyd yn cael eu hystyried yn fodd o ddelio â'r effaith negyddol posib ar y dirwedd ehangach ac Ardal Gadwraeth Tre-fin. Roedd yn ofynnol darparu tai fforddiadwy ar y safle. Cynigiwyd darparu dwy uned a fyddai'n cyfateb i 25% o'r hyn a oedd yn ofynnol fel y nodwyd ym Mholisi 46 o'r CDLI, a byddai'r rhain yn cael eu trosglwyddo a'u rheoli gan Landlord Cymdeithasol Cofrestredig. Byddai'r tai fforddiadwy arfaethedig yn unedau un gwely a oedd yn unol â'r angen pennaf a ganfuwyd gan Asesiad Marchnad Tai Lleol. Bwriad gweddill y safle oedd darparu cymysgedd o fathau deiliadaeth, yn gydnaws â chreu cymunedau cytbwys. O'r herwydd ystyrid bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle hwn yn dderbyniol.

Roedd y Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu'r cais ac wedi anfon gwrthwynebiad pellach yn dweud nad oedd y diwygiadau diweddaraf yn delio â'u pryderon ynghylch graddfa'r datblygiad arfaethedig. Roedden nhw hefyd wedi nodi bod y tabl ym Mholisi 47 o'r CDLI yn dweud y byddai angen tair uned fforddiadwy ac felly doedd y ddwy uned a gynigid ddim yn ddigonol. Cynghorodd y swyddog bod y CDLI yn cynnwys gwall o ran hyn: 25% o 11 oedd 2.75 o unedau ac roedd y Cyfarwyddyd Cynllunio Ychwanegol Tai Fforddiadwy yn dweud pan na fyddai'r canlyniad yn rif crwn y dylid symud at y rhif crwn is. Roedd dwy uned felly yn unol â'r hyn oedd wedi'i neilltuo yn y CDLI.

Roedd llythyron o bryder wedi dod i law wrth gymdogion gerllaw hefyd ynghylch sŵn posib ac aflonyddu ar eu trefniadau gweithio o gartref. Tra nad oedd gwrthwynebiadau ynghylch preifatrwydd o ganlyniad i ddylunio gofalus yr anheddau yn osgoi ffenestri yn tremio, roedd amod yn atal ffenestri pellach yn cael ei ystyried yn ddoeth i amddiffyn mwynder yr eiddo gerllaw presennol am byth. Gellid gosod amod ar gyfer oriau gwaith yr adeiladu i ddiogelu safonau'r mwynder preswyl. Yn y cyfarfod, argymhellodd y swyddog ddau amod arall - un i rwystro ehangu'r ffenestri ac un arall yn gofyn am fanylion lleoliad yr offer diffodd tân.

Fe fu yna hefyd nifer o wrthwynebiadau lleol i effaith y datblygiad ar ddiogelwch ffyrdd, ond ymgynghorwyd â'r Awdurdod Priffyrdd ac roedden nhw wedi argymhell rhoi caniatâd amodol. O ran pryderon ynghylch trafniadaeth adeiladu roedd yr ymgeisydd wedi darparu Cynllun Rheoli Adeiladu a oedd wedi'i ddisbarthu i'r Awdurdod Priffyrdd, ond am nad oedd ymateb wedi dod i law gellid felly delio â hyn trwy osod amod.



Roedd y cynigion hyn yn gorwedd oddi fewn i ymylon anheddiad canol oesol Tre-fin, ac yn lled agos i nifer o safleoedd o ddiddordeb hanesyddol ac archeolegol gan gynnwys safle cofrestredig Palas Esgobol canoloesol. O'r herwydd roedd yna bosibiliad cryf bod deunydd archeolegol yn ymestyn efallai i ardal y cais ac y byddai unrhyw ddyddodion oedd wedi goroesi, fel nodweddion archeolegol wedi'u claddu, yn amlwg yn cael eu heffeithio'n andwyol gan y datblygiad arfaethedig pe bai caniatâd yn cael ei roi. Nodwyd bod adroddiad geoffisegol wedi'i gyflwyno ac wedi'i anfon at Archeoleg Dyfed i'w werthuso

Roedd yna hefyd bryder ynghylch cynnal a chadw a chyfrifoldeb am y clawdd hanesyddol oedd yn amgylchynu'r safle. Tra bo gofyniad am gynllun rheoli wedi'i gynnwys yn yr amod tirweddu, mae'n bosib y bydd hefyd yn angenrheidiol i sicrhau'r rheolaeth am byth, i ddiogelu yn erbyn neilltuo'r clawdd bob yn dipyn i eiddo gerllaw, trwy gytundeb cyfreithiol, ac roedd yr asiantau o blaid y cais wedi cytuno i hynny dros dro.

Daeth y swyddogion i'r casgliad y byddai'r cais yn fuddiol i'r gymuned leol trwy ddarparu dwy annedd fforddiadwy, ac yn fras roedd yn unol â gofynion y neilltuad heb unrhyw niwed yn cael ei achosi i leoliad yr Ardal Gadwraeth gerllaw. O'r herwydd, roedd y cynllun arfaethedig yn cael ei ystyried yn dderbyniol o ran graddfa, ffurf a dyluniad, yn amodol ar osod amodau ynghylch deunyddiau. Ni fyddai'r datblygiad yn achosi effaith niweidiol annerbyniol i nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol; ni fyddai'n achosi effaith annerbyniol ar breifatrwydd neu fwynder eiddo gerllaw, ac ni fyddai nodweddion tirwedd nag ecoleg yn cael eu heffeithio'n andwyol gan y datblygiad. O'r herwydd, roedd y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol 2 a gellid ei gefnogi.

Y siaradwr cyntaf oedd y Cynghorydd Neil Prior, yn siarad ar ran y Cyngor Cymuned. Esboniodd bod y Cyngor yn weithgar iawn ac yn ddiwyd yn ei waith, yn ymateb i ymgynghoriadau cynllunio, ac roedd yn hynod o bryderus ynghylch prinder tai ac effaith ail-gartrefi ar y gymuned. Roedd un o bob pump o dai yn eu hardal yn ail-gartrefi ac roedd y boblogaeth yn heneiddio; pysgota, amaethyddiaeth a thwristiaeth oedd y cyflogwyr pennaf. Wrth droi at y cais, esboniodd y Cynghorydd Prior bod dau gyfarfod cyngor cymuned wedi'u cynnal trwy gyfrwng zoom - un cyn i'r cais gael ei gyflwyno a'r llall yn fwy diweddar. Roedd y teimlad yn y cyfarfod cyntaf yn gadarnhaol o ran darparu tai ond mynegwyd pryderon ynghylch trafndiaeth - a hynny yn ystod y cyfnod adeiladu a phan fyddai'r tai wedi'u hadeiladu am fod y ffordd fynediad yn gul, fodd bynnag, doedd y gymuned ddim mor gefnogol yn y cyfarfod diweddaraf. Roedden nhw'n teimlo bod yr ymgeisydd wedi bod yn ddi-hid o'u pryderon o ran yr ymateb roedd wedi'i ddarparu ac roedden nhw wedi gwrthwynebu'r cais ar sail



polisiâu 6, 8, 14, 30, 46, 47, 48, 51 a 60. Roedd pryder gwirioneddol yn dal i fodoli ynghylch effaith trafndiaeth ac roedd yna fan cyfyng ac roedd cynrychiolwyr wedi cyfarfod â swyddogion o'r Awdurdod Priffyrdd i drafod y defnydd o'r fynedfa bresennol. Nododd y Cynghorydd Prior bod y Cynllun Datblygu Lleol yn awgrymu y gallai asesiad trafndiaeth fod yn angenrheidiol os disgwylir 100 neu fwy o symudiadau cerbydau, ac roedd o'r farn y gallai'r trothwy hwn fod yn berthnasol o ran y ffordd fynediad o ystyried symudiadau yn ymwneud â'r 14 o anheddau sydd eisoes yno, y tair annedd sydd eisoes wedi cael caniatâd ym mhen arall yr ystâd, a'r 11 uned a gynigir fel rhan o'r cais hwn.

Yr ail siaradwr oedd David Gardner. Esboniodd ei fod yn byw yn agos i'r datblygiad arfaethedig a'i fod hefyd yn Ymddiriedolwr ac Ysgrifennydd Gwelliant Tre-fin - Cwmni Budd Cymunedol sydd ag aelodaeth eang yn lleol yn gweithio i gefnogi llesiant pobl lleol a hyrwyddo'r fro. Yn rhinwedd hyn roedd nifer o bobl wedi cysylltu ag ef i fynegi eu pryder a'u hofnau ac i fynegi eu barn taw er bod peth newidiadau wedi'u gwneud i'r cais doedd eu gwrthwynebiadau sylfaenol ddim wedi newid. Roedd yna bryderon y byddai'r cais o fudd i bobol o'r tu allan ar draul pobl leol. Roedd eu pryder pennaf yn ymwneud â mynediad, a oedd yn debygol o ddod trwy Gefn Gallod, yn hytrach nag yn uniongyrchol i Heol Abercastell. Fodd bynnag, wrth nodi ei bod yn fwriad i drafndiaeth adeiladu i ddefnyddio'r mynediad uniongyrchol, doedden nhw ddim yn deall pam na allai'r un mynediad gael ei ddefnyddio wedi hynny. Roedd yna eisoes brinder lle parcio yng Nghefn Gallod, ac roedd hyn yn cynyddu'n ddirfawr gyda'r nos pan fyddai pobl yn dychwelyd o'r gwaith, gan greu perygl diogelwch i blant yn benodol. Awgrymwyd y byddai defnyddio mynediad Cefn Gallod yn caniatáu llain ychwanegol ac roedd y datblygwr yn awyddus i gynyddu ei enillion ar draul y gymuned.

Wrth droi at faterion eraill roedd gan Mr Gardner hefyd bryder ynghylch dyluniad ac uchder yr anheddau arfaethedig am nad oedden nhw'n gydnaws â chymeriad gwledig y pentref, a thra bod efallai peth eiddo cyffelyb yn y pentref, roedd yn ymddangos yn annheg i ddefnyddio'r ddadl honno i gynyddu'r nifer, yn arbennig pan nad oedd y rhain yn fforddiadwy i bobl leol. Ailadroddodd hefyd y pwynt a wnaed gan y Cyngor Cymuned nad oedd nifer y tai fforddiadwy a ddarparwyd yn ddigonol gyda dim ond dwy uned yn hytrach na thair ac roedd hyn yn groes i bolisi'r Parc Cenedlaethol. Roedd ei bryder olaf yn ymwneud â charthffosiaeth am y credai bod yna lygredd eisoes yn yr afon a'r traeth a byddai'r datblygiad hwn yn siŵr o waethygu'r broblem. Gofynnodd am ohirio'r cais er mwyn adolygu'r cais a'i wella er mwyn diogelu'r gymuned leol.

Gofynnodd un Aelod i Mr Gardner p'un a fyddai defnyddio mynedfa'r cae presennol yn achosi problemau trafndiaeth eraill ar hyd ffordd mor gul ond doedd e ddim yn credu hynny am fod ffermwyr eisoes yn ei



defnyddio. Cynghorodd y swyddog bod y CDLI wedi ceisio defnyddio'r fynedfa trwy Gefn Gallod er mwyn diogelu'r clawdd ac roedd yr Awdurdod Prifffyrdd wedi cynghori bod cyfradd sylweddol - tua 50% - yn cael ei golli pe bai'r fynedfa bresennol yn cael ei gwella. Cynghorodd bod y cais yn adlewyrchu'r hyn oedd ei angen yn y llecyn yn hyn o beth.

Y trydydd siaradwr oedd y Cynghorydd Sir Neil Prior, yn siarad y tro hwn ar ei ran ei hun. Roedd yn pryderu nad oedd y cais yn unol â pholisi HA10 o'r CDLI, oherwydd er bod mynediad iddo oddi ar Gefn Gallod fel roedd wedi'i nodi roedd y datblygiad ar hyd y ffin ogleddol yn hytrach na'r ffin ddeheuol. Roedd y ffin ogleddol felly naill ai wedi'i diogelu neu doedd hi ddim. Doedd e chwaith ddim yn credu bod yna ddigon o dai fforddiadwy, yn arbennig am fod Polisi 38 yn gofyn am 35% o dai fforddiadwy ar gyfer yr ardal; felly roedd y cais yn groes i ysbryd y cynllun. Doedd e ddim yn credu bod y datblygwr wedi gwrandao ar bryderon y gymuned ac yn ei ymateb yn cyfiawnhau'r diffyg tai fforddiadwy trwy ddweud 'bod yna enillion rhesymol i'r datblygwr', ond doedd dim datganiad dichonoldeb wedi'i ddarparu. Nododd y Cynghorydd Prior bod un o bob pump cartref yn ail-gartrefi ac roedd 5,500 ar y rhestr aros am dai, a doedd e ddim yn credu ei bod yn dderbyniol i ymestyn yr hyn oedd i'w ganiatáu ar gyfer y safle hwn heb ddatganiad o'r fath. Credai y gallai un eiddo fforddiadwy ychwanegol neu ddau eiddo wedi'u darparu ar gyfer perchnogaeth ar y cyd wneud newid mawr i fywyd rhywun. Gofynnodd i'r Pwyllgor felly i ystyried p'un a wnâi afael yn y cyfle i gael y safle yn gywir. Gofynnodd am ohirio'r cais er mwyn i'r ymgeisydd ddarparu datganiad dichonoldeb ac i weithio gyda'r gymuned a gwneud yr hyn sydd yn iawn.

Mewn ymateb i gwestiwn wrth yr Aelodau dywedodd Mr Prior ei fod yn credu bod y datblygwr yn byw yn Wiltshire ac nad oedd eto wedi prynu'r tir. Cynghorodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc y byddai Datganiad Dichonoldeb yn manylu ar gost y tir, y gwaith a'r lefel o elw ar gyfer safle penodol. Fe wneir cais o'r fath dim ond pe na bai'r datblygwr yn darparu'r lefel o dai fforddiadwy wedi'i osod allan yn y polisi, gan ddadlau nad oedd hyn yn ddichonol, ac yna ei asesu'n annibynnol.

Pryderai'r Aelodau mai dim ond dwy uned o dai fforddiadwy oedd yn cael eu cynnig - ac roedd y rhain ddim ond yn unedau un gwely, tra bo gweddill y tai yn dipyn mwy - a hefyd roedd y rhain fel petawn nhw wedi'u gwthio i gornel y safle. Roedden nhw'n cydnabod fodd bynnag nad oedd hwn yn gais y byddai'r Awdurdod yn debygol o fedru ei amddiffyn mewn apêl petai'n cael ei wrthod ar y sail hwnnw. Awgrymwyd y gellid cynnal trafodaethau gyda'r ymgeisydd i ystyried y pwyntiau hyn a gofyn i'r datblygwr gyflwyno datganiad dichonolrwydd. Atebodd y swyddogion mai ar sail trafodaethau roedden nhw wedi gwella'r gofod mwynder fyddai ar gael i'r unedau fforddiadwy, ac roedd yr hyn a gynigiwyd yn debygol o fod yn unol â'r Safonau Ansawdd Dylunio yn ogystal â chydymffurfio â



gofynion y Gymdeithas Tai. O ran y cais am asesiad dichonolrwydd, cynghorodd y swyddogion y byddai'n annhebygol o arwain at unedau fforddiadwy ychwanegol o ystyried gofynion y polisi, ond gallai hyd yn oed arwain at lai o unedau pe dangosir nad yw'r safle yn safle hyfyw. Nodwyd hefyd pe bai'r cais yn cael ei ohirio gallai'r ymgeisydd apelio'r cais ar sail anallu i benderfynu gyda'r perygl o gostau'n cael eu dyfarnu. Cafodd cynnig i ohirio'r cais ei eilio ond cafodd ei golli yn y bleidlais.

Mynegwyd pryderon hefyd ynghylch y mynediad trwy Gefn Gallod, ac roedd rhai Aelodau o'r farn y byddai'n well colli'r clawdd Sir Benfro oherwydd effaith trafndiaeth ychwanegol ar y preswylwyr presennol. Fe ofynnwyd hefyd a fyddai'n bosib atal y garejis yn y datblygiad arfaethedig rhag cael eu haddasu yn ystafell ychwanegol, gan leihau'r lle i barcio a chynyddu'r nifer o breswylwyr. Gwnaed cynnig wedyn i wrthod y cais ar sail mynediad/diogelwch priffordd a dyluniad a arweiniodd at yr unedau'n cael eu gwthio i gornel. Cynghorodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc pe bai cynnig o'r fath yn cael ei basio byddai rhaid iddi gyflwyno Gweithdrefn Oedi'r Awdurdod ond collwyd y bleidlais fodd bynnag.

Cafodd y cynnig gwreiddiol i ddirprwyo cymeradwyo'r cais i'r Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc yn amodol ar yr amodau oedd wedi'u gosod allan yn yr adroddiad, ynghyd ag amodau ychwanegol yn ymwneud â ffenestri, gwybodaeth ynghylch offer diffodd tân a gwaredu hawliau datblygu wedi'u caniatáu o ran addasu'r garejis, ac yn amodol ar gytundeb cyfreithiol ynghylch darparu tai fforddiadwy a thirweddu / cloddiau, ei gynnig a'i eilio ac fe gariwyd y dydd yn y bleidlais.

PENDERFYNIAD: Y cais i'w ddirprwyo i Gyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc/Arweinydd Tîm Rheoli Datblygiad i gymeradwyo yn amodol ar gyflwyno cytundeb cyfreithiol yn sicrhau darpariaeth tai fforddiadwy am byth a chytundeb cyfrifoldeb am dirweddu a chloddiau am byth ac yn amodol ar amodau yn ymwneud ag amseru'r datblygiad; yn unol â chynlluniau a dogfennau; tirweddu; teclynnau rhybuddio ar wyneb y ffordd; parcio a throi; draenio dŵr wyneb; cau'r fynedfa â phridd; Cynllun Rheoli Adeiladu; manylion gorffeniadau a lliwiau; gwaredu hawliau datblygu a ganiatawyd o ran estyniadau, addasu garejis, ehangu ffenestri a chodi ffensys/gatiau/muriau; lefelau tir; goleuo; ecoleg, oriau adeiladu; llwch, cynnau tanau; a gwybodaeth am offer diffodd tân.

[Gohiriwyd y cyfarfod rhwng 12.00pm a 12.15pm]



- (b) CYFEIRNOD: NP/21/0133/FUL
YMGEISYDD: Mr B Sanderson
CYNNIG: Ail-adeiladu, codi lefel y llawr ac uchder y to, a mynedfa arall i'r anabl yn y ffrynt ac yn y cefn (rhannol ôl-weithredol)
LLEOLIAD: Sands Cafe, Niwgwyl, Hwlfordd, Sir Benfro, SA62 6AS

Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais hwn ar gyfer ail-adeiladu ac ail-fodelu yn cynnwys codiad yn uchder y llawr a'r grib (rhannol ôl-weithredol) yn ogystal â newidiadau i'r mynediad a mynedfeydd, ffenestri, gorffeniadau allanol, ychwanegu goleuadau to, awyrellau mecanyddol a chanopi yn y cefn, hefyd ehangu llecyn eistedd i gwsmeriaid y tu fas. Cafodd y cais ei ohirio yn y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor i ganiatáu trefnu Archwiliad Safle gan y Pwyllgor (Cofnod 3 cyfeir).

Roedd y safle wedi'i leoli oddi fewn ffin Ganol Wledig Niwgwyl, hefyd Ardal Reoli Newid Arfordirol Niwgwyl a pharth llifogydd C2. Roedd yn wybyddus dros ardal eang bod yr amddiffynfeydd arfordirol yn Niwgwyl yn debygol o ddiffygio yn y tymor byr wrth i'r banc graean bras symud i'r mewndir gan effeithio nifer o dai a busnesau. Roedd yna Adroddiad Lliniaru Bywyd o ganlyniad i Berygl Llifogydd wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais, ac roedd hwn yn cyhoeddi na fyddai yna gynnydd yn y bygythiad i fywyd nac eiddo am na fyddai yna ddim dwysau o ddefnydd presennol y safle o ganlyniad i'r datblygiad, ac y byddai codi'r llechfaen a'r terasau yn lliniariad digonol yn erbyn y perygl o lifogydd. Am na chrybwyllwyd gwrthwynebiad penodol i'r cynllun gan CNC, y Peiriannydd Newid Arfordirol na'r Tîm Cynllunio Brys yn y cyswllt hwn, ac am fod y defnydd o'r caffi A3 yn cael ei ystyried yn berygl isel priodol oddi fewn i'r parth llifogydd C2, ystyriwyd bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau 34 a 35 o'r CDLI2.

Roedd swyddogion hefyd wedi ystyried materion dylunio, mwynder, preifatrwydd a thremio ac, yn amodol ar osod amodau, doedden nhw ddim yn ystyried y byddai'r datblygiad yn achosi effaith niweidiol ar breifatrwydd na mwynder eiddo cyfagos i raddau annerbyniol. Roedd y cynnig, yn ei ffurf bresennol, hefyd yn cael ei ystyried yn unol ag 11 egwyddor sylfaenol Polisi Cynllunio Cymru o sicrhau dylunio cynhwysol i bawb a chydarddoldeb mynediad, a nawr yn cydymffurfio â safonau dylunio cynhwysol yr Awdurdod. Gellid delio â materion yn ymwneud â phriffyrdd a pharcio, bioamrywiaeth, ansefydlogrwydd tir a draenio tir trwy gynnwys amodau wedi'u geirio'n briodol neu wybodaethau pe bai caniatâd yn cael ei roi.

I gloi, roedd y swyddogion yn ystyried bod y cynllun yn cynrychioli dylunio masnachol cyfredol llwyddiannus o fewn y Parc Cenedlaethol, a'i fod o ran graddfa, golwg a defnydd yn gydnaws â'r dirwedd, cyd-destun a'r hyn



oedd oddi amgylch. Am yr ystyriwyd na fyddai bygythiad ychwanegol i fywyd nac eiddo yn cael ei achosi gan y cynllun, ac y byddai codi'r llechfaen a'r terasau yn lliniaru'n ddigonol y perygl o lifogydd, roedd yn bosib cefnogi'r cais felly a'r argymhelliad oedd cymeradwyo.

Mewn ateb i gwestiynau gan Aelodau cadarnhaodd y swyddog bod dau luniad ychwanegol wedi'u cyflwyno gan yr ymgeisydd ers y cyfarfod blaenorol – un yn manylu sut y byddai'r gorchudd to yn ychwanegu oddeutu 140mm at uchder trawst y grib bresennol, a'r llall yn dangos sut y byddai cysgod yr haul yn disgyn ar ffenestr yr eiddo gerllaw. Roedd y rhain wedi'u dosbarthu i'r Aelodau gan yr asiant cyn y cyfarfod. Roedd yr Aelodau am sicrwydd bod y lluniadau ger eu bron yn cynrychioli'n gywir y fframwaith dur ar y safle, a dywedodd y swyddog bod yr ymgeisydd wedi cadarnhau bod y lluniadau yn gywir. Ychwanegodd ei bod hi ei hun wedi mesur yr eiddo yn y cefn ac roedd yn cytuno bod y lluniadau yn gywir o fewn tua 10cm, yn dibynnu p'un a oedd sil y ffenestr wedi'i gynnwys fel rhan o fesuriadau'r ffenestr neu beidio.

Anerchwyd y Pwyllgor wedyn gan yr asiant, Mr Andrew Vaughan-Harries. Esboniodd mai dyma'r pedwerydd cais i'w gyflwyno yn ymwneud â'r safle hwn er 2017 ac roedd yn darparu gwelliannau ar gyfer diogelwch priffordd, awyrellau mecanyddol, dyluniad, mynediad anabl a datblygu mewn parth llifogydd. Cyn ei ail-ddatblygu roedd yr adeilad mewn cyflwr gwantan, y seiliau yn wan ac felly roedd angen trawst gylch gref yn ôl y Rheoliadau Adeiladu ac roedd hyn yn golygu codi lefel llawr yr adeilad 50mm. Roedd hyn wedi arwain at bryderon ar ran cymydog y byddai ffenestr llofft uchaf ei eiddo yn cael ei heffeithio'n andwyol. Cytunodd yr asiant gydag asesiad y swyddog mai prin fyddai'r effaith ac y byddai'r ystafell o dan sylw yn dal i dderbyn digonedd o olau trwy'r drysau patio ar y wal ddeheuol. Roedd diagram llwybr yr haul yn dangos y byddai'r ffenestr yn cael ei heffeithio am 7.30 pm ganol haf.

O ran cywirdeb y cynlluniau dywedodd Mr Vaughan-Harries nad ei dîm ef oedd wedi'u llunio ond roedden nhw wedi'u gwirio ac o'r farn eu bod yn gywir. Dywedodd nad oedd yn ymwybodol o'r 5-10cm o wahaniaeth. Terfynodd trwy ddweud bod ei gleient am fuddsoddi oddeutu £250,000 yn y caffi a fyddai'n hybu'r economi lleol ac yn hyrwyddo'r Parc Cenedlaethol a gofynnodd i'r Aelodau i gymeradwyo'r cais.

Gofynnodd un Aelod i'r asiant ynghylch y posibilrwydd o ostwng uchder y to ac fe'i cynghorwyd ei fod fel yr oedd ar hyn o bryd ar ongl o 45 gradd yn unol ag eiddo'r adeilad drws nesaf, a hynny'n darparu unoliaeth dyluniad. Nododd bod lefel y llechfaen wedi'i osod ond y gellid addasu'r ongl er ar gost enfawr, ac ni fyddai'r canlyniad yn y pendraw yn edrych cystal yn nhermau dylunio. Dywedodd ei bod yn fater i'r Aelodau i farnu'r niwed i'r mwynder yn ymwneud â'r ffenestr yn yr adeilad gerllaw.



Yr ail siaradwr oedd Mark Carter, a oedd, er yn Gyngorydd Sir, yn siarad fel unigolyn preifat a chymydog. Ailadroddodd ei farn nad oedd y cynlluniau'n adlewyrchu'r adeiledd fel roedd wedi'i godi, gan fod yr adeiledd yn uwch ac y byddai felly yn groes i'r caniatâd cynllunio, ac yn effeithio'n niweidiol ar ffenestr ei eiddo drws nesaf pan fyddai'r to wedi'i osod. Nododd nad oedd naill ai'r cynlluniau na'r diagram cysgodion yn dangos yr uchder terfynol. Credai mai'r datrysiad gorau fyddai i wrthod y cais ac yna cyflwyno cynlluniau o'r newydd ar gyfer adeilad is o ran uchder. Byddai hyn yn atgyfnerthu'r amod yn rhwystro seddau ar lefel y llawr cyntaf ac yn atal unrhyw rwystr ar ei ffenestr; dywedodd y byddai'n barod i gefnogi cais o'r fath. Ni chredai y byddai hyn yn ddud ac ni fyddai'n cael effaith ar ddichonoldeb y cais. Yn olaf holodd sut oedd y swyddog wedi llwyddo i fesur uchder y ffenestr.

[Cymrwyd y Gadair gan y Dirprwy Gadeirydd am weddill y drafodaeth oherwydd y materion technegol oedd yn amharu ar y Cadeirydd]

Roedd yr Aelodau yn awyddus i sicrhau bod uchder yr adeilad yn gywir. Cynghorodd y swyddog er nad oedd y dimensiynau wedi'u hargraffu ar y cynlluniau, roedd yna far graddfa ac roedd yr asiant wedi cadarnhau bod y cynlluniau yn gywir. Roedd hyn yn ddigonol i benderfynu'r cais. Ychwanegodd iddi ddefnyddio pren mesur i fesur uchder y ffenestr o safle yn union oddi tani. Cynghorodd yr asiant bod uchder y to, gan gynnwys y gorchudd to, yn 12.12. o bwynt datum Niwglwl.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar amodau'n ymwneud ag amseru'r cais, yn unol â chynlluniau a diagramau, gorffeniadau allanol, oriau defnydd y seddau y tu fas, lefel y mesanîn i'w ddefnyddio ar gyfer storio'n unig, goleuadau to wedi'u tywyllu, goleuadau allanol a draenio dŵr wyneb.

[Mewn ymateb i sylw yn ystod y drafodaeth ar y cais, cynghorodd y Cyfreithiwr nad oedd y sylw yn berthnasol i'r penderfyniad cynllunio a dylid ei anwybyddu, a dywedodd y Prif Weithredwr bod ganddo hyder bod yr awdurdod wedi gweithredu yn unol â safonau uchaf llywodraethiant, ond pe na bai unrhyw ymddygiad yn gymesur â'r safonau hynny roedd yna weithdrefnau yn eu lle i ddelio â'r mater.]

[Cyflwynodd Dr R Plummer ei ymddiheuriadau yn y fan hon a gadawodd y cyfarfod tra roedd y Gyngorydd M Evans wedi gadael cyn pleidleisio ynghylch y cais canlynol.]



- (c) CYFEIRNOD: NP/21/0298/FUL
YMGEISYDD: Mr Ian Bowie, Humbergrange Ltd
CYNNIG: Dyluniad newydd i'r anheddau ar draws pob un o'r 6 llain. (Mae'r safle presennol wedi cael caniatâd cynllunio (NP/10/374) ar gyfer chwe annedd ar y safle mawr llechweddog. Caniatawyd ail gais cynllunio NP/12/0583) ar gyfer dyluniad newydd i'r tŷ ar lain 4. Tybir bod y gwaith ar y safle wedi cychwyn o dan NP/12/0583.)
LLEOLIAD: Safle datblygu ger 22, St Brides View, Solfach, Hwlfordd, Sir Benfro, SA62 6TB

Adroddwyd bod y cais hwn yn ymwneud â safle dai wedi'i rhannol ddatblygu yn anheddiad Solfach. Roedd gan y safle ganiatâd cynllunio oedd yn dal mewn bodolaeth ar gyfer datblygiad preswyl, ac roedd y datblygiad a fwriadwyd ar gyfer dyluniad wedi'i ddiwygio i anheddau oedd eisoes wedi'u cymeradwyo. Doedd yna ddim anheddau ychwanegol yn yr arfaeth fel rhan o'r cynllun hwn. Roedd y newidiadau yn cynnwys newidiadau trychiol i'r tai, newidiadau yn y deunyddiau, newidiadau i ôl-troed yr anheddau a chynyddu uchder.

Nodwyd bod y caniatâd cynllunio oedd yn dal mewn bodolaeth yn cynnig cyfle sylweddol i'r ymgeiswyr ddatblygu'r safle yn unol â'r caniatâd hwnnw waeth beth fyddai'r penderfyniad ynghylch y cais hwn. Ystyrid ei bod yn hynod debygol y byddai hyn yn digwydd a dylid rhoi ystyriaeth sylweddol i hynny wrth ystyried y cais hwn. Roedd yna hanes hir i'r cynllun a doedd y caniatâd cynllunio oedd yn dal mewn bodolaeth ddim yn ei gwneud yn ofynnol i ddarparu cyfraniad at dai fforddiadwy. Ni fyddai'r cynnig hwn yn arwain at fwy o dai ac ni ellid gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy. Esboniwyd yn y cyfarfod bod yna wall yng nghasgliad yr adroddiad oedd yn awgrymu y gellid gofyn am gyfraniad o'r fath.

Roedd y cais gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad y swyddog yn groes i safbwynt Cyngor Cymuned Solfach oedd yn gwrthwynebu'r cais. Derbyniwyd 29 o sylwadau ac roedd y gwrthwynebiadau a'r pryderon a fynegwyd wedi'u talfyrru yn yr adroddiad.

Roedd y safle mewn man amlwg, yn edrych dros aber Solfach ac ar lethr i gyfeiriad y de-ddwyrain gyda golygfeydd ar draws yr aber. Roedd yr adeiladau i'w gweld o Lwybr Arfordir Cymru, ar draws yr aber, o amgylch y Gribin ac o Lwybr Arfordir Cymru a llwybr troed arall i'r dde o'r safle. Roedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi mynegi pryderon ynghylch y dyluniad. Roedd y swyddogion wedi chwennych casgliad o luniau er mwyn asesu'r effaith yn well, ac roedden nhw'n ystyried gan fod y gosod allan cyffredinol a lleoliad yr adeiladau wedi'u cytuno cynt roedd y newidiadau i'r dyluniad trychiol yn dderbyniol. O roi ystyriaeth i'r holl



ystyriaethau perthnasol roedden nhw wedi dod i'r casgliad na fyddai'r gosod allan, y dyluniad na golwg y datblygiad yn niweidiol i nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol. Ni ystyriwyd bod y cynnydd yn uchder yr adeiladau yn ormesol ac ni fydden nhw chwaith yn creu effaith mwynder sylweddol, yn arbennig o gymharu â'r caniatâd cynllunio sydd yn dal mewn grym. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo gydag amodau.

Nodwyd yn y cyfarfod bod pryderon wedi'u mynegi ynghylch effaith y drafnidiaeth adeiladu ar hyd y feidr mynediad gul ac felly cynigiwyd mynediad arall ar draws y parc fel rhan o gais arall ar wahân nad oedd eto wedi'i benderfynu. Pe bai'r cais oedd gerbron y Pwyllgor yn cael ei gymeradwyo byddai amod yn cael ei osod yn ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu, a byddai hyn yn caniatáu mynediad arall. Byddai mynediad parhaol i'r datblygiad yn parhau ar hyd St Brides View.

Roedd yr Aelodau yn chwennych sicrwydd ynghylch y deunyddiau oedd i'w defnyddio yn y cais, ac fe gadarnhaodd y swyddog y byddai cymeradwyo'r rhain yn cael ei osod fel amod i sicrhau y bydden nhw'n encilliol ac nid yn amlwg yn y dirwedd. Roedd yr Aelodau hefyd yn pryderu ynghylch gollwng golau, ac yn benodol yr effaith ar fywyd gwylt, ac fe gynghorodd y swyddog ei bod yn fwiad i gynnwys amod o ran y goleuo allanol, a gellid gofyn am ddefnydd o wydr na fyddai'n adlewyrchu, trwy'r amod yn gofyn am fanylion y deunyddiau. Gellid hefyd gofyn am amod ynghylch uchder llechfaen yn unol â'r hyn a ofynnwyd gan yr Aelodau, ynghyd ag un yn gwaredu hawliau datblygu wedi'u caniatáu yng nghydestun addasu'r garejis.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar amodau'n ymwneud ag amseriad y datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, atodlen o orffeniadau allanol, tirwedd, gosod ceblau dan ddaear, gwaredu Hawliau Datblygu Wedi'u Caniatáu o ran yr estyniadau/newidiadau i olwg allanol y tai annedd ac addasu'r garejis, parcio a throi, cynllun rheoli adeiladu, cyfleuster golchi olwynion, archeoleg, draenio dŵr wyneb, goleuo, ecoleg a lefelau.

[Gohiriwyd y Pwyllgor rhwng 1.35pm a 2pm.]

[Cyflwynodd y Cynghorydd P Baker, Dr R Heath Davies, y Cynghorydd A Wilcox a'r Cynghorydd S Yelland eu hymddiheuriadau yn y fan hon a gadawsant y cyfarfod]



- (d) CYFEIRNOD: NP/21/0591/TPO
YMGEISYDD: Mr a Mrs Cristafaro
CYNNIG: Gwaith ar goed yn TPO133
LLEOLIAD: Tir yn Heol Middlekilns, Herbrandston,
Aberdaugleddau, Sir Benfro, SA73 3TE

[Am fod y Cadeirydd wedi datgan diddordeb yn y cais hwn fe gymerodd y Dirprwy Gadeirydd, Dr M Havard at y Gadair ar gyfer yr eitem hon.]

Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais hwn wedi'i ystyried yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor pan gafodd ei ohirio i ganiatáu i'r Aelodau ymweld â'r safle (Cofnod 3 cyfeir). Roedd TPO133 yn ymwneud â llecyn o goedlan yn agos at aber Sandy Haven oedd yn cynnwys odyn galch wedi'i rhestru Gradd II y credir iddi gael ei chodi oddeutu 1800, yn ogystal â muriau eraill ac adeileddau yn dyddio o'r cyfnod rhwng y ddau Ryfel Byd, ac ni ymddangosai eu bod yn rhan o'r rhestr uniongyrchol. Roedd y cais yn gofyn am waredu neu docio rhywogaethau amrywiol, rhai ohonyn nhw'n tyfu oddi fewn i furiau'r odyn.

Credai'r swyddogion y gellid cyfiawnhau gwaredu rhai o'r coed hyn am y byddai eu cadw yn andwyol i gadwraeth yr odyn galch rhestredig. Roedd y lleill yn rhywogaethau oedd wedi pwdu a gellid ystyried y byddai'r gwaith yn cydymffurfio ag eithriad Peryglus, Trengi a Marw. Fodd bynnag, fyddai gwaredu coed eraill ddim wedi'i gyfiawnhau ar hyn o bryd yn nhermau rheoli'r goedlan neu am resymau iechyd a diogelwch. Yr argymhelliad felly oedd cymeradwyo rhannol a gwrthod yn amodol ar amod yn ymwneud ag amseru'r gwaith, a hefyd amod ychwanegol yn gofyn am ddatganiad dull o'r gwaith fyddai'n cael ei wneud o amgylch yr odyn galch.

Anerchwyd y Pwyllgor wedyn gan yr Asiant, Mr Andrew Vaughan-Harries, ynghylch y cais hwn. Esboniodd mai perchnogion newydd y safle oedd ei gleientiaid, ac roedden nhw'n ymwybodol o'u dyletswydd i ofalu am yr odynnau calch ac roedden nhw wedi cyflogi Coedyddwr i'w cynghori. Roedd ei gleientiaid hefyd wedi chwennych cyngor gan Ymddiriedolaeth Archeolegol Dyfed oedd wedi cytuno y byddai gwaredu coed o'r adeiledd yn syniad da. Roedd Mr Vaughan-Harries yn awyddus i ddileu'r pryderon oedd wedi'u mynegi yn y cyfarfod blaenorol a'u sicrhau bod ei gleient yn gofalu am ei dir yn unol â deddfwriaeth.

Mynegodd un Aelod bod y goedlan hon yn amhrisiadwy yng ngolwg y pentref a'i bod yn hafan byd natur heb unrhyw waith wedi'i wneud ynddi ers 80-100 mlynedd. Roedd yn pryderu na ellid gwaredu rhai coed heb niweidio rhai eraill ac roedd o'r farn y dylid gadael coed oedd wedi cwmpo yn y fan a'r lle, i ddarparu cartref i adar a thrychfilod. Roedd o'r farn y dylid gwrthod y cais.



Tra roedden nhw'n deall yr angerdd a'r pryder a fynegwyd a chan gytuno bod y goedlan yn haeddu ei diogelu roedd Aelodau eraill o'r farn bod newid yn anorfod ac y gallai ddigwydd yn naturiol, er enghraifft o ganlyniad i ddifrod storm, neu thrwy gylchdro naturiol marwolaeth ac adfywiad unrhyw beth sy'n tyfu. Roedden nhw'n gobeithio y byddai'r gwaith yn cael ei fonitro'n ofalus a nodwyd bod gwaredu coed oedd o dan Orchymyn Cadwraeth Coed heb unrhyw ganiatâd arall yn drosedd gyfreithiol

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn rhannol a gwrthod, gyda gwaredu coed a changhennau oedd wedi pwdu o dan gymeradwyaeth A1, A2, T8, T12 a T14, a gwaredu coed T8, T13, T14ii, T14iii, T16ii a T16iii wedi'u gwrthod, yn amodol ar amodau'n ymwneud ag amseriad y gwaith a chyflwyno datganiad dull manwl ar gyfer gwaredu a gwaith a gymeradwywyd ar y coed.

- (e) CYFEIRNOD: NP/21/0819/FUL
YMGEISYDD: Southern Roots Organics
CYNNIG: Caniatâd cynllunio llawn ar gyfer 5 twnnel polythen, llwybrau, iard, mynedfa newydd, gwaith draenio gan gynnwys pwll dŵr a gwaith cysylltiedig at ddefnydd amaethyddol
LLEOLIAD: Tir gerllaw Penrallt, Felindre Farchog, Crymych, Sir Benfro, SA41 3XW

Adroddwyd bod y safle yn gorwedd ar godiad tir i'r dwyrain o Eglwys Sant Brynach a Chastell Nanhyfer, uwchben pentref Nanhyfer. Roedd y cais yn gofyn am ganiatâd ar gyfer pum twnnel polythen, iard goncrit i wasanaethu'r ddau adeilad y gofynnwyd amdanynt ac a ganiatawyd o dan NP/20/0525/PNA, traciau ac adeiledd yn ymwneud â busnes llyisiau-bocs arfaethedig amaethyddol. Roedd mynediad safle oedd eisoes yno wedi'i lydanu ond doedd y cais am hwn ddim yn cael ei wneud yn ôl-weithredol, yn hytrach roedd y fynedfa yn cael ei symud ymhellach i ffwrdd o'r cornel i wella gweledd.

Roedd nifer o 'declynnau' wedi'u gosod ar y tir ar gyfer amcanion mwynder, oedd yn cynnwys caban bugail, cegin bren/symudol, toiled compost, cist gludo nad oedden nhw wedi'u cynnwys yn rhan o'r cais. Am nad oedd y rhain yn cael eu hystyried yn ddatblygiad yn dechnegol doedd dim angen caniatâd cynllunio ar eu cyfer tra byddai'r defnydd ohonynt ddim ond yn ategol i'r defnydd o'r tir ar gyfer amaethyddiaeth.

Derbyniwyd 13 o ymatebion trydydd parti yn cefnogi'r cais tra roedd gwrthwynebiad wedi dod i law wrth y Cyngor Cymuned oedd wedi'i atgynhyrchu yn yr adroddiad.



Roedd yna Asesiad Effaith Gweledol Tirwedd (LVIA) wedi'i gyflwyno ac roedd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cynnig sylwadau yn ei gylch. Roedden nhw wedi awgrymu cyflwyno cynllun gosod allan wedi'i ddiwygio mewn ymateb i argymhellion yr LVIA ac roedd hyn wedi'i wneud. Roedd safbwyntiau ychwanegol wedi'u cynnwys yn yr LVIA hefyd a'r asesiad yn fras oedd na fyddai'r cynnig yn creu effaith weledol sylweddol ar nodweddion arbennig y dirwedd.

O droi at bryderon ynghylch mynediad, roedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi dweud y byddai'r mynediad arfaethedig yn llawer gwell o ran lleoliad a gwelededd na'r hyn sydd yno ar hyn o bryd, ac argymhellwyd cymeradwyo gydag amodau.

Heblaw am sylwadau'r Cyngor Cymuned roedd y swyddogion yn ystyried bod y cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran maint, ffurf, defnydd a dyluniad. Ni fyddai'r datblygiad yn achosi effaith andwyol annerbyniol ar breifatrwydd neu fwynder eiddo gerllaw. Nodwyd tra bo'r Preselau i'w gweld yn amlwg ar hyd y dirwedd o'r safle ni fyddai maint y twneli polythen yn anghymesur mewn maint o edrych arnyn nhw o'r Preselau. Ni fyddai ecoleg na thirwedd yn cael eu heffeithio'n andwyol gan y datblygiad. O'r herwydd roedd y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau oedd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol oedd wedi'i fabwysiadu (LDP) 2, ac roedd yn bosib ei gefnogi.

Adroddwyd yn y cyfarfod bod 18 llythyr ymhellach yn gwrthwynebu wedi dod i law ers ysgrifennu'r adroddiad, ond roedd y mwyafrif yn cyfeirio at ddwy erw o dwneli polythen, yn hytrach na'r llecyn ei hun o 0.2 erw.

Cafodd cynnig cychwynnol i drefnu ymweliad safle ei dynnu nôl er mwyn caniatáu i'r Aelodau glywed gan y siaradwyr.

Y siaradwr cyntaf oedd Mr Peter Davies, yn siarad ar ran y Cyngor Cymuned. Dywedodd na wyddai am yr un person yn byw yn y pentref oedd yn cefnogi'r cais hwn ac roedd sawl un wedi dweud y dylid ei wrthod. Cyfeiriodd yr Aelodau at lythyr gwrthwynebiad y Cyngor Cymuned ac roedd y pryderon hynny yn parhau. Credai y byddai'r cais yn achosi niwed i'r Parc Cenedlaethol, ardal o brydferthwch naturiol, a byddai ei gymeriad yn cael ei golli am byth. Nodweddid ei gymeriad gan y perci a ffiniau'r perci a dylid cadw'r rhain heb yr angen i blannu rhagor er mwyn rhanguddio'r datblygiad. Byddai'r twneli polythen i'w gweld o fannau gwyllo cyhoeddus ac fe fydden nhw'n sylweddol weledol ymwthiol, fel roedd y twneli polythen oedd wedi'u lleoli ar ochr arall y ffordd ar hyn o bryd. Doedd y traciau newydd ddim yn angenrheidiol a bydden nhw'n sbwyllo'r ddaear am byth. Disgrifiodd y datblygiad yn ansensitif ac anghydnaws â'i lleoliad a chredai y byddai'r ymdeimlad o bellnigrwydd a



thangnefedd yn cael ei golli. Roedd gan y Gymuned bryderon sylweddol ynghylch trafndiaeth hefyd, am nad oedd maint a natur y cais yn cymryd ystyriaeth o'r ffyrdd lleol nad oedden nhw'n addas i gymryd mwy o drafndiaeth, a mynegodd Mr Davies syndod bod y siediau ar y safle eisoes wedi cael caniatâd. Terfynodd trwy ddweud bod y datblygiad yn groes i bolisiâu 1, 7, 8 a 14 o'r CDLI ac na fyddai'n cydymffurfio ag anghenion y gymuned nac yn lliniaru'r effaith ar y gymuned yn lleol.

Anerchwyd y Pwyllgor gan yr ymgeisydd, Adam Payne, wedyn gan esbonio iddo dreulio'r deng mlynedd flaenorol yn gweithio mewn garddwriaeth organig ac felly roedd ganddo brofiad yn y maes. Roedd yn bwriadu datblygu busnes fferm organig amrywiol gan obeithio cynyddu cyflogaeth trwy ddarparu 4-5 o swyddi fyddai'n gyfystyr â swyddi llawn amser. Esboniodd bod y traciau arfaethedig yn angenrheidiol i wella mynediad ar gyfer peiriannau fyddai'n gwneud gwaith cynaeafu dros y gaeaf heb ddifrodi'r pridd. Byddai'r twneli polythen yn caniatáu tyfu cnydau haf o ansawdd uchel ac i ymestyn y tymor tyfu i fisoedd y gaeaf fel na bod angen mewnfurfio cnydau. Bydden nhw hefyd yn caniatáu gwaith i gael ei wneud pan fyddai'r perci'n rhy wlyb a phan na ellid lluosogi planhigion, gan arbed costau a chaniatáu offrwm amrywiol a mwy pwrpasol. Roedd y cais wedi mynd i gryn drafferth i wella'r nodweddion tirwedd a chynefinoedd, trwy ddarparu llyn ac adfer cloddiau, a byddai'r plannu'n neilltuo carbon a rhanguddio'r datblygiad.

O droi at y mynediad esboniodd Mr Payne bod y fynedfa wedi'i llydanu gan y perchennog blaenorol ond, fodd bynnag, roedd e'n cynnig darparu mynedfa newydd, mwy diogel ac roedd y cynnig yn lleoli'r datblygiad yn sensitif heb fawr ddim effaith gweledol naill ai o fannau gwyllo preifat na chyhoeddus ac wedi'i ranguddio o fannau pellach i ffwrdd. Byddai parcio oddi ar y ffordd a llecyn troi yn cael ei ddarparu ond ni fyddai angen i lorïau gyrraedd y safle'n rheolaidd am y byddai'r cynnyrch yn gadael yn ei fan hwy eu hunain. Roedd y tir yn ffrwythlon, yn wynebu'r de ac oddi fewn i'r arfordir gan olygu fod yna llai o law a thymheredd uwch yn y gaeaf. Nododd hefyd bod y farchnad leol wedi'i thangyflenwi ac roedd wedi derbyn mewn egwyddor gefnogaeth i'w fusnes gan nifer o gyflenwyr lleol. Tra roedd yn siomedig bod y Cyngor Cymuned yn parhau i wrthwynebu'r cais roedd ar yr un pryd yn ymwybodol o gefnogaeth yn lleol, gan gynnwys llythyron gan ei gymdogion agosaf. Terfynodd trwy ddweud bod Cymru'n cynhyrchu dim ond 19% o'r ffrwythau a llyisiau oedd yn cael eu bwyta ac roedd digwyddiadau diweddar ar draws y byd wedi tynnu sylw at ba mor fregus yw'r economi wrth ymateb i'r fath gyflafan. Bwriad y busnes oedd cynhyrchu bwyd ar gyfer marchnadoedd lleol a byddai penderfyniad cadarnhaol y diwrnod hwnnw yn caniatáu iddo wneud y defnydd gorau o'r tymor a oedd i ddod.



Mewn ymateb i gwestiynau'r Aelodau, cynghorodd Mr Payne ei fod yn gobeithio cyflenwi marchnadoedd o fewn dalgylch o ddeg milltir i ddechrau (Aberteifi, Abergwaun a Chrymych), a chredai bod yna alw mawr am gynnyrch lleol. Cynghorodd ei fod wedi ceisio ymwneud â'r Cyngor Cymuned a'i fod wedi siarad yn eu cyfarfod ond ni dderbyniodd fawr o adborth; fodd bynnag, credai y byddai'r busnes o fudd i'r gymuned. Yn olaf dywedodd nad oedd y polythene fyddai'n cael ei ddefnyddio yn y twneli polythen yn bioddiradwy ond y byddai'n bosib ei ail-gylchu; ei oes oedd oddeutu 15 mlynedd o gael ei osod yn dda.

Roedd rhai Aelodau'n credu ei bod yn bwysig i'r wlad i fod yn fwy hunangynhaliol ac roedden nhw wedi'u plesio o weld bod yr ymgeisydd yn bwriadu cyflenwi busnesau lleol a chreu swyddi lleol. Cafodd yr argymhelliad o gymeradwyo yn amodol ar amodau ei roi gerbron ac fe'i heiliwyd.

Pwysleisiodd Aelodau eraill bwysigrwydd y dirwedd yn y lleoliad hwn ac fe gynigiwyd ac eiliwyd y dylai'r Pwyllgor ymweld â'r safle er mwyn ei weld o wahanol fannau gwyllo er mwyn asesu effaith weledol y twneli polythen. Cafodd y cynnig hwn ei wrthod.

Ychwanegodd y swyddog tra gallai effaith weledol y twneli polythen fod yn sylweddol roedd y datganiad asesiad gweledol a thirwedd wedi'i baratoi yn unol â'r cyngor a gafwyd gan y Sefydliad Tirwedd; roedd y twneli polythen wedi'u lleoli lle'r oedden nhw leiaf gweladwy ac roedd hyn wedi'i ystyried yng nghyd-destun cynaladwyedd a'r economi lleol cyn argymhell cymeradwyo'r cais.

Pleidleisiwyd wedyn ar y cynnig gwreiddiol i gymeradwyo'r cais a dyna gariodd y dydd.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar amodau'n ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau, manylion mynediad, cynllun tirweddu, ecoleg a gwerthu cynnyrch.

- (f) CYFEIRNOD: NP/22/0110/MOD
YMGEISYDD: Waterstones
CYNNIG: Addasu cytundeb Adran 106
LLEOLIAD: Tir oddi ar Heol Walton, Aber-llydan, Hwlfordd, Sir Benfro, SA62 3JX

Adroddwyd bod safle'r datblygiad hwn nawr yn cael ei adnabod fel "Sand Banks", datblygiad ar ymyl deheuol Aber-llydan ac i'r dwyrain o Heol Walton. Roedd yna ddatblygiad o 18 o dai preswyl wedi'u cymeradwyo ar y safle, yn atebol i gytundeb S106, o dan NP/17/0315/FUL ac wedi'u



cwblhau yn rhannol. Gofyniad sylfaenol y cytundeb oedd darparu chwe uned o dai fforddiadwy a'u gwerthu nhw ar y farchnad agored am 70% o bris y Farchnad Agored.

Roedd y datblygwr yn y cyfamser wedi cysylltu â'r Awdurdod i ofyn am weithred o amrywiad i wneud gofynion y cytundeb yn fwy eglur. Wrth baratoi'r amrywiad hwn daeth yn amlwg fod y datblygwr wedi gwerthu pob un o'r unedau marchnad agored ar y safle ac wedi cwblhau'r unedau tai fforddiadwy yn rhannol. Fodd bynnag, gofynion y cytundeb gwreiddiol oedd na fyddai mwy na chwech o'r unedau tai marchnad agored yn cael eu meddiannu heb i'r unedau tai fforddiadwy gael eu darparu neu eu gosod ar werth ar y farchnad agored. Roedd gofyniad y rhan hwn o'r cytundeb felly wedi'i dorri ac roedd y perchennog am i'r weithred o amrywiad gymryd ystyriaeth o hyn hefyd.

Esboniodd y swyddog o ran trefniadaeth bod yn rhaid i'r Awdurdod ystyried hyn fel cais i addasu rhan o gytundeb 106 trwy gytundeb o dan adran 106A(1)(a). Doedd e ddim yn gais i addasu neu'n orchymyn rhyddhau'r cytundeb o dan adran 106A(3) am y gellid dim ond gwneud hynny'n ffurfiol ar ôl pum mlynedd wedi llofnodi'r cytundeb.

Roedd y weithred o amrywiad yn ei gwneud yn ofynnol i farchnata'r tai fforddiadwy am 45 diwrnod gwaith i bobl oedd yn gymwys yn Ardal y Gymuned, yn unol â'r diffiniad yn y cytundeb gwreiddiol. Tra roedd hyn yn ostyngiad o'r 60 diwrnod gwaith gwreiddiol ystyriwyd ei fod yn dal yn gyfnod sylweddol o farchnata ac fe'i derbyniwyd.

Oherwydd cynnydd y datblygiad ar y safle roedd angen cymalau i ddiogelu na fyddai defnydd pellach o dir oedd yn gysylltiedig ag unedau tai fforddiadwy. Roedd cyfreithwyr yr Awdurdod wedi darparu cymal drafft a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol i osod ataliad ar y gofrestr tir yn atal gwerthiant nes bod taliad cymudo tai fforddiadwy wedi'i wneud. Roedd y swm taliad cymudo yn parhau yn ddarpariaeth rhaeadr a fyddai'n gweithredu lle na fyddai galw am dai fforddiadwy.

Daeth y swyddogion i'r casgliad bod y weithred o amrywiaeth i raddau helaeth yn cynnal gofynion y cytundeb gwreiddiol i ddarparu a marchnata'r unedau tai fforddiadwy ar y safle, ac yn rhoi mwy o eglurder i rai materion. Heblaw am y tor-cytundeb yn yr ystyr bod tai marchnad wedi'u gwerthu cyn bod tai fforddiadwy wedi'u darparu a'u gosod ar werth, roedd hanfodion y cytundeb yn dal i gael ei barchu a'r ymgeiswyr yn ddiweddar wedi darparu tystysgrif prisiant i'r Awdurdod a oedd wedi'i gytuno - gallai marchnata priodol o'r eiddo fel tai fforddiadwy felly fynd yn ei flaen. O dan yr amgylchiadau oedd nawr yn bodoli ar y safle, lle'r oedd yr holl dai marchnad wedi'u gwerthu, roedd sefyllfa'r Awdurdod o ran



diogelu'r cyfraniad tai fforddiadwy yn parhau wedi'i ddiogelu trwy gyfyngiad ar werthiant yr eiddo.

Ystyrid bod yr amrywiad yn unol â gofynion Cynllun Datblygu Lleol 2 a byddai'n hwyluso'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn unol â'i bolisïau.

Mynegodd yr Aelodau eu siom oherwydd gweithredoedd y datblygwyr ond roedden nhw'n cytuno bod y ffordd ymlaen a gytunwyd yn ymddangos yn synhwyrol.

PENDERFYNIAD: Bod y cais am amrywiad ar Gytundeb Adran 106 gyda chytundeb yn cael ei gymeradwyo.

7. Apeliadau

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu ar chwe apêl (yn erbyn caniatâd cynllunio a roddwyd gan yr Awdurdod) a oedd ar hyn o bryd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru, a manylodd ynghylch ble roedd pob un o'r ceisiadau wedi cyrraedd yn y broses apelio.

NODWYD.

8. Dymuniadau da

Wrth nodi fod Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu'r Awdurdod yn gadael yr Awdurdod, am ei fod wedi sicrhau cyflogaeth rhywle arall, dymunodd y Cadeirydd yn dda iddo gan ddweud iddi fod yn bleser cydweithio ag ef.

Cadarnhawyd y cofnodion hyn yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Rheoli Datblygu a gynhaliwyd ar 18 Mai 2022 heb eu diwygio.

