

Pwyllgor Rheoli Datblygu

9 Ebrill 2025

Yn Bresennol (Yn Bersonol)

Dr M Havard (Cadeirydd)

Cynghorydd M Bowen, Cynghorydd D Clements, Cynghorydd T Evans, Cynghorydd C George, Cynghorydd Dr SL Hancock, Dr R Heath-Davies, Mrs S Hoss, Mrs J James, Cynghorydd M James, Mr GA Jones, Cynghorydd S Skyrme-Blackhall, Dr RM Plummer, Cynghorydd B Price, Cynghorydd V Thomas, Cynghorydd A Tinley, Cynghorydd M Wiggins a'r Cynghorydd C Williams.

[Cyrhaeddodd y Cynghorydd Wiggins cyn ystyried cais NP/23/0545/FUL (cofnod 6(c) cyfeir)]

Swyddogion yn bresennol

Ms K Attrill, (Rheolwr Rheoli Datblygu), Mrs C Broome (Swyddog Cynllunio Hŷn) Mr C Felgate (Cyfreithiwr), Ms B Gledhill (Swyddog Cynllunio Hŷn), Mr M Kent (Swyddog Monitro), Mrs S Morris (Cyfarwyddwr Lle ac Ymgysylltu), Mr A Richards (Prif Swyddog Cynllunio), Mrs C Llewellyn (Cofnodion)

[Cyfarfod Ar-lein 10.00am – 11.55am;
12.05pm – 1.35pm]

1. Ymddiheuriadau

Doedd yna ddim ymddiheuriadau am absenoldeb, fodd bynnag, roedd Cynghorydd Wiggins wedi hysbysu swyddogion y byddai hi'n hwyr yn cyrraedd oherwydd ymrwymiad arall.

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
Cofnodion 6(a) a 6(b) isod NP/24/0438/FUL a NP/24/0672/LBA - 12	Cynghorydd S Skyrme-Blackhall	Aros yn y cyfarfod ond heb fwrw pleidlais
Stryd Fawr a Hen Neuadd y Dref a'r Neuadd Farchnad, Dinbych-y-pysgod	Cynghorydd M Bowen	Aros yn y cyfarfod



3. Cofnodion

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mawrth 2025 i'w cadarnhau a'u dilysu.

Penderfynwyd cadarnhau a dilysu cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mawrth 2025.

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 dweud bod penderfyniadau yn agored i gael eu scrwtineiddio gan y llysoedd ac y gallai hynny arwain at adolygiad barnwrol a'i bod felly yn bwysig eu bod yn gyfreithiol seiliedig.

Yn dilyn mabwysiadu Cynllun Partneriaeth yr Awdurdod yn ddiweddar nododd y Cyfreithiwr bod hwn yn cyfeirio at nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol a hynny yn ei dro wedi'i gynnwys fel rhan o bolisi cynllunio'r Cynllun Datblygu Lleol 2. Byddai'n bosib felly i'r Cynllun Partneriaeth fod yn ystyriaeth berthnasol wrth benderfynu ceisiadau i'r graddau y byddai'n cynorthwyo i ddehongli'r nodweddion arbennig.

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 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, wedi'i ddiwygio 16 Mehefin 2021, 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/24/0438/FUL Cofnod 6(a) cyfeir	Newid defnydd siop adwerthu a newid defnydd rhan o Neuadd y Farchnad a'r cyn Neuadd y Dref i Westy Sba, Bwyty a Chaffi/Bar, yn gysylltiedig ag estyniadau a newidiadau—12 Stryd Fawr a'r Hen Neuadd y Dref a'r Neuadd Farchnad, Dinbych-y-pysgod.	Kathy Butler – Gwrthwynebydd Phil Davies – Asiant
NP/23/0545/FUL Cofnod 6(c) cyfeir	Cais cynllunio hybrid ar gyfer datblygiad eithrio tai fforddiadwy, man agored hyblyg a gwaith cysylltiedig. Gwneir cais am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer cam cyntaf y datblygiad sy'n cynnwys anheddau rhent cymdeithasol, man agored hyblyg, tirweddu, seilwaith priffyrdd a draenio, a gwaith cysylltiedig arall. Gwneir cais am ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer ail gam y datblygiad preswyl (cedwir pob mater yn ôl i'w hystyried yn y dyfodol) - Tir gerllaw Bro Dawel, Solfach	Joshua Phillips – Cefnogwr

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/24/0438/FUL
Cynnig: Newid defnydd siop manwerthu a pheth newid defnydd o Neuadd y Farchnad a'r hen Neuadd y Dref i fod yn Westy Sba, Bwyty a Chaffi/Bar, estyniadau cysylltiedig a newidiadau.
Lleoliad: 12 Stryd Fawr a'r Hen Neuadd y Dref a'r Neuadd Farchnad, Dinbych-y-pysgod.

Roedd y datblygiad ar gyfer gwesty newydd yn ymestyn ar draws dau adeilad gyda'r dderbynfa ar y llawr gwaelod, cadw pont gyswllt gaeedig llawr cyntaf i ddarparu mynediad mewnol rhwng y ddau adeilad. Byddai'r 20 o ystafelloedd gwesty wedi'u lleoli oddi fewn i weddill y lloriau uwchben yr adeiladau presennol, a dau estyniad to newydd ar ffurf mansard i greu gofod gwesty pellach. Byddai'r sba yn cynnwys ystafelloedd triniaeth, campfa a chyfleusterau cysylltiedig wedi'u lleoli ar y llawr cyntaf, oddi fewn i'r Neuadd y Dref hanesyddol, yn ogystal â'r llawr cyntaf yn y cefn sy'n ymestyn i'r lle marchnad ar y llawr cyntaf.

Byddai cyfleusterau pellach ar ffurf caffi wedi eu cysylltu i ardal dderbynfa'r gwesty ar y llawr gwaelod a byddai'r bwyty arfaethedig yn cael ei osod oddi fewn i'r adeilad deheuol. Roedd y cynllun arfaethedig hefyd yn cynnwys newidiadau allanol i'r adeiladau presennol ar gyfer defnydd o'r newydd. Byddai Neuadd y Farchnad, sydd yn Adeilad Rhestredig Gradd II, yn cael ei gadw fel y mae ar hyn o bryd yn allanol, a bwriedir atgyweirio'r to llechi ac un o'r gatieu ar y prif ffasâd a fyddai'n cael ei hatgyweirio a'i pheintio. Ni fwriedir unrhyw newidiadau allanol eraill i'r adeiledd. Roedd cais caniatâd Adeilad Rhestredig hefyd yn cael ei ystyried o dan gyfeirnod cynllunio NP/24/0672/LBA (Cofnod 6(b) cyfeir).

Roedd nifer o bryderon/gwrthwynebiadau wedi dod i law ac roedd y rhain wedi'u gosod allan yn yr adroddiad ac wedi'u hystyried gan swyddogion.

Adroddwyd bod yr adeiladau wedi'u lleoli oddi fewn i Ffin Canol Canolfan Dwristiaeth a Gwasanaethau Dinbych-y-pysgod, Muriau Tref Dinbych-y-pysgod hynafol (Heneb Gofrestredig a Rhestredig Gradd 1) ac Ardal Gadwraeth Dinbych-y-pysgod, yn gystal ag oddi fewn Ardal Manwerthu Canol Tref Dinbych-y-pysgod, a'r Prif Du Blaen Manwerthu.

Roedd swyddogion o'r farn bod y cynnig o newid defnydd, er yn cael ei ystyried yn groes i'r CDLI2 Polisi 57 (Canolfannau Siopau Trefi ac Ardaloedd), yn unol â Pholisi 6 (Canol Tref Gyntaf) o Cymru'r Dyfodol oedd yn cymryd agwedd mwy goddefol wrth gefnogi canolfannau trefi aml-dddefnydd. Byddai'r datblygiad defnydd cymysg oedd yn yr arfaeth yn cynorthwyo i adfer dau adeilad gwag a'r gwastad llawr cyntaf oddi fewn i'r Neuadd Farchnad gerllaw, ac roedden nhw oll wedi'u lleoli oddi fewn i hanfod manwerthu Dinbych-y-pysgod. Roedd y swyddogion o'r farn yn hyn o beth y byddai'r datblygiad yn cynorthwyo i gadw adeiladau



hanesyddol oddi fewn i'r prif du blaen manwerthu, ac y byddai'n cadw bywiogrwydd, hyfywedd ac amrywiaeth Canol Tref Dinbych-y-pysgod. Roedd buddiannau o'r fath yn ateb i'r pryderon a godwyd ynghylch yr angen am westy sba, colli llecyn manwerthu oddi fewn i Ddinbych-y-pysgod a'r posibilrwydd o stondinau dros dro oddi fewn i Neuadd y Farchnad.

Roedd y swyddogion o'r farn y byddai golwg, gosod allan, mynediad a graddfa'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol ac o ystyried pob dim perthnasol ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn unol ag amcanion y Cynllun Datblygu Statudol (Dyfodol Cymru a CDLI2) a'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol ar ffurf Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12). Argymhellwyd dirprwyo'r cais i swyddogion i'w gymeradwyo, gydag amodau, fel sydd wedi ei osod allan yn yr adroddiad.

Yn y cyfarfod nododd y swyddog bod y tîm dylunio, mewn ymateb i bryderon a godwyd, wedi cadarnhau na fyddai wal y caffi oddi fewn i'r Farchnad yn cael ei bylchu, ac y byddai'r murlun yn cael ei gadw yn ei leoliad presennol neu dim ond ei symud rhyw fymryn er mwyn hwyluso'r estyniad llawr cyntaf. Gofynnwyd hefyd am ddiwygio amod naw er mwyn sicrhau y byddai'r Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu, ac y byddai amod pedwar yn cael ei ollwng am fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi cynghori bod lluniadau ychwanegol wedi'u darparu oedd yn delio â'u pryderon. Cadarnhaodd y swyddog y byddai pob manylyn hanesyddol presennol ar du blaen y siop, y gwydro manwerthu ar y llawr cyntaf a'r bont 'gyswllt' yn cael eu cadw am eu bod yn rhan bwysig o hanes yr adeilad. Hefyd doedd dim ymateb ymgynghorwyr wedi'u derbyn wrth Cadw na Siambr Fasnach Dinbych-y-pysgod.

Y cyntaf o ddau siaradwr oedd Kathy Butler yn siarad ar ran masnachwyr y farchnad. Esboniodd bod Marchnad Dinbych-y-pysgod yn cael ei hystyried yr hynaf yng Nghymru ac iddi fod ar yr un safle er 1290. Roedd cwsmeriaid yn heidio i'r farchnad yn yr haf ac fe'i defnyddid gan bobl leol gydol y flwyddyn; roedd ei siop hi ei hun wedi denu oddeutu 27,000 o gwsmeriaid y flwyddyn flaenorol. Roedd yna, ar hyn o bryd, ddeg o fusnesau yno a chredai y gallai fod rhagor yno ond doedd yna ddim cytundebau yn cael eu cynnig ar hyn o bryd. Prif bryder y masnachwyr yn y farchnad oedd yr estyniad i'r llawr cyntaf lle fyddai'r elfen sba ac yn cael ei ddal gan ddau biler mawr. Roedden nhw o'r farn y byddai hyn yn dinistrio golwg a diwylliant yr hyn a oedd yn farchnad weithredol lwyddiannus am y byddai'n cuddio'r olygfa, yn gosod rhwystr gerbron cwsmeriaid, ac yn cael gwared â golau naturiol.

Nododd Ms Butler nad oedd Cyngor Tref Dinbych-y-pysgod wedi ymgynghori â'r masnachwyr cyn argymhell cymeradwyo, ac roedd hi wedi cael ar ddeall na wnaethon nhw am iddyn nhw gael sicrwydd gan y



datblygwyr na fyddai'r datblygiad yn effeithio ar y masnachwyr marchnad, ac na fydden nhw'n colli unrhyw fasnach. Dywedwyd wrth y masnachwyr eu hunain y byddai'r prosiect mawr a swnllyd hwn ar y gweill dros nos ac ar benwythnosau, ond doedd y masnachwyr ddim yn credu y byddai hyn yn ymarferol, a beth bynnag, byddai'r llwch a'r deunyddiau yn dal yno trannoeth. Roedden nhw'n pryderu y byddai'r Cyngor (perchnogion yr adeilad) yn dweud nad oedd hynny'n ymarferol ac y bydden nhw'n gofyn i'r masnachwyr i adael, ac roedden nhw'n amheus a fyddai yna leoliad arall addas ar gael, ac roedden nhw'n poeni am eu swyddi a'r arian roedden nhw'n ei ddenu i'r dref gan nodi ei bod yn bosib i'r farchnad gyflogi hyd at 30 o bobl. Dywedodd nad oedd y masnachwyr wedi cael gwybod beth oedd yn digwydd ac roedden nhw'n poeni am eu dyfodol. Gofynnodd i Awdurdod y Parc Cenedlaethol i gynorthwyo edrych ar ôl treftadaeth ddiwylliannol y dref a chefnogi'r gymuned, y masnachwyr a hefyd eu cyflenwyr. Nododd Ms Butler nad oedden nhw'n gwrthwynebu gwesty gerllaw'r farchnad am ei fod yn fusnes gydol y flwyddyn ond roedden nhw'n amau a oedd angen sba arall yn y dref (roedd dau yno eisoes) ac mewn adeilad rhestredig yn y Stryd Fawr. Ystyriodd bod yna ddefnydd posib arall i'r gofod gwag yn neuadd y dref uwchben y farchnad a allai fod o fudd i'r gymuned ehangach, nid dim ond yr ychydig a chredai y dylid ystyried y goblygiadau tymor hir. Nododd fod y Stryd Fawr wastad yn gorfod cystadlu â siopa ar-lein ond roedd o'r farn bod y farchnad wedi ennill y dydd ar y duedd honno ac yn gwneud yn dda, Fodd bynnag, roedd angen ennill swm penodol o arian arnyn nhw i dalu'r staff ac roedden nhw'n teimlo bod eu bywoliaeth o dan fygythiad.

Mewn ateb i gwestiynau gan Aelodau cadarnhaodd Ms Butler na fu unrhyw drafodaethau gyda'r masnachwyr o ran lleoliadau amgen posib. Nododd bod angen cyflawni gwaith cynnal a chadw ar yr adeilad ond roedd y farchnad ei hun yn llewyrchus ac wedi cynnal nifer o achlysuron diwylliannol, er enghraifft oddeutu adeg Nadolig.

Cododd un Aelod mater y gwter yng nghanol y farchnad a oedd wedi bod yn broblem mewn blynyddoedd a fu a gofynnodd am sicrwydd na fydd hyn yn gwaethygu o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig. Cadarnhaodd Ms Butler bod y gwter yn dal yn broblem ond nododd y swyddogion nad oedd Dŵr Cymru na Chyngor Sir Penfro (CSP) wedi sôn am unrhyw broblemau ynghylch draenio. Ychwanegwyd y gallai amod deuddeg oedd yn ymwneud â draenio dŵr wyneb gael ei ddiwygio i ofyn am fanylion pellach ynghylch draenio brwnt, pe bai'r Aelodau yn credu y byddai hynny yn briodol.

Gofynnodd Aelodau eraill p'un a oedd effaith y datblygiad ar fasnachwyr y farchnad yn ystyriaeth gynllunio berthnasol a nododd y swyddogion bod yr effaith ar fwynder yn berthnasol ond, fodd bynnag, roedd amodau yn cynnwys y diwygiad i amod naw a awgrymwyd yn gynharach yn y cyfarfod



yn cael eu cynnig i ddelio â hynny. Fodd bynnag, awgrymwyd y gellid amrywio'r oriau gweithio ar yr adeilad i ganiatáu gweithio ar y Sul i'r elfen farchnad ac yna gweithio oddi amgylch oriau agor y farchnad.

Yr ail siaradwr oedd Phil Davies, yr Asiant. Siaradodd mewn ymateb i rai o'r pwyntiau a godwyd gan ddweud nad bwriad ei gleient oedd amharu ar fasnachwyr y farchnad. Nododd bod angen trwsio hanfod adeilad y farchnad a chadarnhaodd pe bae CSP yn adnewyddu'r adeilad byddai ei gleient yn atal y gwaith ar lawr cyntaf y farchnad er mwyn i'r ddau beth gael ei wneud yr un pryd. O ran mater y gwter a'r draenio cadarnhaodd y byddai dŵr o'r estyniad llawr cyntaf yn arllwys i system ddraenio'r gwesty yn hytrach nag eiddo'r farchnad.

Mewn ymateb i gwestiwn gan Aelod rhagwelai Mr Davies y byddai'n bosib gwneud y gwaith mewn adrannau gan ddechrau gyda'r gwesty ond rhagwelwyd y byddai'r prosiect cyfan yn cymryd 18 mis i'w gwblhau.

Darparodd un o'r Aelodau ychydig o wybodaeth gefndirol ynghylch trafodaethau roedd hi wedi'u cynnal gyda CSP ynglŷn â'r farchnad; roedden nhw wedi dweud eu bod wedi ymrwymo i ddyfodol y farchnad a'i hadnewyddu, yn ddibynnol ar ganiatâd cynllunio a chyllid. Roedd peth arian grant wedi'i glustnodi ar gyfer gwaith datblygu dyluniad ac roedd cyfarfod wedi'i drefnu yn ddiweddarach yn y mis i fynd â'r mater ymhellach. Roedden nhw wedi cydnabod y byddai efallai angen adleoli'r masnachwyr dros dro ac fe fyddai hyn yn cael ei drafod gyda nhw.

Er mwyn delio â'r pryderon y gallai'r datblygiad waethygu'r amgylchiadau draenio yn y farchnad awgrymodd y Cyfarwyddwr y gellid gosod amod ychwanegol i'w gwneud yn ofynnol i sicrhau gwybodaeth gyflawn ynghylch gwaredu dŵr brwnt cyn dechrau ar y datblygiad. Fe wnaeth y swyddogion hefyd sicrhau'r Pwyllgor y byddai amodau arfaethedig pump ac amod diwygiedig naw yn cyfyngu unrhyw anhwylustod i fasnachwyr a'r gymuned ehangach. Byddai ystyriaeth yn cael ei roi fel rhan o amod naw i lunio oriau gwaith priodol.

Roedd yr Aelodau yn falch o glywed fod CSP yn cynnal trafodaeth ynghylch dyfodol adeilad y farchnad ac roedden nhw'n cytuno bod rhaid i ddehongli'r polisi ynghylch defnydd nad oedd yn fanwerthu yng nghanol trefi fod yn hyblyg. Cynigiwyd gan y Cynghorydd Clements, wedi'i eilio gan Dr Plummer, y dylai'r cais gael ei ddirprwyo i swyddogion i roi caniatâd cynllunio ar ôl derbyn cytundeb cyfreithiol S106 wedi'i gwblhau i sicrhau cyfraniad ariannol tuag at welliannau teithio cynaliadwy a gweithredol ac yn amodol ar yr amodau wedi'u gosod allan, yn cynnwys diwygiad i amod naw, amod newydd o ran draenio dŵr brwnt a gwaredu amod pedwar. Cafodd ei dderbyn. Cyn pleidleisio atgoffwyd yr Aelodau



gan y Swyddog Monitro y dylen nhw fod yn bresennol gydol y drafodaeth er mwyn pleidleisio.

Penderfyniad: dirprwyo'r cais i'r Prif Weithredwr, Cyfarwyddwr Lle ac Ymgysylltu neu'r Rheolwr Rheoli Datblygu i roi caniatâd cynllunio ar ôl derbyn cytundeb cyfreithiol S106 wedi'i gwblhau i sicrhau cyfraniad ariannol ar gyfer gwelliannau teithio cynaliadwy a gweithredol. Pe na bai cytundeb cyfreithiol wedi'i gwblhau yn dod i law o fewn tri mis rhoddir hawl dirprwyol i wrthod y cais. Roedd caniatâd hefyd yn ddibynnol ar amodau yn ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, cynllun archwilio archeolegol, Cynllun Rheoli Trafnidiaeth Adeiladu, asesiad effaith drewdod, asesiad effaith sŵn, cynllun strategol ailgylchu a rheoli gwastraff, Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu, arolwg asbestos, rhyngwynebu'r datblygiad gyda'r adeilad marchnad, gwaredu dŵr wyneb a brwnt.

- (b) Cyfeirnod: NP/24/0672/LBA
Cynnig: Newidiadau i Neuadd y Farchnad a'r hen Neuadd y Dref ar y cyd â newid defnydd (ynghyd â'r adeilad gyferbyn) yn Westy Sba, Bwyty a Chaffi/Bar
Lleoliad: Neuadd y Farchnad, Stryd Fawr, Dinbych-y-pysgod

Adroddwyd bod y cais hwn oddi fewn darpariaeth Cyfarwyddo Dirprwyo Adeilad Rhestredig a roddwyd i'r Awdurdod gan Lywodraeth Cymru ar y 25ain o Orffennaf 2012 (wedi'i ddiwygio ar y 4ydd o Dachwedd 2024) ond fe'i cyflwynwyd gerbron y Pwyllgor am fod y cais cynllunio cyfochrog (NP/24/0438/FUL – Cofnod 6a) cyfeir yn groes i bolisi cynllunio.

Roedd y Farchnad wedi'i restru yn Radd II a'i leoli oddi fewn i Ardal Gadwraeth Dinbych-y-pysgod. Roedd y swyddogion o'r farn bod y cynllun arfaethedig yn unol â chymeriad Adeilad Rhestredig ynghyd â'i osodiad o ran dyluniad a ffurf. Roedd y cynnig yn briodol o ran maint, graddfa a manylion. Ystyriwyd ei fod yn cydymffurfio â gofynion TAN 24, ac Egwyddorion Cadwraeth Cadw. O'r herwydd roedd yn bosib cefnogi'r cais gydag amodau.

Cynigiwyd yr argymhelliad gan y Cynghorydd Hancock, a'i eilio gan Dr Plummer ac fe'i carwyd.

Penderfyniad: Rhoi caniatâd adeilad rhestredig yn amodol ar gadw at amodau yn ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, cynllun archwilio archeolegol, manylion goleuo a gorffeniadau a chadw'r drysau panelog mewnol i'r hen ystafell llys.



[Ymunodd y Cynghorydd M Wiggins â'r cyfarfod yn y fan hon. Gohiriwyd y cyfarfod rhwng 11.55am a 12.05pm]

- (c) Cyfeirnod: NP/23/0545/FUL
Cynnig: Cais cynllunio hybrid ar gyfer datblygiad eithrio tai fforddiadwy, man agored hyblyg a gwaith cysylltiedig. Gwneir cais am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer cam cyntaf y datblygiad sy'n cynnwys anheddau rhent cymdeithasol, man agored hyblyg, tirweddu, seilwaith priffyrdd a draenio, a gwaith cysylltiedig arall. Gwneir cais am ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer ail gam y datblygiad preswyl (cedwir pob mater yn ôl i'w hystyried yn y dyfodol)

Lleoliad: Tir gerllaw Bro Dawel, Solfach, Sir Benfro, SA62 6XW

Adroddwyd bod y cynllun arfaethedig ar gyfer tai fforddiadwy yn gyfangwbl ar safle oedd yn eithriad yn cynnwys cais cynllunio cyflawn a chais cynllunio amlinellol. Roedd y broses ymgeisio wedi bod yn hir oherwydd pryderon ynghylch dylunio a'r ansicrwydd ynghylch capasiti gwaith trin dŵr gwastraff Solfach (WwTW). Fodd bynnag roedd Dŵr Cymru wedi cadarnhau bod gan y gwaith trin dŵr gwastraff y capasiti i ddelio â'r 28 o anheddau arfaethedig.

Roedd y dyluniad yn dderbyniol ar y cyfan, ac wrth benderfynu argymhell roedd y Swyddogion wedi rhoi pwys sylweddol ar y cyfraniad y byddai'r cynllun yn ei roi i ddelio â'r angen lleol am dai fforddiadwy. Roedd yr Awdurdod yn disgwyl i'r cynllun sicrhau ansawdd uchel o ran golwg ac fe ddylai amodau cynllunio priodol sicrhau'r angen hwn.

Byddai'r cynllun yn arwain at golli dau neu dri o gaeau pêl-droed iau ond fe fyddai un cae pêl-droed yn cael ei greu fel rhan o'r cynnig ynghyd â chyfleuster storio. Fe ddylid sicrhau safon, dyluniad a chreu'r cae a'r cyfleuster storio trwy gytundeb Adran 106, yn ogystal â rheolaeth a chynnal a chadw yn y dyfodol. Byddai goblygiadau cynllunio o ran darpariaeth addysg eilradd, cyfraniadau llyfrgell a sicrwydd y byddai'r tai yn parhau yn fforddiadwy am byth yn cael ei sicrhau trwy gytundeb cyfreithiol.

Terfynodd y swyddogion trwy ddweud y byddai'r cynnig yn gwneud cyfraniad sylweddol i ddelio ag anghenion tai yn lleol ond byddai hynny yn galw am ystyriaethau amgylcheddol, diwylliannol, economaidd a chymdeithasol, ac roedd y materion hyn wedi cael sylw yng nghorff yr adroddiad. Roedd y dyluniad cyfan yn cael ei ystyried yn dderbyniol a byddai amodau cynllunio yn sicrhau cynllun cadarn o ran golwg terfynol. Gellid lliniaru'r effaith ar y dirwedd mewn modd derbyniol trwy blannu ac



ni ragwelid unrhyw effaith negyddol ar yr amgylchedd hanesyddol. Gellid defnyddio goblygiadau cynllunio priodol trwy gytundeb cyfreithiol Adran 106. Roedd materion mynediad a bioamrywiaeth yn dderbyniol o'u rheoli gan amodau priodol.

Yn amodol ar ddarparu'r goblygiadau cynllunio hyn, a chyda'r amodau angenrheidiol, roedd y cynnig yn cael ei ystyried yn dderbyniol, ac argymhellwyd cymeradwyo'r cynnig.

Yn y cyfarfod ymddiheurodd y swyddog bod y disgrifiad yn adroddiad y Pwyllgor yn dweud mai chwynych caniatâd cynllunio ar gyfer 11 o anheddau cymdeithasol a wnaed yn hytrach na 17 yn y cyfnod cyntaf; yn yr ail gyfnod y bwriad oedd codi 11 o anheddau. Tynnwyd sylw hefyd at y ffaith bod y tir oedd i'w ddatblygu yn cael ei ystyried yn radd 3A gorau ac yn dir Amaethyddol Amlbwrpas (BVA) hynod, fodd bynnag, roedd yr angen am dai fforddiadwy yn cael ei ystyried yn angen a oedd uwchlaw'r angen i ddiogelu tir BVA. Nodwyd hefyd bod yr anheddau o ddwysedd is na'r hyn oedd wedi'i osod allan ym mholisi 51 a bod hyn yn angenrheidiol er mwyn cadw gofod llecyn agored oddi fewn i'r safle a chynnal tirwedd agored.

Roedd y swyddog hefyd am weld diwygio amod chwech er mwyn ei gwneud yn orfodol i gyflwyno gwybodaeth am ddeunyddiau a chynllun lliwiau ar gyfer y ffordd, parcio ac wynebau llwybrau cerdded a lleiniau parcio'r cae pêl-droed i fod mewn concrid cellog wedi'i gyfnerthu. Hefyd, doedd dim angen amodau 12 a 13 mwyach am fod dogfen yn manylu ar ddeunyddiau allanol wedi'i chyflwyno, ac roedd yn bosib gwaredu amod 23 hefyd am fod cynlluniau diwygiedig yn dangos cyrbau isel a phalmentydd botymog wedi dod i law. Gwnaed cais i symud amod 21 i adran wahanol i ddangos ei fod yn berthnasol i bob rhan o'r datblygiad. Yn olaf gofynnwyd am amod ychwanegol i ddangos nad oedd y caniatâd amlinellol ar gyfer dim mwy na 11 o anheddau fforddiadwy.

Mynegodd yr Aelodau beth pryder ynghylch absenoldeb cae pêl-droed iau yn ystod y cyfnod adeiladu, ac mewn ymateb dywedodd y swyddog, er gwaethaf pob ymdrech ni lwyddwyd i ganfod datrysiad i'r mater. Fodd bynnag, cadarnhawyd na fyddai'r cae hyn yn cael ei effeithio gan y datblygiad.

Roedd yna un siaradwr ynghylch y cais, Joshua Phillips, Cadeirydd Ymddiriedolaeth Tir Cymunedol Solfach (YTC) a oedd yn cefnogi'r cais. Esboniodd fod y safle wedi cael caniatâd cynllunio amlinellol tua diwedd y 1990au ond na chafodd erioed ei ddatblygu. Dywedodd bod yna argyfwng tai yng Nghymru gan gyfeirio at adroddiad gan y Senedd ym mis Tachwedd 2024 a nodai bod 139,000 o bobl ar restr dai cymdeithasol ac amcangyfrifid bod tua 5,000 yn Sir Benfro, a bod pob ymgeisydd oedd yn



y band aur ar gyfartaledd yn aros am dair blynedd a hanner cyn cael eiddo. Trwy arolwg anghenion tai yn Solfach, Tyddewi a Breudeth gwelwyd bod angen tai fforddiadwy yn Solfach a Breudeth ac roedd YTC wedi gweithio gyda'r gymuned i baratoi'r cais gan wneud yn siŵr ei fod yn gweddu i'r safle. Roedden nhw'n falch o gefnogaeth CP Solfach a oedd yn awyddus i glustnodi datrysiadau er mwyn parhau i ddefnyddio'r ardal chwarae yn ystod y cyfnod adeiladu, ac roedden nhw'n ffyddiog y gellid trefnu hyn trwy'r YTC.

Roedd YTC wedi'i synnu o glywed am y cais i waredu pergolas cysgodol solar o'r gerddi ac yn annog yr Awdurdod i adolygu'r canllawiau dylunio elfennau o'r fath o ystyried yr argyfwng hinsawdd. Roedden nhw hefyd yn gobeithio y byddai yna drafod pellach ynghylch dyluniad eiddo oedd wedi'i amlinellu yn amod 12, a fyddai'n ymwneud yn unig â chymeradwyo deunyddiau, fel na fyddai'n arwain at oedi wrth gwblhau'r cynllun.

Terfynodd trwy ddweud bod aelodau YTC yn byw yn y gymuned a'u bod yn awyddus i ymwneud ag unrhyw bryderon fyddai'n codi er mwyn i'r cynllun fod y gorau y gall fod ac y byddai'r gymuned yn mwynhau'r canlyniadau gorau.

Mewn ymateb i gwestiwn gan Aelod ynghylch y posibilrwydd o ddarparu cae pob tywydd dywedodd Mr Phillips y byddai YTC yn gweithio gyda'r clwb pêl-droed i ddarparu beth bynnag oedd ei angen. Ychwanegodd ei fod yn ymwybodol fod y clwb yn ystyried y posibilrwydd o ddefnyddio caeau cyfagos fel meysydd pêl-droed ychwanegol.

Roedd yr Aelodau yn gefnogol o'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn y gymuned, ac fe gafodd yr argymhelliad o ddirprwyo caniatâd yn amodol ar gadw amodau, fel roedd wedi'i osod allan yn yr adroddiad, a'i ddiwygio yn y cyfarfod, ei gynnig gan Dr Plummer, ei eilio gan y Cynghorydd Clements ac fe'i carwyd.

Penderfyniad: Dirprwyo'r cais i'r Prif Weithredwr, Cyfarwyddwr Lle ac Ymgysylltu neu'r Rheolwr Rheoli Datblygu i'w gymeradwyo yn amodol ar dderbyn cytundeb cyfreithiol Adran 106 yn delio â'r materion canlynol: cadw'r anheddau fel Tai Fforddiadwy am byth, Dyrannu'r Tai Fforddiadwy, darparu, cynnal a chadw Llecyn Agored a chyfrannu'n ariannol tuag at Addysg a Llyfrgelloedd. Pe na bai'r cytundeb cyfreithiol Adran 106 yn cael ei gwblhau o fewn tri mis i ddyddiad penderfyniad y Pwyllgor, yna, rhoddid pŵer dirprwyol i'r Prif Weithredwr, Cyfarwyddwr Lle ac Ymgysylltu neu'r Rheolwr Rheoli Datblygiad ddefnyddio eu doethineb i wrthod y cais ar sail peidio â chydymffurfio â Pholisi 48 (Tai Fforddiadwy) a Pholisi 55 (Gofynion Seilwaith) Cynllun Datblygu Lleol 2.



Roedd y cais hefyd yn atebol i amodau yn ymwneud â Chynllun Rheoli Trafnidiaeth Adeiladu, Cynllun Rheoli Amgylcheddol Cyfnod Adeiladu, dull o weithio ecolegol rhagofalus, osgoi'r garthffos gyhoeddus, storio beiciau, manylion deunyddiau wyneb, goleuo, tirwedd, diogelu coed a chloddiau, cynllun hyrwyddo bioamrywiaeth, cynllun rheoli tirwedd, methodoleg adeiladu, pwyntiau gwefru ceir trydan, ffyrdd mynediad, gwaredu rhai hawliau datblygu oedd wedi'u caniatáu;

Yn benodol o ran y caniatâd cynllunio llawn: amseru'r cais, yn unol â chynlluniau a dogfennau oedd wedi'u cymeradwyo, cynllun cyfnodol, manylion cyffordd y ffordd fawr, deunyddiau wyneb ar gyfer y mannau parcio, storio beiciau, parcio oddi ar y stryd i breswylwyr a defnyddwyr cae pêl-droed, arwyddion i'r lleiniau parcio'r cae pêl-droed, draenio;

Yn benodol ynghylch y caniatâd cynllunio amlinellol: cyflwyno materion wrth gefn ar gyfer y caniatâd cynllunio amlinellol, cyfyngu'r nifer o unedau, amseru cais o'r fath a'i gadw oddi fewn i gynlluniau wedi'u cymeradwyo, gwaredu dŵr wyneb.

[Cyflwynodd y Cynghorwyr A Tinley a B Price ynghyd â Mrs S Hoss eu hymddiheuriadau gan adael y cyfarfod yn y fan hon]

- (d) Cyfeirnod: NP/24/0492/FUL
Cynnig: Newid defnydd o siop trin gwallt (A1) i fflat (C3) -
Lleoliad: Ocean Hair, Yr Hen Fragdy, Teras Bragdy, Saundersfoot,
Sir Benfro, SA69 9HG

Adroddwyd bod y cais hwn yn gofyn am ganiatâd i newid defnydd o'r siop drin gwallt presennol i fod yn fflat. Am fod yr eiddo wedi'i leoli oddi fewn Canol Manwerthu Saundersfoot barnwyd fod y cynnig yn wyriad oddi ar y Cynllun Datblygu Lleol am nad oedd defnydd preswyl C3 wedi'i gynnwys ymhlith y dosbarthiadau a ystyrid yn dderbyniol oddi fewn i'r ganolfan siopa hon. Fodd bynnag, o ystyried mai ar hyd gidel rhwng dau adeilad y cyrhaeddid yr eiddo ac nad oedd yn ffurfio rhan o du blaen manwerthu, ac o gofio am ffocws Cymru'r Dyfodol ar ganolfannau trefol fel mannau aml-ddefnydd a lleoliadau priodol ar gyfer cartrefi newydd, roedd y newid defnydd o Ddosbarth A1 i Ddosbarth C3 yn cael ei ystyried yn dderbyniol.

Roedd y swyddogion yn ystyried tra bo'r cynnig yn cynrychioli gwriad o'r Cynllun Rheoli Datblygu am ei fod yn chwennych defnydd preswyl oddi fewn i ganol manwerthu Saundersfoot, ni ystyriwyd y byddai'n achosi niwed i fywiogrwydd, asbri nac amrywiaeth canol manwerthu Saundersfoot. O'r herwydd, roedd y defnydd arfaethedig yn cael ei ystyried yn dderbyniol. Doedd yna ddim pryderon gor-redol o ran yr



effaith ar fwynder gweledol na phreswylol, a doedd dim lle i gredu y byddai'r defnydd arfaethedig yn effeithio'n niweidiol ar gymeriad na golwg Ardal Gadwraeth Saundersfoot.

Felly argymhelliad y Swyddog oedd dirprwyo'r cais i swyddogion i roi caniatâd ar yr amod y derbynnid Cytundeb Ymgymeriad Unochrog yn delio â darparu swm o arian wedi ei gymudo tuag at Dai Fforddiadwy oddi ar y safle, a chadw at yr amodau sydd wedi'u gosod allan yn yr adroddiad.

Darparwyd dau ddiweddariad llafar yn y cyfarfod, yn gyntaf, ers ysgrifennu'r adroddiad roedd yna ymgymeriad unochrog wedi dod i law ac roedd yn dderbyniol. Yn ail, doedd tudalen 91 o'r papurau ddim yn cyfeirio at ymateb yr Ecolgydd Cynllunio, ond doedd yna'r un gwrthwynebiad i'r cynnig wedi'i grybwyll o safbwynt ecolegol. Tynnodd y swyddog sylw at niferoedd ail dai/tai gwyliau yn yr ardal gan nodi bod yna amod yn cyfyngu'r defnydd i C3 a fyddai'n atal yr uned rhag bod yn ail gartref neu ei gosod fel cartref gwyliau tymor byr heb gyflwyno cais pellach.

Cafodd yr argymhelliad o gymeradwyo dirprwyol, gydag amodau, ei gynnig gan Dr Plummer, ei eilio gan y Cynghorydd Williams ac fe'i carwyd.

Penderfyniad: Dirprwyo'r cais i'r Prif Weithredwr, Cyfarwyddwr Lle ac Ymgysylltu neu'r Rheolwr Rheoli Datblygu i gymeradwyo ar yr amod y ceir ymgymeriad unochrog wedi'i lofnodi. Pe na bai'r ymrwymiad cynllunio Adran 106 wedi'i gwblhau o fewn tri mis o ddyddiad penderfyniad y Pwyllgor, yna rhoddir pwerau dirprwyo i'r Prif Weithredwr, Cyfarwyddwr Lle ac Ymgysylltu neu'r Rheolwr Rheoli Datblygu i ddefnyddio eu doethineb i wrthod y cais ar sail heb gydymffurfio â Pholisi 48 (Tai Fforddiadwy) a Pholisi 55 (Gofynion Seilwaith) o'r Cynllun Datblygu Lleol 2

Roedd yna hefyd amodau yn ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau a dogfennau wedi'u cymeradwyo, defnydd wedi'i gyfyngu i C3 (Tai Annedd) a chyfleusterau parcio oddi ar y stryd.



- (e) Cyfeirnod: NP/24/0638/FUL
Cynnig: Creu un safle teithwyr i gynnwys un garafán sefydlog, un garafán deithiol, un ystafell ddydd/ amlbwrpas, a gwelliannau ecolegol (rhannol ôl-weithredol)
Lleoliad: Tir yn Froghall Yard, Moreton Lane, Llanusyllt (Saundersfoot), Sir Benfro, SA69 9JG

Oherwydd diddordeb y cyhoedd dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu a'r Cyfarwyddwr eu bod yn dymuno i'r Aelodau ymweld â safle'r cais hwn cyn ystyried y cais yn ffurfiol yn un o gyfarfodydd y dyfodol.

Cynigiodd y Cynghorydd James, ac fe eiliwyd gan y Cynghorydd Clements, y dylid trefnu ymweliad safle ac fe gytunwyd.

Penderfyniad: Trefnu Pwyllgor Archwiliad Safle cyn ystyried y cais yn un o gyfarfodydd y dyfodol.

[Cyflwynodd Cynghorydd Clements, Mr Jones a'r Cynghorydd Hancock eu hymddiheuriadau gan adael y cyfarfod yn y fan hon]

7. Apeliadau

Adroddodd Arweinydd y Tîm Rheoli Datblygu am ddeg o apeliadau (yn erbyn penderfyniadau cynllunio'r Awdurdod) sydd ar hyn o bryd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru gan fanylu ynghylch ble mae pob un o'r deg wedi cyrraedd o ran y broses apêl.

- Adroddwyd am dri penderfyniad apêl a'r tri wedi'u gwrthod.
EC24/0029 Honiad o osod carafán heb awdurdod - Tir y tu ôl i Jacks Drift, Moreton Lane, Incline Way, Llanusyllt;
- NP/24/0204/FUL Gosod Pod Arian Cymunedol (CCP) (Defnydd Dosbarth A2) – Tir yng nghornel gogledd-ddwyrain Maes Parcio Pum Bwa, Dinbych-y-pysgod ; a
- NP/24/0126/FUL Dymchwel cegin gyfredol. Newidiadau i ffenestri cyfredol ac estyniad - Rising Sun, Nolton Haven.

Nodwyd.

