

PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

11 Tachwedd 2015

Yn bresennol: Cynghorydd RM Lewis (Dirprwy gadeirydd yn y Gadair)
Mr A Archer, Mr D Ellis, Cynghorydd ML Evans, Ms C Gwyther,
Cynghorydd P Harries, Cynghorydd M James, Cynghorydd L Jenkins,
Cynghorydd R Kilmister, Cynghorydd PJ Morgan, Cynghorydd R Owens,
Mrs M Thomas, Cynghorydd A Wilcox a'r Cynghorydd M Williams.

[Parc Llanion, Doc Penfro 10.00am – 12.40pm]

Noder: Am ei bod yn Ddiwrnod y Cadoediad, am 11.00 am fe safodd y Pwyllgor, y swyddogion a'r cyhoedd i gynnal dwy funud o dawelwch i gofio'r rhai a gollwyd.

1. Ymddiheuriadau

Cafwyd ymddiheuriadau am absenoldeb wrth Mrs G Hayward, Cynghorydd S Hudson, Cynghorydd D Rees a Mr AE Sangster.

2. 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
<i>Cofnod 6(a) isod</i> NP/15/0194/FUL – Tir oddi ar Feidr Eglwys, Trefdraeth	Cynghorydd P Harries	Datgelu buddiant personol er nid rhagfarnol ac arhosodd yn y cyfarfod gan gymryd rhan lawn
<i>Cofnod 6(c) isod</i> NP/15/0365/S73 – Porthclais, Ffordd Porth Clais, Tyddewi	Cynghorydd L Jenkins	Datgelu buddiant personol er nid rhagfarnol ac arhosodd yn y cyfarfod gan gymryd rhan lawn
<i>Cofnod 7 isod</i> EC/14/0106 – Rasio Rebecca Curtis, Fferm Fforest, Trefdraeth	Cynghorydd P Harries Mr D Ellis	Gadael y cyfarfod pan oedd yr eitem o dan drafodaeth

3. Cofnodion

Cafodd cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 30 Medi 2015 a'r 12



Hydref 2015 eu cyflwyno i'w cadarnhau a'u llofnodi.

PENDERFYNWYD cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 30 Medi 2015 a'r 12 Hydref 2015.

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 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 yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr 2011 rhoddir yr hawl i siaradwyr siarad am bum munud (*rhestrir isod y partiön sydd â diddordeb gyferbyn â'u ceisiadau perthnasol, ac yn y drefn roedden nhw'n annerch y Pwyllgor*):

Rhif cyfeirnod	Cynnig	Siaradwr
NP/NP/15/0194 <i>Cofnod 6(a) cyfeir</i>	Datblygiad preswyl o 35 o anheddau (yn cynnwys 14 o unedau fforddiadwy) gan gynnwys tir agored a llefydd mynediad newydd oddi ar Feidr Eglwys a Feidr Bentinck – tir oddi ar Feidr Eglwys, Trefdraeth	Mr Wyn Harries, Asiant
NP/15/0365 <i>Cofnod 6(c) cyfeir</i>	Gwaredu Amod rhif 5 o NP/10/141 i ganiatáu cadw'r bloc toiledau presennol i'w ddefnyddio mewn cyswllt â'r safle carafanau a gwersylla – Porthclais, Ffordd Porth Clais, Tyddewi	Mr Jim Ryan, Cyfreithiwr yr ymgeisydd

5. Dyletswyddau'r Aelodau wrth Benderfynu Ceisiadau

Roedd adroddiad y Cyfreithiwr yn crynhoi swyddogaeth y Pwyllgor o fewn y ddarpariaeth gynllunio ac yn nodi'r rheidrwydd i benderfynu yn unol â threfniadaeth statudol a'r Cynllun Datblygu Lleol oedd wedi'i fabwysiadu oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn awgrymu'n wahanol. Pwysleisiwyd bod rhaid anwybyddu ystyriaethau nad oedden nhw'n berthnasol wrth benderfynu materion cynllunio a nodwyd mai eithriad prin iawn oedd ystyriaeth o amgylchiadau personol fel ystyriaeth berthnasol. Tra bo'r Aelodau'n gweithredu'r Deddfau Cynllunio yn gyfreithlon ac mewn modd teg a diduedd fe fydden nhw hefyd yn cydymffurfio â dyletswyddau'r Awdurdod o dan y Ddeddf Hawliau Dynol 1998 fel yr oedd yn ymwneud â phenderfyniadau cynllunio. Roedd hefyd yn bwysig i'r Aelodau



ddefnyddio'r cyfarwyddyd a gynhwysid yn y ddogfen Arfer Da o fewn Cynllunio o eiddo'r Awdurdod wrth iddyn nhw gyflawni eu dyletswyddau statudol.

NODWYD

6. Adroddiad o'r Ceisiadau Cynllunio

Bu'r pwyllgor yn ystyried adroddiadau manwl y Pennaeth 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*):

[Datgelodd y Cynghorydd P Harries ddiddordeb yn y cais canlynol ond arhosodd yn y cyfarfod gan gymryd rhan lawn. Dywedodd y Cynghorydd M James nad oedd ganddo bellach fuddiant yn y cais am ei fod wedi ymddiswyddo o Gymdeithas Tai Cantref; cymrodd yntau ran lawn hefyd.]

- (a) CYFEIRNOD: NP/15/0194/FUL
YMGEISYDD: Mr J Roberts
CYNNIG: Datblygiad preswyl o 35 o anheddau (yn cynnwys 14 o unedau fforddiadwy) yn cynnwys llecyn agored a llefydd mynediad newydd oddi ar Feidr Eglwys a Feidr Bentinck
LLEOLIAD: Tir oddi ar Feidr Eglwys, Trefdraeth, Sir Benfro

Atgoffwyd yr Aelodau iddyn nhw wrthod y cais hwn yn y cyfarfod blaenorol yn groes i argymhelliad y swyddogion. Yn unol â pholisi'r Awdurdod roedd y cyfnod 'oedi' wedi dod i rym er mwyn ystyried y mater ymhellach, a nawr roedd wedi ei osod gerbron y Pwyllgor drachefn ar y sail hynny i'w benderfynu.

Nododd y Dirprwy Gadeirydd fod yr Aelodau wedi derbyn gohebiaeth sylweddol a diolchodd i'r cyhoedd am yr amser a'r ymdrech roedden nhw wedi'i neilltuo i ddarparu syniadau a safbwyntiau gerbron y Pwyllgor.

Roedd adroddiad y swyddogion ar gyfer y cyfarfod blaenorol wedi dod i'r casgliad, wedi ystyriaeth fanwl o'r materion cynllunio ac o'r ymatebion a gafwyd gan yr ymgynghorwyr statudol a'r cyhoedd, y byddai'r datblygiad arfaethedig - tra roedd yn fwy dwys na'r hyn a nodwyd yn y neilltuad tai ar gyfer y safle - yn darparu anheddau newydd oddi fewn ffiniau Canol tref Trefdraeth, a'r datblygiad yn dal i gael ei ystyried yn briodol ar gyfer y safle a lleoliad o ran gosodiad, dyluniad, mynediad, tirweddu a golwg allanol. Byddai'r cynnig, felly, yn unol â pholisi cynllunio lleol a chenedlaethol ac o'r herwydd yr argymhelliad oedd ei gymeradwyo.



Adroddwyd fod sylwadau o'r newydd wedi dod i law wrth Dŵr Cymru ers y cyfarfod blaenorol yn nodi drachefn nad oedden nhw'n gwrthwynebu ond eu bod yn diwygio'r amodau y dymument eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio. Cytunodd y swyddogion fod amod yn ei gwneud yn ofynnol i baratoi cynllun i gludo cyflenwad o ddŵr i'r safle'n rhesymol ac awgrymwyd y dylid ei ychwanegu at yr atodlen o amodau a osodwyd allan yn adroddiad mis Medi'r Pwyllgor.

Ers y cyfarfod diwethaf hefyd roedd yr Awdurdod wedi derbyn deiseb yn cynnwys 968 o lofnodion yn cefnogi'r datblygiad yn ogystal â llythyrau'n mynegi cefnogaeth i'r cynllun wrth 59 o fusnesau lleol yn yr ardal. Cafwyd llythyrau pellach o gefnogaeth wrth cyn-brifathrawon yr ysgol. Cynghorodd y swyddogion fod y fath gefnogaeth lleol yn ystyriaeth ddilys y dylai'r Aelodau gymryd sylw ohono wrth ystyried y cais.

Yn olaf roedd Aelodau'r Pwyllgor wedi derbyn copi o'r "llythyr protocol" a dderbyniwyd gan yr Awdurdod wrth Grŵp Gwrthwynebu Datblygu Bentinck yn awgrymu hawliad arfaethedig o adolygiad barnwrol o benderfyniad y Pwyllgor yn y cyfarfod blaenorol ar y sail fod y cyfnod oedi wedi'i gam-gyflwyno. Roedd y Prif Weithredwr wedi ymateb yn gwrthod y pwyntiau a wnaed ac roedd ei ateb yntau hefyd wedi'i ddosbarthu i'r Aelodau er gwybodaeth.

I grynhoi, tynnodd y Pennaeth Rheoli Datblygiad sylw at nifer o bwyntiau perthnasol. Nododd fod y safle wedi'i neilltuo ar gyfer datblygiad tai ac felly roedd yr egwyddor o ddatblygiad wedi'i gytuno. Tra nad oedd y cais yn cydymffurfio â'r nifer o dai oedd wedi'u neilltuo roedd yn adlewyrchu'n well Bolisi'r Awdurdod ar ddwysedd anheddau fel roedd wedi'i nodi ym Mholisi 44 o'r CDLI. Wrth ystyried y neilltuad doedd arolygwr y CDLI ddim wedi gweld gosodiad allan manwl o'r safle. O ganlyniad, trwy ddilyn y broses cais cynllunio manwl, gellid dangos cynllun addas, ac ni ddylid gwneud penderfyniad yn unig ar y neilltuad gwreiddiol. Roedd y swyddogion o'r farn fod hwn yn gais cytbwys ac ni chafwyd gwrthwynebiadau gan ymgynghorwyr statudol er bod pryderon wedi'u lleisio gan Gyngor Tref Trefdraeth ac eiddo gerllaw fel roedd wedi'i nodi cynt.

Argymhellwyd felly dirprwyo'r cais i'r Prif Weithredwr/Cyfarwyddwr Cyfeiriad y Parc a'r Pennaeth Rheoli Datblygu i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar osod amodau a osodwyd allan yn yr adroddiad gwreiddiol a'r amod ychwanegol o eiddo Dŵr Cymru, ac yn amodol ar y person(au) sydd â diddordeb yn cytuno ar gytundeb Adran 106 boddhaol o ran darparu tai fforddiadwy, a goblygiadau cynllunio o ran addysg, trafnidiaeth, llecyn agored a llyfrgell a defnydd cymunedol. Byddai telerau cytundeb(au) Adran 106 – yn cynnwys cyfraniadau angenrheidiol yn unol



â'r Rheoliadau Ardoll Isadeiledd Cymunedol, yn ogystal ag unrhyw gamau, i'w bennu gyda'r ymgeisydd, cyn rhoi'r caniatâd cynllunio.

Anerchwyd y Pwyllgor gan yr asiant, Mr Wyn Harries, wedyn. Mynnai fod Trefdraeth wedi siarad gyda llais unedig o blaid y cais trwy dros 1,000 o lofnodion gan gynnwys llawer o gyflogwyr lleol. Deliwyd â phryderon y Cyngor Tref yn adroddiad y swyddog. Dywedodd fod yna alw mawr am dai fforddiadwy yn y dref ac fe fyddai'r cais oedd gerbron y Pwyllgor yn darparu 14 o unedau, ac roedd trafodaethau eisoes ar y gweill gyda Chymdeithasau Tai. Credai fod yr hyn a gynigid yn gynhwysol gan fod anheddau'r farchnad agored yn ddigon cyffredin am nad oedden nhw wedi'u haddurno a hynny er mwyn cadw prisiau'n isel; roedd y tai drud yn y dref yn dueddol i fod o'r math 'naws ddoe'. Credai fod busnesau lleol mewn merddwr am nad oedden nhw'n medru dod o hyd i staff gan mai prin oedd y cyfleoedd iddyn nhw'n lleol i brynu tai ar y farchnad agored. O ran dwysedd y safle byddai'r hyn a gynigid yn cyflenwi unedau bach fyddai'n cydweddu ag anghenion tai'r gymuned - roedden nhw wedi'u dylunio ar gyfer y farchnad leol. Dywedodd fod gan y Cyngorwyr y grym i godi 200% o dreth cyngor ar ail dai. Roedd niferoedd yn disgyn yn yr ysgol leol ac roedd yna fwriadau i gau'r llyfrgell - roedd gwasanaethau'n cael eu symud i Grymych. Tra cydnabyddai nad oedd y rhain yn faterion oedd yn cael eu penderfynu gan Awdurdod y Parc Cenedlaethol, gallai'r Pwyllgor benderfynu mewn modd a fyddai'n gwneud gwahaniaeth i fywydau pobl lleol a chynnig achubiaeth i ddyfodol Trefdraeth. Anogodd y Pwyllgor i gefnogi teuluoedd a busnesau lleol neu wynebu'r her o ddatgan yr hyn roedden nhw'n sefyll drosto ymhlith cenedlaethau'r dyfodol.

Wrth ateb cwestiynau yn gofyn am eglurhad gan Aelodau'r Pwyllgor dywedodd Mr Harries fod y tai fforddiadwy wedi'u dylunio yn unol â Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD), y safonau y mae'n rhaid i Landlordiaid Tai Cymdeithasol Cofrestredig eu bodloni, a'i fod eisoes wedi bod mewn ymgynghoriad gyda thri darparwr o ran cyflenwi. Roedd y galw yn yr ardal am dai rhent un gwely, ar gyfer dau berson ac roedd unedau gwely 1, 2 a 3 o dan ystyriaeth er gellid darparu tai cost isel pe bai angen. Roedd y dwysedd o ran cyfran tai fforddiadwy'r safle i'w gymharu â'r hyn oedd yng Nghysgod y Dderwen, y safle cymdeithas tai oedd eisoes yn y dref, ac roedden nhw wedi'u lleoli oddi fewn i'r safle oherwydd tramwyfa bywyd gwyllt a'r cloddiau canoloesol na ellid eu symud. Ychwanegodd fod gan ei gleient synnwyr o gyfrifoldeb cymdeithasol ac roedd am weld yr elfen o dai fforddiadwy'n cael ei gwireddu; gellid gwneud hyn cyn gynted ag y bo'r grant ar gael a hynny gobeithio o fewn chwe mis o'i gael. Cadarnhaodd hefyd y gellid cysylltu'r rhan hwn o'r safle i'r llwybr troed arfaethedig fyddai'n rhedeg trwy'r datblygiad.

Siaradodd nifer o Aelodau o blaid y cais gan ddiolch i'r swyddogion am eu gwaith yn cyflwyno'r safle gerbron. Roedden nhw'n nodi'r llythyrau o



gefnogaeth wrth ymgynghorwyr statudol yn ogystal â mudiadau eraill a busnesau lleol, a bod y ddeiseb wedi'i llofnodi'n bennaf gan drigolion y dref neu'r rhai oedd â theuluoedd yno. Roedd yn angenrheidiol fod tai fforddiadwy yn cael eu sicrhau ar gyfer y dref am fod Trefdraeth yn cael ei ystyried yn un o'r mannau mwyaf drudfawr yng Nghymru i brynu tŷ, ac roedd llawer o bobl yn ei chael yn anodd dringo ffyn yr ysgol dai. Byddai datblygu unedau llai yn caniatáu pobl yn y dref i brynu eiddo llai ac felly byddai tai mawr yn wag. Awgrymwyd y gallai tai'r farchnad agored hyd yn oed fod yn fforddiadwy o'u cymharu â llawer o'r eiddo sydd ar werth yn Nhrefdraeth. Cafodd y cynnig o gymeradwyaeth felly ei gynnig a'i eilio.

Doedd safbwyntiau Aelodau eraill, fodd bynnag, ddim wedi newid ers y cyfarfod blaenorol, ac roedden nhw'n dal at eu safbwynt fod y cais yn cynrychioli gorddatblygiad ac y byddai'n effeithio'n niweidiol ar nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol, yn arbennig agweddau hanesyddol y dref; roedd cynnydd o 70% yn nifer y tai y cynigid eu neilltuo ac roedd hynny'n ormod. Amheuwyd ansawdd y tai fforddiadwy hefyd yn arbennig gan fod dwysedd mor uchel yn yr arfaeth. Cydnabyddid y byddid yn adeiladu ar ran o'r safle beth bynnag a nodwyd y byddai cynllun ar hyd Feidr Eglwys a'r llethrau is ar gyfer nifer llai o dai wedi bod yn fwy derbyniol ac yn diogelu'r olygfa tuag at ac oddi wrth yr eglwys. Roedd yna bryder hefyd y byddai tai'r farchnad y tu hwnt i allu'r trigolion lleol ac y bydden nhw'n ail dai.

Ar ôl gwranddo ar y dadleuon dywedodd nifer o'r Aelodau fod y penderfyniad yn anodd am fod y cais yn cydymffurfio â rhai polisiau ac yn groes i eraill gan olygu fod rhaid edrych ar y cynllun cyfan; roedd rhaid rhoi sylw penodol i bolisiau tai fforddiadwy a'r Canllaw Cynllunio Ychwanegol diwygiedig oedd yn ail ystyried mater hyfywedd. Cytunai'r mwyafrif, fodd bynnag, y byddai'r buddiant i'r gymuned yn gorbwyso'r ffactorau negyddol. Teimlwyd bod yna berygl pe bai'r Awdurdod yn mynnu nifer llai o dai ar y safle na fyddai'n hyfyw neu byddai nifer llai o dai fforddiadwy'n cael eu darparu. Atgoffodd un Cynghorydd y Pwyllgor fod yr asiant yn anghywir ynghylch treth cyngor am nad oedd gan y Cyngor ar hyn o bryd y gallu i'w amrywio.

Am fod y cais wedi ei osod o dan y cyfnod 'oedi' cymrwyd pleidlais gofrestredig ar y cynnig i ddirprwyo'r mater i'r swyddogion i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar gyflwyno'r amodau a osodwyd allan yn adroddiad mis Medi, ac yn cynnwys yr amod ychwanegol o eiddo Dŵr Cymru ynghylch cyflenwad dŵr a darparu mynediad cerddwyr drwy'r safle o'r tai fforddiadwy, ar yr amod fod y person(au) yn gyntaf yn llofnodi cytundeb Adran 106 boddhaol o ran darparu tai fforddiadwy a'r goblygiadau cynllunio oedd wedi'u gosod allan:



Dros: Mr A Archer, Cynghorydd ML Evans, Ms C Gwyther, Cynghorydd M James, Cynghorydd RM Lewis, Cynghorydd P Morgan, Cynghorydd R Owens, Mrs M Thomas, Cynghorydd T Wilcox, Cynghorydd M Williams
Yn erbyn: Mr D Ellis, Cynghorydd P Harries, Cynghorydd L Jenkins, Cynghorydd R Kilmister

PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r cais i'r Prif Weithredwr/Cyfarwyddwr Cyfeiriad y Parc/Pennaeth Rheoli Datblygu i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar amodau wedi'u gosod allan yn yr adroddiad gwreiddiol, ynghyd â'r amod ychwanegol o eiddo Dŵr Cymru a darparu mynediad cerddwyr trwy'r safle o'r tai fforddiadwy, ac yn amodol ar y person(au) sydd â diddordeb yn gyntaf yn cwblhau cytundeb Adran 106 boddhaol o ran darparu tai fforddiadwy, ac o ran goblygiadau cynllunio yn ymwneud ag addysg, trafnidiaeth, llecyn agored a llyfrgell a defnydd cymunedol. Byddai telerau cytundeb(au) Adran 106 – yn cynnwys cyfraniadau angenrheidiol yn unol â Rheoliadau Ardoll Isadeiledd Cymunedol, yn ogystal ag unrhyw gamau, i'w trafod a'u pennu gyda'r ymgeisydd cyn rhoi caniatâd cynllunio.

- (b) CYFEIRNOD: NP/15/0031/OUT
YMGEISYDD: Meistri Warren a David Marshall a Warren Davis
CYNNIG: Datblygiad preswyl – 27 o unedau byw (gofyn am ganiatâd amlinellol ar gyfer Mynediad a Gosod Allan)
LLEOLIAD: Tir oddi ar Heol Trewarren, Llanisian yn Rhos, Hwlfordd

Atgoffwyd yr Aelodau fod y cais hwn wedi'i ohirio yn y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor er mwyn trefnu ymweliad safle ar 12 Hydref 2015; cytunwyd ar y cofnodion o'r ymweliad safle yn gynharach yn y cyfarfod (*cofnod 3 cyfeir*). Roedd y cais yn cynnig, o ran amlinelliad, codi 27 o anheddau ar y safle oedd wedi'i neilltuo oddi fewn i'r Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer datblygiad preswyl. Gofynnid am ganiatâd ar gyfer mynediad a gosod allan, ynghyd â golwg, tirweddu a graddfa wedi'u cadw nôl i'w hystyried eto.

Roedd y swyddogion o'r farn fod yr egwyddor o ddatblygu'n dderbyniol, ac y byddai'r mynediad arfaethedig yn amodol ar osod amodau yn ymwneud â'i ffurfiant a chadw llecynnau natur, yn briodol o ystyried mwynder gweledol oddi amgylch, a hygyrchedd. Roedd y gosod allan yn darparu safle datblygu diddorol heb ei ddominyddu gan wyneb ffordd fawr ond wedi'i ychwanegu ato gan rannu wyneb a phlannu trwyddi draw.

Fodd bynnag, doedd y cynllun ddim yn cynnig tai fforddiadwy na goblygiadau cynllunio oherwydd nad oedd y cynllun a gyflwynwyd yn hyfryw o ganlyniad i'r gwerthoedd marchnad isel ar hyn o bryd oddi fewn i'r



ardal. Tra roedd hyn wedi'i brofi trwy Werthusiad Tair Draig roedd y swyddogion yn pryderu y byddai cymeradwyo'r cynllun heb ddiogelwch yn y dyfodol yn gallu arwain at amgylchiadau yn y dyfodol pan fyddai hyfywedd yn bosib ond na fyddai yna oblygiad tai fforddiadwy wedi'i roi. Er mwyn osgoi hyn gwnaed argymhelliad o gymeradwyaeth yn y Pwyllgor ym mis Medi yn amodol ar oblygiad y byddai hyfywedd ar gyfer darparu tai fforddiadwy yn cael ei ail-ystyried cyn dechrau ar y datblygiad.

Ymatebodd asiant yr ymgeisydd ar lafar yn y Pwyllgor blaenorol ac mewn llythyr na fydden nhw'n barod i ymrwmo i gytundeb Adran 106 ynghylch ail-ystyried hyfywedd ar y safle yn y dyfodol. O'r herwydd nid oedd y cais wedi darparu tai fforddiadwy na goblygiadau cynllunio na darparu mecanwaith priodol i ganiatáu ailasesu'r materion pwysig hyn fel materion wrth gefn ac yn ystod camau dechrau'r datblygiad. Roedd swyddogion o'r farn fod hyn yn groes i amcanion a gofynion y polisiau oddi fewn i'r Cynllun Datblygu Lleol a'r argymhelliad felly oedd gwrthod y cynnig.

Adroddwyd yn y cyfarfod fod yr asiant wedi anfon nifer o benderfyniadau apêl roedden nhw o'r farn eu bod yn berthnasol ond roedd y swyddogion o'r farn fod yr amgylchiadau yn yr achosion hyn yn wahanol i'r hyn oedd o dan ystyriaeth yn y cais hwn.

Wrth barhau â'i wrthwynebiad i leoliad y mynediad i'r safle cynigiodd un Aelod wrthod y cais yn unol â'r argymhelliad. Cytunai Aelodau eraill fod y defnydd o gytundeb Adran 106 yn ymddangos yn briodol yn yr achos hwn a chafodd y cynnig ei eilio.

PENDERFYNIAD: Gwrthod y cais am y rheswm canlynol:

- 1. Nid yw'r cais wedi darparu mecanwaith addas i ganiatáu ailasesu materion Tai Fforddiadwy a Goblygiadau Cynllunio pan ddaw hi'n fater o ddelio â Materion Wrth Gefn a chamau Dechrau'r datblygiad sy'n cael eu hystyried yn angenrheidiol i ganiatáu ystyriaeth lawn o'r opsiynau sydd ar gael i gyflenwi tai fforddiadwy ar y safle yn groes i amcanion a gofynion Polisi 6 (Canolfannau Gwledig)(maen prawf (a)) a Pholisi 45 (Tai Fforddiadwy) o Gynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro (Mabwysiadwyd ym Medi 2010) a'r cyngor sydd wedi'i gynnwys yn y Canllaw Cynllunio Ychwanegol - Tai Fforddiadwy (Mabwysiadwyd yn Nhachwedd 2014) a Goblygiadau Cynllunio (Mabwysiadwyd ym Mehefin 2011).**



- (c) CYFEIRNOD: NP/15/0365/S73
YMGEISYDD: Dr T Hardman
CYNNIG: Gwaredu amod Rhif 5 of NP/10/141 i ganiatáu cadw'r bloc toiled presennol ac i'w ddefnyddio mewn perthynas â'r safle carafanau a gwersylla
LLEOLIAD: Porthclais, Ffordd Porth Clais, Tyddewi

Adroddwyd bod y cais hwn gerbron y Pwyllgor trwy ddisgresiwn y swyddogion oherwydd natur ddadleuol y cais gwreiddiol a benderfynwyd gan y Pwyllgor Rheoli Datblygu gyda'r amod y dylid dymchwel y bloc toiled yn unol ag amod rhif 5 o'r caniatâd. Atgoffwyd yr Aelodau fod caniatâd cynllunio wedi'i roi ym mis Ebrill 2011 ar gyfer newidiadau i adeilad amaethyddol oedd ar y safle i ddarparu toiled parhaol a chyfleusterau cawodydd a fyddai'n ychwanegu at y safle carafanau a gwersylla, gyda'r cafeat y byddai gwaredu'r bloc toiled salw ac anghydweddol yn fantais cynllunio i'w ystyried wrth bwysu a mesur.

Cynghorodd y swyddogion nad oedd y dystiolaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais presennol i ddiddymu amod 5 yn dangos fod yna angen parhaol am gyfleusterau toiledau ychwanegol i'w gosod ar y safle. O'r herwydd doedd dim cyfiawnhad i'r Awdurdod wyro oddi ar y caniatâd cynllunio a roddwyd yn Ebrill 2011 ar gyfer cyfleusterau newydd ac felly'r argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Ar ôl amlinellu hanes y safle cyfeiriodd y Pennaeth Rheoli Datblygu at lythyr a dderbyniwyd yn ddiweddar wrth gyfreithiwr yr ymgeisydd a gafodd ei ddosbarthu ymhlith Aelodau'r Pwyllgor er gwybodaeth ond nodwyd na ddaeth y swyddogion i gasgliadau gwahanol o ganlyniad. Amlinellodd y swyddog y pwyntiau a godwyd yn y llythyr ac ymateb iddyn nhw yn anghytuno fod yr adroddiad yn ddiffygiol gan nodi nad oedd y cais yn cael ei ystyried yn gydnaws â pholisi 40 a phwysleisio nad oedd yr Awdurdod yn ceisio cyfyngu'r drwydded safle a ganiatawyd gan Gyngor Sir Penfro.

Anerchwyd y Pwyllgor wedyn gan Mr Jim Ryan, cyfreithiwr yr ymgeisydd. Credai, ar ôl gwrandao ar gyflwyniad y swyddog, fod yna rai materion oedd yn dal yn ansicr rhwng yr Awdurdod a'r ymgeisydd a gofynnodd am ohirio'r cais er mwyn datrys y rhain. Anogodd Mr Ryan y Pwyllgor i gymryd y pwyntiau a gododd yn ei lythyr o ddifrif. Dywedodd mai'r pwynt sylfaenol yn y mater oedd y ffaith y byddai'r bloc toiled presennol yn ddigonol ar gyfer 95 o unedau tra nad oedd yr un a ganiatawyd yn ddigonol ar gyfer mwyn na 45. Nododd fod y safle wedi'i sefydlu yn 1926 ac wedi'i ddisgrifio fel un o'r "50 o nosweithiau gorau o dan gynfas" gan bapur newydd yr "Observer". Roedd yn gwneud cyfraniad sylweddol i'r economi lleol. Fodd bynnag, roedd angen gwerthuso busnesau twristiaeth a'u hannog i wella eu cyfleusterau am nad oedd dyfodol twristiaeth yn sicr. Roedd yn adroddiad yn awgrymu fod y parc gwyliau wedi'i sbwylio



gan yr adeilad ond roedd Mr Ryan yn dadlau fod gan ddefnyddwyr fwy o gonsyrn ynghylch defnyddio'r cyfleusterau nag a ph'un a oedden nhw'n anghydweddol neu beidio.

Gofynnodd yr Aelodau am eglurhad gan yr asiant ynghylch pam y byddai'r cais gwreiddiol yn darparu ar gyfer llai o gyfleusterau yn yr adeilad newydd nag yn yr un y bwriadwyd ei ddymchwel. Esboniodd yn ôl fel roedd e'n deall y sefyllfa, y bwriad gwreiddiol oedd defnyddio'r ddau dŷ bach ond tuag at ddiwedd y broses fe awgrymwyd gan y swyddogion y dylid dymchwel y bloc gwreiddiol a gosodwyd amod i sicrhau hyn.

Gofynnwyd am eglurhad hefyd gan swyddogion ynghylch p'un a oedd y safle ar hyn o bryd yn torri amodau cynllunio. Cadarnhaodd y Pennaeth Rheoli Datblygu fod yr amod yn ei gwneud yn ofynnol i waredu'r bloc gwreiddiol o fewn chwe mis wedi i'r bloc newydd ddod i ddefnydd ond doedd y bloc newydd ddim wedi'i gwblhau hyd yn hyn ac felly doedd na'r un amod wedi'i thorri. Ychwanegodd fod yr ymgeisydd wedi cytuno i'r amod ar y pryd a doedd e ddim wedi apelio.

Nododd Aelod arall y gallai'r amodau ynghlwm wrth drwydded y safle fod yn fwy beichus nag amodau'r caniatâd cynllunio a gofynnodd p'un a oedd gan y swyddogion gopi o'r amodau. Awgrymodd y gallai gohirio fod yn opsiwn synhwyrol er mwyn caniatáu selio rhyw fath o gytundeb fyddai'n sicrhau parhad y busnes.

Torrodd yr asiant ar draws gan amau honiad y swyddog mai dros dro oedd y defnydd o'r safle a holodd p'un a oedd yn gyfreithlon i'r awdurdod cynllunio i leihau'r nifer o unedau oedd wedi'u caniatáu o dan y drwydded safle. Atebodd y swyddogion fod copi o amodau'r drwydded yn y cofnod cynllunio ond, fodd bynnag, doedd dim cyfiawnhad wedi'i roi ar gyfer adeilad parhaol i gefnogi defnydd dros dro. Er bod amod 7 o NP/10/141 yn nodi na ellid caniatáu cynnydd yn y cyfleusterau fyddai'n cael eu darparu yn y bloc toiled newydd gallai cais i wneud hyn fel rhan o becyn cyflawn gael ei ystyried fel ffordd ymlaen.

PENDERFYNIAD: Gwrthod y cais am y rheswm canlynol:

- 1. Gorfodwyd amod 5 o ganiatâd cynllunio NP/10/141 i ategu lluniadau cais yr ymgeisydd yn cynnig cyfleusterau yn lle'r rhai presennol ac er mwyn sicrhau safon priodol o ddatblygiad a golwg i ddiogelu mwynderau a chymeriad yr ardal. Mae Polisi 40 yn caniatáu cyfleusterau newydd dim ond pan ddangosir nad yw'r cyfleuster eisoes ar gael yn yr ardal. Roedd cyfleusterau eisoes ar gael ac er y byddai bloc toiled newydd yn darparu cyfle i wella'r cyfleusterau a gynigid, ystyriwyd hyn dim ond yn dderbyniol yng ngoleuni gwaredu'r cyfleusterau oedd yno eisoes. O'r herwydd gosodwyd amod yn ei gwneud yn ofynnol i waredu'r bloc toiled presennol. Nid**



yw'r dystiolaeth a ddarparwyd fel rhan o'r cais hwn ar gyfer diddymu amod 5 yn dangos fod yna alw parhaol ar gyfer cadw'r cyfleusterau toiledau ychwanegol i'w gosod oddi fewn i adeilad sydd yno eisoes a oedd ac sydd yn dal i gael ei ystyried yn salw ac anghydweddol. O'r herwydd nid yw'r cais i waredu'r amod yn cydymffurfio â gofynion Polisi 40 am y byddai'r safle'n darparu dau bloc cyfleusterau, ac nid yw'r adeilad y gofynnir nawr am gael ei gadw yn cydweddu â chymeriad yr ardal oddi amgylch ac yn andwyol i nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol. O'r herwydd nid yw'r cais wedi llwyddo i gydymffurfio â gofynion polisïau 8, 15, 30 a 40 o Gynllun Datblygu Lleol Awdurdod Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro (Mabwysiadwyd Medi 2010).

- (d) CYFEIRNOD: NP/15/0402/FUL
YMGEISYDD: Mr a Mrs S ac S Archer
CYNNIG: Estyniad llawr cyntaf yn y cefn ynghyd â newidiadau i'r ffenestri presennol
LLEOLIAD: Carreg Samson, Abercastell, Hwlfordd

Adroddwyd bod y cais gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad y swyddog yn groes i eiddo Cyngor Cymuned Mathri a oedd yn gwrthwynebu. Cafodd y cais ei ailgyflwyno gyda balconi juliette llai o faint ar ôl iddo gael ei dynnu nôl yn gynharach eleni er mwyn ceisio delio â gwrthwynebiadau o eiddo'r Cyngor Cymuned ac i gywiro'r dystysgrif oedd wedi'i gyflwyno gyda'r cais. Cynt doedd yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol ddim wedi derbyn rhybudd perchennog priodol.

Roedd yr adeilad yn ddeulawr, wedi'i godi o garreg ac wedi'i addasu braidd yn brin o gydymdeimlad o'r adeilad diwydiannol yr arferai fod yn y gorffennol. Roedd y cais cyfredol yn ceisio am ganiatâd cynllunio i ddarparu newidiadau ac estyniadau i'r annedd yn cynnwys estyniad talcen deulawr ar y trychiad de dwyreiniol ynghyd â ffenestr dormer ar batrwm ffenestr sied wair; newid y ffenestri trwyddi draw; ffenestr llawr cyntaf mwy o faint ar y trychiad gogledd gorllewinol a ffenestr lai o faint yn yr 'agoriad cartws' ar drychiad de dwyreiniol y llawr cyntaf; yn ogystal ag ailwampio mewnol nad oedd angen caniatâd ar ei gyfer.

Roedd y swyddogion o'r farn fod y newidiadau a'r newid ffenestri yn welliant ar y trefniadau presennol ac yn unol â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol. Cafodd y cais felly ei argymhell ar gyfer ei gymeradwyo.

Cytunai'r Aelodau fod yr ychwanegiad cymedrol yn cydweddu i'r adeiledd ac roedden nhw'n falch o weld gwelliant yn nhrefniant y ffenestri.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar osod amodau'n ymwneud ag amser, yn unol â'r cynlluniau a choed asiedydd allanol



wedi'u peintio.

- (e) CYFEIRNOD: NP/15/0459/FUL
YMGEISYDD: Mr a Mrs Maclean
CYNNIG: Codi tŷ haf (mewn cysylltiad â'r annedd bresennol)
oddi fewn i dalar cefn yr eiddo
LLEOLIAD: Nantyblodau Bach, Trefdraeth

Cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad Cyngor Tref Trefdraeth yn wahanol i eiddo'r swyddogion. Gofynnid am ganiatâd i godi tŷ haf/ystafell ardd i gymryd lle'r ddwy sied ardd bresennol oddi fewn i ardd gefn y bwthyn rhannol ar wahân. Byddai'r cynnig wedi'i leoli ym mhen pella'r ardd oddeutu 36m oddi wrth y tŷ annedd. Byddai ffenestri ar bob ochr gyda drysau plyg ar y trychiad gorllewinol yn wynebu i fyny'r ardd tuag at gefn y tŷ. Yn allanol byddai'r tŷ haf wedi'i orffen gyda chladin llarwydd ar i fyny, tin rhychiog a/neu siment ffibr rhychiog.

Adroddwyd bod yr ardd wedi'i hamgylchynu gan goed aeddfed a bod yna goedlan i'r dwyrain a'r gogledd ddwyrain a gweirglodd i'r gogledd. Oherwydd agoswydd y coed aeddfed roedd y cais wedi'i gefnogi gydag arolwg coed ac roedd Swyddog Coed a Thirwedd yr Awdurdod wedi'i ystyried. Nid oedd ganddo wrthwynebiadau oherwydd y defnydd o sylfeini sgriwiau bach a fyddai'n cyfyngu ar ddifrod i wreiddiau'r coed.

Roedd y swyddogion o'r farn na fyddai'r cynnig yn effeithio'n andwyol ar rinweddau arbennig y Parc Cenedlaethol na chwaith ar fwynderau cymdogion ac felly'r argymhelliad oedd cymeradwyo.

Cytunodd yr Aelodau y byddai'r tŷ haf wedi'i osod o'r neilltu ac na fyddai'n effeithio'n andwyol mewn unrhyw ffordd ond roedden nhw am sicrwydd y byddai'n parhau fel tŷ haf yn hytrach na throï'n eiddo i'w osod ar rent yn y dyfodol. Cytunodd y swyddogion y gellid cynnwys amod i sicrhau y byddai'r adeilad yn cael ei ddefnyddio'n atodol i'r brif annedd.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar osod amodau'n ymwneud ag amser, yn unol â'r cynlluniau ac i'w ddefnyddio'n atodol i'r brif annedd.

- (f) CYFEIRNOD: NP/15/0417/FUL
YMGEISYDD: Mr M Watkins
CYNNIG: Adeiladau cadw gwartheg, lagŵn slyri, clampiau silwair a llecyn clos agored (rhannol ôl-weithredol)
LLEOLIAD: Trewern, Felindre Farchog, Crymych



- (g) CYFEIRNOD: NP/15/0418/FUL
YMGEISYDD: Mr M Watkins
CYNNIG: Peiriant treuliad anaerobig 0.5mw
LLEOLIAD: Trewern, Felindre Farchog, Crymych

Atgoffwyd yr Aelodau fod y ceisiadau hyn wedi teilyngu ymweliad safle'n ddiweddar i alluogi'r Aelodau i ymgyfarwyddo eu hunain â'r safle cyn i'r ceisiadau gael eu trafod yn y Pwyllgor. Roedd yr adroddiad yn darparu diweddariad ar y sefyllfa gynllunio gyfredol o ran y ddau gais yn dilyn derbyn Barn Rhanguddio ar y cyd a ofynnwyd amdano oherwydd eu hagosrwydd at Bentre Ifan, Heneb Gofrestredig o arwyddocâd cenedlaethol a rhyngwladol.

Yn ôl y Farn Rhanguddio roedd y datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad AEA (Asesiad Effaith Amgylcheddol) ac o'r herwydd roedd y cais NP/15/0418 ar gyfer peiriant treuliad anaerobig wedi'i dynnu nôl ac roedd llecyn arall i'r gogledd o'r adeiladau presennol yn cael ei ystyried, fodd bynnag, mae'n debyg y byddai hefyd yn ddatblygiad AEA am fod yna nodwedd archeolegol go fawr nad oedd wedi'i gofrestru i'r gogledd.

O ran cais NP/15/0417 ar gyfer cadw creaduriaid, lagŵn slyri, clampiau silwair a llefydd clos agored a oedd yn rhannol ôl-weithredol roedd hwn hefyd yn cael ei ystyried yn ddatblygiad AEA. Ymgynghorwyd â'r Awdurdod o ran y farn rychwantu a oedd yn gosod allan beth ddylai fod yn yr AEA ac awgrymwyd gwneud Asesiad Effaith Weledol a Thirweddol cynhwysfawr a fyddai'n cynnwys goleuo, tirweddu ac ansawdd awyr (oherwydd effaith y lagŵn slyri ar Dŷ Canol sef y Warchodfa Natur Genedlaethol gerllaw). Disgwylid ceisiadau ôl-weithredol eraill ar gyfer y carafanau ar y safle ac estyniad i'r tŷ cyn hir ond doedden nhw ddim yn ffurfio rhan o'r cynigion presennol.

NODWYD.

[Datgelodd y Cynghorydd P Harries a Mr D Ellis fuddiant yn y mater canlynol a gadawsant yr ystafell pan oedd o dan ystyriaeth]

7. Materion yn Ymwneud â Gorfodaeth

Adroddwyd bod Rhybudd Toramod wedi'i weini gan yr Awdurdod ar 2 Ebrill 2015 o ganlyniad i waith a wnaed yn groes i amodau ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio NP/14/0229 yn Fferm Fforest, Trefdraeth.

Cafodd y Rhybudd Toramod ei weini ar ymgeisydd/gweithredwr y safle fel y person oedd yn gyfrifol am gyflawni'r datblygiad. Roedd y Rhybudd yn ei gwneud yn orfodol iddyn nhw gyflawni camau penodol o fewn deufis i'r dyddiad y cafodd y Rhybudd ei weini. Daeth dyddiad cydymffurfio â'r rhybudd i ben ar Fehefin 2 2015. Ar ddyddiad y cyfarfod doedd



cydymffurfio â'r Rhybudd Gorfodaeth ddim wedi'i gyflawni. Roedd hyn yn drosedd o dan adran 187A(9) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (wedi'i diwygio) ac yn atebol yn y Llys Ynadon.

PENDERFYNWYD y byddai'r Prif Weithredwr/Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc/Pennaeth Rheoli Datblygu yn cael eu hawdurdodi i gyfarwyddo cyfreithwyr i ddechrau camau erlyn yn y Llys Ynadon yn erbyn y person sy'n gyfrifol am gyflawni'r datblygiad am beidio â chydymffurfio â gofynion y Rhybudd Toramod dyddiedig 2 Ebrill 2015.

8. Apeliadau

Adroddodd y Pennaeth Rheoli Datblygu am bedwar o apeliadau (yn erbyn penderfyniadau cynllunio'r Awdurdod) oedd ar hyn o bryd yn nwylo Llywodraeth Cymru gan fanylu ar y diweddaraf o ran y broses apêl ymhob achos. Nododd hefyd ers ysgrifennu'r adroddiad roedd apêl wedi dod i law ynghylch Ynys Santes Catherine a byddai manylion dyddiadau'r gwrandawriad yn cael eu darparu maes o law.

NODWYD.

[Cyflwynodd Mrs M Thomas ei hymddiheuriadau a gadawodd y cyfarfod yn y fan hon.]

9. Diweddariad Gorfodaeth Cynllunio 2015

Roedd yr adroddiad yn darparu trosolwg i'r Aelodau o bwrpas gorfodaeth cynllunio'r Awdurdod, esboniad o'r newidiadau yn Nangosyddion Perfformiad Llywodraeth Cymru yng nghyd-destun Gorfodaeth yn ogystal ag ystadegau perfformiad a gwaith gorfodaeth diweddar a wnaed gan yr Awdurdod. Ystyriwyd bod y gwaith hwn yn tanategu ac yn greiddiol ar gyfer Gwasanaeth Rheoli Datblygiad llwyddiannus a lle bynnag ei bod yn bosib dylai'r adnoddau perthnasol gael eu neilltuo i gryfhau'r gwasanaeth.

Cytunai'r Aelodau fod y pwrpas gorfodaeth yn bwysig ond ei fod yn cael ei ystyried yn aml yn wasanaeth 'Cinderella'. Roedden nhw'n falch fod y Parc Cenedlaethol wedi neilltuo adnoddau yn briodol. Fe nodon nhw tra bo llawer o'r gwaith yn adweithiol roedd peth yn rhagweithiol.

NODWYD.

10. Diolchiadau

Nododd y Dirprwy Gadeirydd y byddai Pennaeth Rheoli Datblygu'r Awdurdod yn gadael yr Awdurdod cyn hir a diolchodd iddo am yr oll roedd wedi'i wneud dros y gwasanaeth yn ystod ei gyfnod gyda'r Awdurdod a dymunodd yn dda iddo yn ei swydd newydd fel Arweinydd Tîm dros yr ardal yn cwmpasu adfywiad y Ddinas a'r Bae oddi fewn i Gyngor Dinas



Abertawe. Diolchodd Mr Jones i'r Aelodau gan ddweud bod cydweithio â nhw wedi bod yn bleser.

