

PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

7 Medi 2016

Yn bresennol: Cynghorydd RM Lewis (Cadeirydd)

Mr A Archer, Cynghorydd ML Evans, Mrs G Hayward, Cynghorydd S Hudson, Cynghorydd L Jenkins, Cynghorydd R Kilmister, Cynghorydd PJ Morgan, Cynghorydd R Owens, Mr AE Sangster, Cynghorydd A Wilcox a'r Cynghorydd M Williams.

[Cyrhaeddodd Ms C Gwyther pan oedd yr ail gais o dan ystyriaeth NP/16/0278]

[Parc Llanion, Doc Penfro 10.00am – 11.30am]

1. Ymddiheuriadau

Cafwyd ymddiheuriadau am absenoldeb wrth Mr D Ellis, Cynghorydd P Harries, Cynghorydd M James, Cynghorydd D Rees a Mrs M Thomas.

2. Datgelu buddiant

Doedd yna ddim datganiadau o fuddiant.

3. Cofnodion

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 20 Gorffennaf 2016 i'w cadarnhau a'u llofnodi.

PENDERFYNWYD cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 20 Gorffennaf 2016.

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 (*mae'r partïon sydd â diddordeb wedi'u rhestru isod gyferbyn â'u ceisiadau perthnasol ac yn y drefn yr oedden nhw'n annerch y Pwyllgor*):

Rhif cyfeirnod	Cynnig	Siaradwr
NP/16/0278/FUL <i>Cofnod 7(b) cyfeir</i>	Newid defnydd o lecyn agored i ddarparu Gwely a Brecwast (defnydd C1)	Mr Norman Parry – Gwrthwynebydd



datblygiad i gynnwys
cymysgedd o unedau llety un
llawr, un llawr a hanner a
deulawr (saith i gyd) ac
annedd Rheolwr cysylltiedig
deulawr, pedair ystafell wely,
ynghyd â chyfleusterau
cysylltiedig i gefnogi'r
datblygiad - Llain ger
Neuadd Bentref New
Hedges, New Hedges

Mr Andrew
Vaughan-Harries
– Cefnogwr

NP/16/0323/OUT Cais amlinellol ar gyfer Joe Ayoubkhani –
Cofnod 7(d) annedd deulawr – Keeping Asiant
cyfeir Stone, Feidr Ganol,
Trefdraeth

5. Dyletswyddau 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. Pwysleisiwyd hefyd ddyletswydd yr Awdurdod i gyflawni datblygiad cynaliadwy yn unol â Rhan 2 o Ddeddf Lles Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. 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 y 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*):



- (a) CYFEIRNOD: NP/16/0247/S73
YMGEISYDD: Mr J Edwards
CYNNIG: Amrywiad i amod rhif 2 o NP/15/0512 er mwyn amrywio'r trefniadau mynediad i ddarparu gwell diogelwch priffordd a mwynderau i Lain 2 a gwella dyluniad y tŷ mewn ymateb i adborth y farchnad a graddfa'r llain
LLEOLIAD: Tir rhwng The Bungalow a Rosemount, Broadway, Aberllydan, Hwlfordd

Adroddwyd bod y cais hwn gerbron y Pwyllgor i'w benderfynu am fod safbwynt Cyngor Cymuned Y Glannau yn groes i argymhellion y swyddogion.

Atgoffwyd yr Aelodau o hanes cynllunio'r safle hwn yn Broadway a oedd yn agos i ffiniau'r Parc Cenedlaethol ac wedi'i leoli rhwng dau fyngalo cymharol fodern. Roedd y cais cyfredol yn gofyn am ganiatâd i amrywio amod rhif dau o NP/15/0512 i ddiwygio'r trefniadau mynediad er mwyn darparu gwell diogelwch priffordd a mwynderau i Lain dau ynghyd â diwygiadau i ddyluniad y tŷ o ganlyniad i adborth y farchnad ac o ystyried graddfa'r llain.

Nodwyd o dan ganiatâd cynllunio blaenorol NP/14/0176, roedd yr ymgeisydd wedi cytuno i ddarparu Llain Dau fel cartref fforddiadwy ar gyfer perchnogaeth cartref cost isel ac roedd wedi darparu Addewid Unochrog i'r perwyl hwn. Fodd bynnag, roedd yr Awdurdod yn ddiweddar wedi adolygu Canllaw Cynllunio Ychwanegol Tai Fforddiadwy ac o ganlyniad lleihawyd yr anghenraid yn yr ardal. Roedd yr ymgeisydd felly wedi cyflwyno cynnig tebyg i'r cais diwethaf gan wybod y byddai'n rhaid ail-ystyried yr elfen tai fforddiadwy. Canlyniad y cynnig presennol felly oedd na fyddai angen darpariaeth tai fforddiadwy ar y safle ond y byddai angen taliad cymudo yn lle hynny ac roedd Addewid Unochrog newydd wedi'i ddarparu.

Roedd y swyddogion o'r farn y byddai amrywio amod dau yn darparu newidiadau derbyniol i'r caniatâd cynllunio blaenorol NP/15/0512 ac yn cynnal nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol wrth edrych o'r tirlun agos ac o'r tirlun ehangach. Gellid cefnogi'r cais trwy osod amodau priodol.

Roedd yr Aelodau'n fodlon fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi argymhell caniatâd amodol ynghyd ag amodau cynllunio a fyddai'n delio â phryderon y Cyngor Cymuned ac fe gafodd rhoi caniatâd i'r cais ei gynnis a'i eilio.



PENDERFYNIAD: Caniatáu'r cais yn amodol ar gadw at yr amodau canlynol a'r Cytundeb Unochrog cysylltiedig o ran cyfraniadau tai fforddiadwy: amser, yn unol â chynlluniau, samplau o render a gwaith carreg i'w darparu, tirweddu, manylion y ffenestri, amodau priffordd, draenio dŵr brwnt a dŵr wyneb, goleuo allanol, hawliau datblygu a ganiateir a llygredd tir.

[Cyrhaeddodd Ms C Gwyther pan oedd y cais canlynol o dan ystyriaeth ac ataliodd ei phleidlais]

- (b) CYFEIRNOD: NP/16/0278/FUL
YMGEISYDD: Mr E Johnson, E Johnson Construction
CYNNIG: Newid defnydd o'r gofod agored presennol i ddarparu datblygiad Gwely a Brecwast (defnydd C1) yn cynnwys cymysgedd o unedau llety un llawr, un llawr a hanner a deulawr (saith i gyd) ac annedd rheolwr deulawr pedair ystafell wely ynghyd â chyfleusterau cysylltiedig i gefnogi'r datblygiad
LLEOLIAD: Llain ger Neuadd Bentref New Hedges, New Hedges, Dinbych-y-pysgod

Adroddwyd bod safle'r cais oddi fewn i ganol pentref New Hedges ac yn union i'r de o'r Neuadd Bentref a'r ardal chwarae bresennol. Arferai'r safle fod yn fan agored ar gyfer chwarae ynghyd ag offer chwarae ond daeth hyn i ben tua 2014. Cafodd yr offer chwarae ei adleoli i safle gerllaw a gwerthwyd y tir i ddatblygwyr. Roedd y safle'n wag ar hyn o bryd gyda mynediad i gerddwyr yn unig. Roedd y safle wedi'i amgylchynu gan dirweddi aeddfed gyda nifer o goed yma ac acw ar draws y safle ac ymddengys iddyn nhw gael eu plannu er mwyn mwynder.

Cafodd y cais ei gyflwyno gerbron y Pwyllgor am fod Cyngor Cymuned Llanfair Dinbych-y-pysgod wedi gwrthwynebu'r cais, gan ystyried y cais cyfredol yn or-ddatblygiad o'r safle ac y byddai graddfa fasnachol ormodol yn debygol o gael effaith andwyol yn weledol ac yn amgylcheddol ar yr ardal oddi amgylch. Roedd hyn yn groes i argymhelliad y swyddogion. Amlinellwyd y gwrthwynebiadau eraill a ddaeth i law yn yr adroddiad.

Yn dilyn ystyriaeth o'r polisïau a gynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) a'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol, ac o ystyried pob dim perthnasol, roedd y swyddogion o'r farn fod y datblygiad yn cynnig cyfle i ddiogelu a chyfoethogi canol gwledig New Hedges. Byddai'r datblygiad yn unol ag amcanion y CDLI am y byddai'r datblygiad yn diogelu a chyfoethogi cymeriad presennol y ganolfan wledig ac yn annog datblygu cyflogaeth ar raddfa fechan. O'r herwydd ac yn amodol ar gyfres o amodau priodol i'w reoli, ystyriwyd y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisïau'r CDLI.



Y siaradwr cyntaf ar y cais hwn oedd Mr Norman Parry a oedd yn annerch y Pwyllgor ar ran y gwrthwynebwyr. Dywedodd fod adroddiad y swyddog yn anghywir wrth ddweud fod y tir wedi newid o fod yn dir mwynder yn 2008/09 pan gafodd cais i godi annedd ar y safle ei ganiatáu gydag amodau lawer. Roedd un o'r rhain yn ymwneud ag uchder yr annedd am ei bod yn rheidrwydd iddo fod yn is na'r Neuadd Bentref gerllaw. Roedd yn pryderu y byddai annedd arfaethedig yn y cais presennol yn sicr o wneud y bwthyn 300 oed ychydig i'r de ymddangos yn fychan iawn, yn ogystal â chyflwyno elfen fasnachol a wrthodwyd yn y gorffennol ac roedd yn pryderu y byddai'n newid y llecyn. Nododd Mr Parry hefyd fod ystlumod wedi'u canfod yn y llecyn yn y gorffennol er nad oedd wedi cael cyfle i weld a oedd arolwg newydd wedi'u gwneud, ac roedd ganddo bryder ynghylch effaith colli coed (lle'r oedd pryfed yn byw), a'r rhwystr fyddai'n cael ei greu gan annedd newydd mor fawr, ar y rhywogaeth yma sydd wedi'i diogelu. Wrth droi at faterion y ffordd fawr roedd ganddo hefyd bryder ynghylch y prinder llecynnau parcio gan olygu y byddai cerbydau o bosib yn gorfod parcio ar ymyl y ffordd neu ym maes parcio'r Neuadd ac nad oedd hynny'n dderbyniol a nododd hefyd nad oedd yno balmant. Roedd Mr Parry wedi rhyfeddu fod argymhelliad y swyddogion ynghylch y cais hwn yn mynd yn groes i'r amodau a nodwyd ar gyfer y safle y tro cynt a bod yr adroddiad yn argymhell cwmpo'r coed ac yn amlygu diffyg gofal tuag at yr ystlumod yn y llecyn. Roedd yn credu y byddai hyn yn newid dramatig yn yr ardal a gofynnodd i'r Aelodau os oedd hi'n fwriad ganddyn nhw i gymeradwyo'r cais yna, o leiaf, i ymweld â'r safle yn gyntaf.

Siaradodd Mr Andrew Vaughan-Harries wedyn ar ran yr ymgeisydd. Yn gyntaf fe dynnodd sylw at safle anghyffredin New Hedges oddi fewn i'r Parc Cenedlaethol ac yn rhannol o fewn awdurdodaeth cynllunio Cyngor Sir Penfro a doedd e ddim yn credu fod y safle i'w deimlo fel petai i fod yn y Parc Cenedlaethol oherwydd llawer o ddatblygiadau modern (1970au). Serch hynny, roedd y safle yn y gorffennol wedi cael caniatâd i godi annedd ac roedd hynny wedi dirwyn i ben nawr ac roedd y cais cyfredol yn darparu cyfle ar gyfer datblygiad cyffrous a fyddai'n ysgogi'r pentref sydd yn ganolfan wledig ac eisoes wedi'i wasanaethu'n dda o ran gwasanaethau a thŷ tafarn. Credai fod y cynnig yn cynrychioli dyluniad gwerinol atyniadol yn arddull tŷ ffarm a chlos a byddai'n ychwanegu at ansawdd yr olygfa stryd ac yn cyfoethogi'r pentref. Ni welai unrhyw niwed pe bai'r annedd arfaethedig yn uwch na'r Neuadd Bentref ar yr amod ei fod yn ddarn da o bensaernïaeth a'r swyddogion yn fodlon na fyddai'n dominyddu'r olygfa stryd. Yn dilyn trafodaethau roedd yr Awdurdod Priffyrdd nawr hefyd yn fodlon gyda'r trefniadau parcio a'r ymlediaid gwelededd. Wrth droi at faterion a fynegwyd ynghylch colli llecyn agored cyfeiriodd Mr Vaughan-Harries at y ffaith fod yna gryn dipyn o lecynnau agored yn yr ardal ac er y byddai rhai coed yn cael eu colli byddai'r coed



ar hyd y ffiniau yn aros yn eu lle er mwyn cuddio'r datblygiad a lliniaru unrhyw dremio o ran y cymydog i'r de. Doedd yr arolwg ystlumod diweddaraf ddim wedi canfod unrhyw dystiolaeth o bresenoldeb ystlumod. I gloi roedd yn teimlo fod y datblygiad yn atyniadol ei ddyluniad, byddai wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy ac yn creu hyd at bump swydd. Byddai'r datblygiad yn codi'r rhan hon o New Hedges a gofynnodd i'r Aelodau i gefnogi argymhelliad y swyddogion.

Gofynnodd yr Aelodau nifer o gwestiynau ynghylch gwahanol elfennau o'r cais gan gynnwys diogelu ystlumod, colli coed, draenio stormydd yn gwaethygu problemau llifogydd yn yr ardal, tremio dros eiddo cymydog, colli llecyn agored, uchder yr annedd arfaethedig, preswyllo yn yr unedau gwesteion fel preswyllo gwyliau yn unig a'r rhain wedi'u cysylltu ag annedd y rheolwr. Atebodd y swyddogion y pwyntiau a godwyd ac roedd yr Aelodau wedi'u bodloni gan yr amodau y bwriadwyd eu cyflwyno er mwyn lleddfu eu pryderon. Cadarnhaodd y swyddog nad oedd yna ffenestri a fyddai'n tremio dros eiddo cyfagos ac roedd yn fwriad i gadw'r clawdd trwchus rhwng y ddau eiddo. O ran colli llecyn agored nododd hefyd fod yna orddarpariaeth o lecynnau agored yn y cyffiniau ac roedd y tir ar hyn o bryd mewn dwylo preifat ac nid oedd yn bosib i'r cyhoedd ei ddefnyddio. Serch hynny, o ganlyniad i wrthddweud ymddangosiadol rhwng y rhai hynny oedd yn cefnogi'r cais a'r rhai oedd yn ei wrthwynebu fe gynigiwyd ac fe eiliwyd y dylai'r Pwyllgor drefnu ymweliad safle; pan gafodd ei roi i bleidlais ni chafodd ei gario. Wrth gefnogi darparu llety gwyliau ychwanegol a chreu swyddi cafodd cynnig i gefnogi'r cais ei roi gerbron a'i eilio ac fe gariodd y dydd.

PENDERFYNIAD: Rhoi caniatâd i'r cais yn amodol ar gadw amodau'n ymwneud ag amser, cydymffurfio â chynlluniau, draenio dŵr wyneb, goleuo allanol, mesurau lliniaru ar gyfer ystlumod, coed, banciau a chloddiau, tirweddu, priffyrdd, llecynnau parcio a throï, cymeradwyo lefelau tir, unedau gwesteion yn llety gwyliau a'r annedd rheolwr,

- (c) CYFEIRNOD: NP/16/0303/ADV
YMGEISYDD: Ms D Flannery
CYNNIG: 1 Arwydd ffasgia (Ôl-weithredol)
LLEOLIAD: 3 Llys Fferyllfa, Y Strand, Saundersfoot

Adroddwyd bod y cais hwn yn gofyn am ganiatâd hysbyseb ôl-weithredol ar gyfer arwydd ffasgia heb olau yn rhif 3 Llys Fferyllfa. Roedd yr arwydd wedi'i leoli uwchben tu blaen y siop a oedd wedi'i newid ac yn destun cais ar wahân NP/16/0302 am newid defnydd o siop brechdanau oer a thwym i far café ynghyd â newidiadau i du blaen y siop. Roedd y safle oddi fewn i Ardal Gadwraeth Saundersfoot, ac yn cynnwys datblygiad yn dyddio o'r 1970au ynghyd ag unedau masnachol adwerthu ar y llawr gwaelod a dau



lawr o fflatiau uwchben. Roedd yr arwydd fwy neu lai'r un maint ac yn yr un lleoliad â'r un oedd yno gynt ac yn cynnwys cefndir du a thestun mewn coch. Ymgynghorwyd â Swyddog Cadwraeth Adeiladau'r Awdurdod ac roedd yr ymateb yn dweud bod yr arwydd yn dderbyniol, ac ar y cyfan yn cydymffurfio â Chyfarwyddyd Cynllunio Ychwanegol (CCY) yr Awdurdod ar du blaen siopau.

Doedd y swyddogion ddim o'r farn y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal gadwraeth, mwynderau gweledol na diogelwch priffyrdd ac roedd felly'n dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol o'r Cynllun Datblygu Lleol ac yn cefnogi CCY ar ddyluniad tu blaen siopau, ac o'r herwydd yr argymhelliad oedd cymeradwyo.

Cafodd y cais ei gyfeirio at y Pwyllgor am fod gwrthwynebiad wedi dod i law wrth Gyngor Cymuned Saundersfoot, ac esboniwyd fod yr aelodau yn gwrthwynebu gosod arwydd wedi'i oleuo ar yr un adeilad a oedd yn destun cais arall ar wahân. Roedd yr Aelodau yn pryderu ynghylch elfennau eraill a ddangoswyd yn y ffotograff megis yr arwydd wedi'i oleuo a'r bwrdd-A a rhoddodd y swyddogion sicrwydd eu bod yn delio â'r materion hyn.

PENDERFYNIAD: Rhoi caniatâd hysbyseb yn amodol ar gadw amodau'n ymwneud ag amser, cyflwr yr hysbysebion, gwaredu, caniatâd perchennog y safle a chuddio arwyddion eraill.

- (d) CYFEIRNOD: NP/16/0323/OUT
YMGEISYDD: Mr J Griffiths, Griffiths Associates Cyf
CYNNIG: Cais amlinellol ar gyfer annedd deulawr
LLEOLIAD: Keeping Stone, Feidir Ganol, Trefdraeth

Nododd y Cadeirydd bod gohebiaeth wedi'i dderbyn gan yr Awdurdod y diwrnod blaenorol ac roedd copïau wedi'u dosbarthu. Rhoddwyd ychydig o funudau i Aelodau'r Pwyllgor i ddarllen y papurau cyn ystyried y cais. Er bod y papurau hyn yn codi rhai materion cynllunio perthnasol roedden nhw ar y cyfan yn canolbwyntio ar anghydfod rhwng y gwrthwynebydd a'r ymgeisydd ac roedd y ddau ohonyn nhw wedi'u penodi i ddelio â materion yn ymwneud â pherchennog yr eiddo.

Mewn perthynas â'r ohebiaeth dywedodd y Cyfreithiwr tra bo'r gwrthwynebydd yn awgrymu nad oedd y rhybudd perchennog tir priodol wedi'i weini roedd hi hefyd yn nodi ei bod yn ymwybodol o'r cais er mis Mehefin ac roedd hi felly wedi cael cyfle i wneud sylw. Mewn amgylchiadau lle mae'r swyddogion wedi ystyried materion yn ofalus, hyd yn oed os oedd yna wendid yn y rhybudd, roedd yn anodd derbyn bod y gwrthwynebydd yn rhagfarnllyd. Roedd y Cyfreithiwr hefyd o ddarllen y



papurau a ddarparwyd fod yr ymgeisydd a'r gwrthwynebydd wedi'u penodi i weithredu ar y cyd ac ar wahân. Golygai hyn ei bod yn bosibl i'r ymgeisydd lofnodi'r Addewid Cyffredinol heb ganiatâd y gwrthwynebydd a heb iddo wybod am hynny. Roedd y mwyafrif o'r pwyntiau a godwyd yn yr ohebiaeth yn ymwneud â chynnen bersonol rhwng y ddau barti, a doedd hi ddim yn ofynnol nac yn angenrheidiol i'r Awdurdod ddod i unrhyw gasgliad.

Adroddwyd bod y safle hwn wedi'i leoli ar gornel Feidr Brenin a Feidr Ganol gyferbyn ag annedd deulawr ar wahân a godwyd yn y 1970au oedd yn gorwedd mewn llain go fawr. Roedd y cais wedi'i gyflwyno mewn amlinelliad yn cynnig codi annedd deulawr ar wahân gyda mynediad newydd oddi ar y mynediad hwy i Keeping Stone i Feidr Brenin. Er bod mangre mynediad hwy newydd wedi'i ddangos roedd pob mater, gan gynnwys mynediad, wedi'u cadw nôl ar gyfer cais yn y dyfodol.

Y polisi allweddol i benderfynu'r cais hwn oedd Polisi 7 ar gyfer datblygiad mewn cefn gwlad a oedd yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad gynnwys mewnlenwi hydeiml mewn bylchau bychain neu estyniadau bychain i grwpiau o anheddau ar wahân. Doedd y swyddogion ddim o'r farn fod y safle'n ffurfio bwlch ond ei fod yn derfyn tu blaen oddi fewn i lecyn gardd wedi'i ddiffinio'n amlwg a oedd yn ffurfio toriad amlwg rhwng cymeriadau'r byngalos ar hyd Feidir Brenin a'r terasau a'r tai rhannol ar wahân ar hyd Feidr Ganol. Ystyriwyd y byddai rhannu'r tir i gynnwys llain ychwanegol yn arwain at golli synnwyr o ofod a oedd yn nodwedd o'r annedd wreiddiol, wedi'i chodi i gymryd mantais o'r golygfeydd, ac o raddfa isel a natur agored yr ardal.

Adroddwyd yn y cyfarfod bod yna arolwg coedyddiaeth wedi dod i law a bod y Swyddog Coed wedi'i fodloni ynghylch adleoli'r clawdd. Roedd terfyn uchder yr annedd hefyd wedi'i newid i un llawr ac felly doedd yr ail a'r trydydd rheswm dros wrthod a nodwyd yn yr adroddiad ddim yn berthnasol bellach.

Roedd Addewid Unochrog hefyd wedi dod i law ond doedd yna ddim teitl gweithred ynghlwm ac o'r herwydd doedd y swyddogion ddim yn sicr a oedd yn ddilys neu beidio.

Terfynodd y swyddog trwy ddweud y byddai datblygu'r safle yn gosod cynsail i ddatblygiad rhubanog pellach ar hyd Feidr Brenin ac roedd am gynnwys hyn fel rheswm ar wahân dros wrthod yn ogystal â'i fod yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ac yn ffurf achlysurol o ddatblygiad a oedd yn andwyol i leoliad yr annedd a chymeriad y llecyn. Argymhellwyd gwrthod felly.



Roedd yna un siaradwr ar y cais, Mr Joe Ayoubkhani, yr asiant. Wrth gyfeirio at y rhesymau dros wrthod nododd fod materion y goeden a'r tirweddu ac uchder yr annedd arfaethedig nawr wedi'u datrys gan olygu mai'r mater allweddol oedd p'un a oedd y llain yn gyfystyr â llain mewnlenwi hydeiml. Mynnai fod lleoliad y llain arfaethedig wedi'i ddewis i fod yn hydeiml ac i gydymffurfio â Pholisi 7. Roedd yna guddio digonol a fyddai'n cyfyngu edrych i mewn i'r safle, dim tremio, a byddai'r modd y cafodd y llain ei lleoli yn caniatáu cadw'r golygfeydd sydd i'w gweld o Keeping Stone. Nododd nad oedd y safle wedi'i gyfyngu gan faterion technegol ac roedd yna fanteision cynllunio posib o welliannau i weledd wrth adleoli mynediad. Roedd Cyngor Tref Trefdraeth hefyd wedi argymhell cymeradwyo.

Roedd y cais wedi'i gyflwyno ar ffurf amlinelliad ac felly byddai'n bosib ystyried ac asesu'r dyluniad manwl wrth ddelio â materion wrth gefn maes o law. O ran y mater o gysail doedd Mr Ayoubkhani ddim yn credu bod yna unrhyw gyfleoedd arall ar gyfer mewnlenwi yn y cyffiniau a byddai gan yr Awdurdod reolaeth trwy'r Cynllun Datblygu Lleol i gyfyngu unrhyw ddatblygiad pellach. Gofynnodd i'r Aelodau i anwybyddu'r materion personol a godwyd yn yr ohebiaeth ac i gymeradwyo'r cais fel llain mewnlenwi hydeiml.

Cytunai'r Aelodau fod y safle yn gorwedd mewn rhan arbennig o'r Parc Cenedlaethol, ac y dylid diogelu ei gymeriad, ac nad oedd yn gyfystyr â mewnlenwi.

PENDERFYNIAD: Gwrthod y cais am y rhesymau canlynol:

- 1. Mae Polisi 1 o Gynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiad fod yn gydnaws â chadwraeth neu hyrwyddiad prydferthwch naturiol, bywyd gwyllt a threftadaeth ddiwylliannol y Parc Cenedlaethol. Mae Polisi 7 o Gynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro yn caniatáu datblygiad dim ond pan mae'n gyfystyr â mewnlenwi hydeiml o fylchau bychain rhwng grwpiau o anheddau ar wahân. Mae Polisi 8 o Gynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro yn ceisio diogelu nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol, gan gynnwys ymhlith materion eraill, sicrhau bod patrwm ac amrywiaeth y dirwedd wedi'u diogelu a'u cyfoethogi. Mae Polisi 15 o Gynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro yn nodi na chaiff datblygiad sy'n effeithio'n andwyol ar nodweddion a chymeriad arbennig y Parc Cenedlaethol ei ganiatáu. Am fod egwyddor y cynnig y tu fas i'r ardal sydd wedi'i neilltuo ar gyfer datblygu oddi fewn i Drefdraeth, ac oherwydd maint y llain a'r gosod allan, mae'r datblygiad yn cael ei ystyried yn groes i gymeriad yr ardal oddi amgylch ac yn andwyol i gymeriad arbennig y dirwedd yn**



y rhan hon o'r Parc Cenedlaethol o gofio am ddyletswydd statudol y Parc Cenedlaethol i'w ddiogelu a'i hyrwyddo. Mae'r cynnig felly yn cael ei ystyried yn groes i Bolisiau 1 - Dyletswydd ac Amcan y Parc Cenedlaethol (Polisi Strategaeth), Polisi 7 - Cefn Gwlad (Haen 5) (Polisi Strategaeth), Polisi 8 - Nodweddion Arbennig, Polisi 15 - Cadwraeth Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro ac o Bolisi 30 - Mwynder.

2. Mae safle'r cais y tu fas i ffiniau'r Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer Trefdraeth. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn gosod cysail annerbyniol i ddatblygu rhubanog yn yr ardal, yn groes i Bolisiau 1 a 7 o Gynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro, hefyd yn groes i gyfarwyddyd oddi fewn Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, 2016) ar gyfer datblygu cynaliadwy.
3. Roedd yr ymgeisydd heb gyflwyno Addewid Unochrog dilys, yn unol â gofynion Polisi 45 o'r Cynllun Datblygu Lleol a Chyfarwyddyd Cynllunio Ychwanegol Tai Fforddiadwy. Er bod drafft o Gytundeb Unochrog wedi'i gyflwyno'r diwrnod cyn y Pwyllgor Cynllunio, nid oedd iddo deitl dilys i alluogi cadarnhau ei ddilysrwydd. O'r herwydd, nid oedd y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi 45 o Gynllun Datblygu Lleol Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro.

- (e) CYFEIRNOD: NP/16/0330/FUL
YMGEISYDD: Mr D John
CYNNIG: Newidiadau i'r to i alluogi gosod ystafelloedd yn y llofft a darparu garej ynghyd â lle cyn ffitrwydd uwchben
LLEOLIAD: Trem-y-Mor, 18 Little Castle Grove, Herbrandston

Roedd y cais hwn yn gofyn am ganiatâd i godi uchder to'r byngalo presennol i ddarparu llety preswyl ychwanegol ynghyd â thri golau ar y to yn wynebu'r tu blaen, un golau to'n wynebu'r cefn a thair dormer yn y cefn, yr un canol i fod yn uchder llawn gyda balconi Juliet, yn ogystal â drysau Ffrengig ar y llawr cyntaf gyda balconi Juliet ar y trychiad gorllewinol. Roedd garej ar wahân gyda lle ffitrwydd uwchben hefyd yn rhan o'r cynnig oddi fewn i'r ardd gefn.

Cafodd cynlluniau wedi'u diwygio eu cyflwyno i ddelio â'r pryderon a godwyd gan y swyddogion a'r Cyngor Cymuned ynghylch tremio dros gymydog oddi ar ran o'r teras to yn arwain oddi ar yr estyniad dormer yn y canol. Roedd yr elfen hon gyda'r balconi Juliet arfaethedig nawr wedi'i waredu.

Doedd y swyddogion ddim o'r farn y byddai'r cynnig yn effeithio'n andwyol ar fwynder neu breifatrwydd y cymdogion o ganlyniad i leoliad yr annedd, y dyluniad na'r gorweddiad, mewn perthynas â'r cymdogion, o



gofio fod ffenestri dormer y cefn a'r ochr a'r balconi Juliet yn edrych mas ar goed a chefn gwlad agored. Fyddai yna hefyd ddim effaith andwyol ar gymeriad yr eiddo na'r olygfa stryd o ganlyniad i'r ffaith fod y cynigion o gyfrannedd da ac oledd to sy'n gyffredin yn Sir Benfro oddeutu graddfa 40. Mae'r cais felly yn cydymffurfio â pholisiau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol ac argymhellwyd ei gymeradwyo.

Roedd y cais wedi'i gyfeirio at y Pwyllgor o ganlyniad i wrthwynebiad gan Gyngor Cymuned Herbrandston ac roedd yr Aelodau'n gobeithio y byddai'r newidiadau yn lleddfu'r pryderon a godwyd.

PENDERFYNIAD: Caniatáu'r cais yn amodol ar gadw at amodau'n ymwneud ag amser, yn unol â chynlluniau a defnydd o ardal do o'r estyniad cefn presennol.

- (f) CYFEIRNOD: NP/16/0394/FUL
YMGEISYDD: Mr & Mrs RV Jones
CYNNIG: Ychwanegu at yr estyniad presennol i ddarparu llecyn i staff
LLEOLIAD: Ystafell De'r Sied, Porthgain, Hwlfordd

Rhaid oedd i'r Pwyllgor benderfynu'r cais hwn am fod yr adeilad yn eiddo i'r Awdurdod. Roedd ystyriaeth o'r gwaith oedd angen caniatâd adeilad rhestredig wedi'i gynnwys gyda'r cais NP/16/0395 (*Cofnod 6(g) cyfeir*)

Adroddwyd bod Ystafell De'r Sied yn adeiledd ar oledd wedi'i gysylltu wrth ochr orllewinol Tŷ Mawr, adeilad rhestredig Gradd II amlwg yng nghanol Ardal Gadwraeth Porthgain. Gofynnid am ganiatâd i ychwanegu at yr ychwanegiad presennol, tebyg i'r gwaith a ganiatwyd yn 2011, a fyddai'n cymryd lle'r darn cyfredol sydd wedi'i ffensio gydag adeilad ar oledd (ar yr ôl-troed presennol), yn darparu llecyn i'r staff, a darn y tu hwnt wedi'i ffensio i gadw biniau, storio llyisiau a photeli nwy.

Roedd y swyddogion o'r farn fod y cynllun arfaethedig yn gydnaws a heb andwyo cymeriad pensaernïol arbennig na chymeriad hanesyddol arbennig yr adeilad rhestredig, a'r un modd ei osod allan o ran dyluniad a ffurf. Ystyriwyd hefyd ei fod yn gydnaws â chymeriad a golwg yr ardal gadwraeth. O'r herwydd roedd yn bosib cefnogi'r cais ond gan osod amodau.

Adroddwyd yn y cyfarfod bod ymateb ymgynghorwyr wedi dod i law wrth Diogelu'r Cyhoedd a Cadw a doedd yna ddim sylwadau gwrthwynebus gan yr un o'r ddau.

Gofynnodd un Aelod p'un a oedd yna reidrwydd i wella mynediad i'r anabl i'r lle bwyta. Dywedodd y swyddogion nad oedd newidiadau wedi'u cynnig



ar gyfer y fynedfa gyhoeddus ac felly nid oedd gofyn am welliannau ychwanegol yn rheidrwydd.

PENDERFYNIAD: Caniatáu'r cais yn amodol ar gadw at amodau'n ymwneud ag amser ac yn unol â chynlluniau.

- (g) CYFEIRNOD: NP/16/0395/LBA
YMGEISYDD: Mr & Mrs RV Jones
CYNNIG: Ychwanegu at yr estyniad presennol i ddarparu llecyn i staff
LLEOLIAD: Ystafell De'r Sied, Porthgain, Hwlfordd

Tynnodd Arweinydd y Tîm Rheoli Datblygu sylw'r Aelodau at yr adroddiad oedd wedi'i ddiwygio a gafodd ei ddsbarthu cyn y cyfarfod oedd yn ymwneud â'r cais hwn.

Roedd yn ofynnol i'r Pwyllgor benderfynu'r cais hwn am fod yr adeilad yn eiddo i'r Awdurdod. Roedd ystyriaeth o'r gwaith yr oedd angen caniatâd adeilad rhestredig ar ei gyfer wedi'i gynnwys fel rhan o gais NP/16/0394 (*Cofnod 6(f) cyfeir*)

Adroddwyd bod Ystafell De'r Sied yn adeiledd ar oledd ar ochr orllewinol Tŷ Mawr, adeilad rhestredig Gradd II amlwg yng nghanol Ardal Gadwraeth Porthgain. Gofynnid am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer ychwanegiad i'r estyniad presennol a fyddai'n cymryd lle'r llecyn presennol sydd wedi'i ffensio gydag adeilad ar-oledd (ar yr ôl-troed presennol), i ddarparu llecyn i'r staff.

Ystyriai'r swyddogion fod y cynnig yn gydnaws â chymeriad pensaerniol a chymeriad hanesyddol yr adeilad rhestredig a'i lleoliad yn nhermau dylunio a ffurf. O'r herwydd roedd yn bosib cefnogi'r cais trwy osod amodau.

PENDERFYNIAD: Rhoi caniatâd Adeilad Rhestredig yn amodol ar amodau'n ymwneud ag amser ac yn unol â chynlluniau.

7. Apeliadau

Adroddodd y Pennaeth Rheoli Datblygu ynghylch pedwar o apeliadau (yn erbyn penderfyniadau cynllunio'r Awdurdod) oedd ar hyn o bryd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru a manylodd ynghylch y datblygiadau diweddaraf o ran y broses apêl ymhob achos

Ategwyd copïau o'r penderfyniadau apêl ynghylch estyniadau a newidiadau ar gyfer 29 Millmoor Way, Aberllydan, a ffenestri Upvc a ffliw simne ar gyfer Tower Cottage, Lower Frog Street, Dinbych-y-pysgod, i'r adroddiad. Cafodd y ddau apêl eu gwrthod.



Ychwanegodd y Cyfarwyddwr wrth gyfeirio at yr Ymchwiliad Cyhoeddus ar gyfer tir oddi ar Heol Trewarren, Llanisian-yn-Rhos fod yr Awdurdod wedi derbyn cyngor i chwennych cymorth cyfreithiol ac fe fyddai hyn felly yn gost ychwanegol.

NODWYD.

