

PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

8 Mehefin 2016

Yn bresennol: Mrs G Hayward (Cadeirydd)

Mr D Ellis, Cynghorydd ML Evans, Cynghorydd L Jenkins, Cynghorydd R Kilmister, Cynghorydd RM Lewis, Cynghorydd PJ Morgan, Cynghorydd R Owens, Cynghorydd D Rees, Mr AE Sangster, Mrs M Thomas, Cynghorydd A Wilcox a'r Cynghorydd M Williams.

[Parc Llanion, Doc Penfro 10.00am – 11.45am]

1. Ymddiheuriadau

Cafwyd ymddiheuriadau am absenoldeb wrth Mr A Archer, Ms C Gwyther, Cynghorydd P Harries, Cynghorydd S Hudson a'r Cynghorydd M James. Nodwyd fod Cynghorydd James yn mynychu Gweithgor DU y Parciau Cenedlaethol yn y Broads ar ran yr Awdurdod.

2. Datgelu buddiannau

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

| Cais a Chyfeirnod | Aelod(au)/Swyddog(ion) | Gweithred |
|---|------------------------|---|
| <i>Cofnod 6(f) isod</i> PC/16/0170 – Codi Canolfan Morwrol newydd, yn cynnwys gweithdai morwrol, mân werthu morwrol/gweithgareddau awyr agored, café a bwyty, swyddfeydd ar gyfer gweinyddu'r harbwr a Thwristiaeth Cymru, Academi RYA, Ystafelloedd Dysgu, Canolfan Addysg Stormydd Arfordirol, ystafelloedd gwely a llety anabl – Swyddfa Harbwr, Yr Harbwr, Saundersfoot | Mr AE Sangster | Gadael y cyfarfod tra roedd y cais o dan ystyriaeth |



3. Cofnodion

Cafodd cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 20 Ebrill 2016 a 9 Mai 2016 eu cyflwyno i'w cadarnhau a'u llofnodi.

PENDERFYNWYD cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfodydd a gynhaliwyd ar 20 Ebrill 2016 a 9 Mai 2016.

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 |
|---|--|---------------------------------------|
| PC/16/083/LLAWN <i>Cofnod 6(b) cyfeir</i> | Newidiadau ac estyniadau yn cynnwys estyniadau grisiog i'r trychiad cefn, estyniad o elfen un llawr presennol ar y talcen gorllewinol a ffenestri dormer newydd ar y trychiad to blaen - Paulfryn, Feidr Sain Ffraid, Saundersfoot | Cyng. Phil Baker - Cyng'horydd Sir |
| PC/16/113/LLAWN <i>Cofnod 6(c) cyfeir</i> | Estyniadau a newidiadau i annedd i ddarparu lle byw ychwanegol ac ystafell wely – Efo'r Grug, Ffordd Cilgwyn, Trefdraeth | Mrs Paula Frost - Ymgeisydd |
| PC/16/0123/AML <i>Cofnod 6(d) cyfeir</i> | Cwblhau annedd – Tir gerllaw Rushmead, Feidr Weirglodd, Aber Noltwn | Mrs Jenny Wilson - Ymgeisydd |
| PC/16/0170/LLAWN <i>Cofnod 6(f) cyfeir</i> | Codi Canolfan Morwrol newydd, yn cynnwys, gweithdai morwrol, mân werthu morwrol/gweithgareddau awyr agored, café a bwyty, | Mr Michael Davies - Ymgeisydd |



swyddfeydd ar gyfer
gweinyddu'r harbwr a
Thwristiaeth Cymru,
Academi RYA,
Ystafelloedd Dysgu,
Canolfan Addysg Stormydd
Arfordirol, ystafelloedd
gwely a llety anabl –
Swyddfa Harbwr, Yr
Harbwr, Saundersfoot

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: PC/16/047/LLAWN
YMGEISYDD: Mr P Owen, Cymdeithas Tai Sir Benfro
CYNNIG: 2 x 4-person dwy ystafell wely
LLEOLIAD: Tir ym Mharc Peasey, Heol Sandyke, Aberllydan,
Hwlfordd

Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais hwn wedi'i ystyried yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor pan benderfynwyd trefnu archwiliad safle er mwyn gweld lleoliad y cynnig.

Adroddodd y swyddogion eisoes eu bod o'r farn bod y datblygiad arfaethedig, er wedi'i leoli ar dir a ddynodwyd yn dir agored, yn briodol fel safle i'w eithrio ar gyfer tai fforddiadwy, o ystyried ei agosrwydd at Ganol Gwledig Aberllydan. Roedd colli tir agored wedi'i asesu ac fe'i hystyrid yn dderbyniol yn y cyswllt hwn am fod y llecyn yn fach o ran maint ac y byddai yna ddarpariaeth ddigonol o dir agored yn dal ar gael ar gyfer Aberllydan.

Roedd y datblygiad arfaethedig yn breswyl o ran cymeriad ac yn gydnaws â'r lleoliad preswyl oedd eisoes yn ffinio â'r safle. Roedd yr anheddau eu hunain yn ffurfio darn rhannol ar wahân ac ystyrid fod hynny'n ffurf naturiol o orffeniad i'r anheddau deulawr i'r dwyrain o'r safle. Roedd y dyluniad yn syml a diffwdan, yn defnyddio manylion traddodiadol, ac o ran golwg allanol roedd yn briodol oddi fewn i'r amrediad o arddulliau pensaernïol yn y lleoliad hwn.

Gofynnwyd am eglurhad yn y cyfarfod blaenorol ac yn yr archwiliad safle ynghylch perchnogaeth y tir, preifatrwydd a thremio dros anheddau cyfagos, ac roedd gwybodaeth bellach ynghylch y materion hyn wedi'i gynnwys yn adroddiad y swyddogion.

I gloi dywedodd y swyddogion eu bod yn ystyried y datblygiad arfaethedig yn briodol i'r safle a'r gosodiad o ran lleoliad, dyluniad, mynediad, tirweddu a golwg allanol ac y byddai'n unol â pholisi cynllunio lleol a chenedlaethol. Yr argymhelliad felly oedd dirprwyo'r cais i'r Prif Weithredwr/Cyfarwyddwr Cynllunio i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar gytundeb Adran 106 boddhaol gyda'r person(au) sydd â diddordeb yn y mater yn gyntaf o ran darparu tai fforddiadwy, ac yn ddibynnol ar gadw amodau'n ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â chynlluniau, lefelau gorffenedig, datganiad dull adeiladu, goleuo, triniaeth ffiniau, draenio dŵr wyneb a dŵr brwnt, tirweddu, cyswllt llwybr troed, parcio, gosod ceblau yn y ddaear a gwaredu hawliau datblygu a ganiatawyd.

Roedd rhai Aelodau yn dal i bryderu ynghylch uchder yr anheddau arfaethedig a'u huchafiaeth a'r tremio o ganlyniad ar breifatrwydd eiddo cyfagos, ac o'r farn y byddai byngalos dormer yn fwy priodol. Awgrymwyd



yn amgen y dylai'r llecyn gael ei adael yn llonydd fel tir agored a fyddai'n galluogi y gymdeithas chwaraeon o bosib datblygu cyfleusterau chwaraeon pellach yn y dyfodol. Cafodd cynnig i wrthod y cais ei roi gerbron a'i eilio. Gofynnwyd y cwestiwn pe bai'r cais yn cael ei wrthod ac yna apêl yn cael ei gynnal, sut fyddai'n bosib sicrhau tai fforddiadwy ar y safle. Cynghorodd y swyddogion y byddai'n rhaid i brinder tai fforddiadwy gael ei nodi fel rheswm dros wrthod a chafodd y cynnig ei ddiwygio i gynnwys hyn fel rheswm.

Nododd Aelodau eraill, fodd bynnag, fod yna ddigonedd o dir agored yn y pentref a dadleuwyd y byddai'n anodd darparu tai ar gyfer teuluoedd ar y safle pe caniateid dim ond anheddau un llawr a hanner. Eglurwyd fod y pellter rhwng cefn yr anheddau arfaethedig yn Puffin Way yn 22m ac roedd hyn yn cael ei ystyried yn bellter rhesymol. Roedd y cais yn gyfle da i ddarparu tai fforddiadwy yn yr ardal a chafodd cynnig i gymeradwyo'r cais ei roi gerbron a'i eilio.

Cymrwyd pleidlais wedyn ar y cynnig i wrthod y cais a chollwyd hwnnw. Pleidleisiwyd wedyn ar y cynnig i ddirprwyo'r mater i'r Prif Weithredwr/Cyfarwyddwr Cynllunio i roi caniatâd cynllunio ar yr amod y gwnâi'r person(au) oedd â diddordeb lofnodi Cytundeb Adran 106 mewn modd boddhaol yn gyntaf er mwyn sicrhau darparu tai fforddiadwy, ac yn ddibynnol ar gadw at yr amodau oedd wedi'u gosod allan yn yr adroddiad, ac fe gafodd y cynnig ei gario.

PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r cais i'r Prif Weithredwr/Cyfarwyddwr Cynllunio i roi caniatâd cynllunio i'r person(au) sydd â diddordeb ar yr amod y llofnodir Cytundeb Adran 106 i sicrhau darparu tai fforddiadwy ac yn ddibynnol ar gadw amodau'n ymwneud ag amseru'r datblygiad, yn unol â'r cynlluniau, lefelau gorffenedig, datganiad dull adeiladu, goleuo, triniaeth ffiniau, draenio dŵr wyneb a dŵr brwnt, tirweddu, cyswllt llwybr troed, parcio, gosod ceblau o dan ddaear a gwaredu hawliau datblygu a ganiatawyd.

- (b) CYFEIRNOD: PC/16/0083/LLAWN
YMGEISYDD: Mr a Mrs S a C Lander
CYNNIG: Newidiadau ac estyniadau yn cynnwys estyniadau grisiog i'r trychiad cefn, estyniad o elfen un llawr presennol ar y talcen gorllewinol a ffenestri dormer newydd ar y trychiad to blaen
LLEOLIAD: Paulfryn, Feidr San Ffraid, Saundersfoot

Atgoffwyd yr Aelodau bod y cais hwn wedi'i drafod yn y cyfarfod cynt o'r Pwyllgor pan benderfynwyd trefnu archwiliad safle er mwyn gweld union leoliad y cynnig.



Mynegwyd pryderon gan wrthwynebwy'r ynghylch bwrw cysgodion ac roedd yr asiant wedi paratoi lluniadau 'llwybr haul' a ddangoswyd i'r Pwyllgor.

Terfynodd y swyddogion trwy ailddweud nad oedd yr estyniad arfaethedig yn cael ei ystyried yn ormesol o ran ei faint ac na fyddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad presennol y prif dŷ. Byddai mwynder preifat a llecyn parcio digonol ar gael ar gyfer yr eiddo, ac ni fyddai'r estyniad yn cael effaith andwyol ar faterion mwynder a phreifatrwydd. Byddai'r cynnig yn bodloni anghenion polisïau lleol a chenedlaethol ac roedd y cais yn cael ei argymhell ar gyfer ei dderbyn gydag amodau'n ymwneud ag amseru, yn unol â chynlluniau, datganiad dull adeiladu a ffenestri ar drychiadau'n wynebu eiddo cymdogion/sgrin balconi i fod yn wydr tywyll.

Anerchwyd y Pwyllgor gan y Cynghorydd Sir Phil Baker wedyn. Dywedodd ei fod yn gadeirydd y Cyngor Cymuned a'i fod yn dymuno egluro pryderon y Cyngor Cymuned, a oedd yn ffafrio dyluniad modern ond yn y lleoliad cywir. Roedd yr estyniad yn cael ei ystyried yn rhy fawr a disgrifiwyd y dyluniad yn fonolithig. Byddai yna effeithiau yn ystod yr adeiladu ar hyd y feidir nad oedd wedi'i mabwysiadu, ac ar eiddo cymdogion a gerddi am y byddai'r ddau lefel teras yn symud yr estyniad ymhellach ymlaen nag ydyw ar hyn o bryd. Eglurodd y Cynghorydd Baker ei fod wedi gweld safle'r cais o'r eiddo cyfagos o'r ddwy ochr a dywedodd na fyddai'n dymuno gweld estyniad o'r fath yn cael ei godi drws nesaf iddo ef. Gofynnodd i'r Pwyllgor i fod yn gyson gan fod estyniad ar raddfa fawr wedi'i wrthod ar gyfer eiddo gerllaw o'r enw "Zamboanga" oherwydd maint a graddfa ormodol, colli preifatrwydd a gosod cynsail. Cafodd llythyr wrth berchennog "Merry Hill", eiddo arall gerllaw, ei ddarllen wedyn a oedd yn dweud nad oedd o'r farn y byddai'n dioddef o ran colli golygfa ond am y byddai'r ystafelloedd llawr cyntaf yn cael eu newid o ystafell wely ac ystafell ymolchi i ystafelloedd byw fe fyddai yna effaith ar ei eiddo oherwydd tremio o'r trychiad hwnnw. Terfynodd trwy ddweud y byddai'r eiddo yn ormodol o ran graddfa a maint ac yn niweidiol i fwynder eiddo gerllaw oherwydd ei leoliad a'i ddyluniad ac roedd y rhain yn ystyriaethau perthnasol.

Roedd rhai Aelodau yn cytuno â'r Cynghorydd Baker fod y raddfa a maint yr estyniad yn ormesol a'r dyluniad yn wantan. Roedden nhw'n teimlo y byddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad y llecyn ac roedden nhw'n gobeithio y gellid fod wedi darparu dyluniad a fyddai'n cynnig mwy o bleser esthetig. Cafodd cynnig i wrthod ei roi gerbron a'i eillio. Roedd Aelodau eraill yn anghytuno gan ddweud bod y dyluniad o safon na ellid ei well a'r datblygiad yn rhesymol. Ystyriwyd bod y gwelliannau yn hyrwyddo'r eiddo a oedd yn hen a hen-ffasiwn a doedden nhw ddim yn



credu y byddai'r cynnig yn effeithio ar eiddo cyfagos. Cafodd y cynnig i gymeradwyo ei roi gerbron a'i eilio.

Cymrwyd pleidlais ar y cynnig i wrthod a chafodd ei golli; rhoddwyd y cynnig i gymeradwyo, yn ddibynnol ar osod yr amodau oedd wedi'u gosod allan yn yr adroddiad, ei roi gerbron wedyn ac fe'i cariwyd.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar osod amodau'n ymwneud ag amser, yn unol â chynlluniau, datganiad dull adeiladu a ffenestri ar y trychiadau yn wynebu eiddo cyfagos/sgrin balconi i gael eu cadw ac i gynnwys gwydr tywyll.

- (c) CYFEIRNOD: PC/16/0113/LLAWN
YMGEISYDD: Mr a Mrs C Frost
CYNNIG: Estyniadau a newidiadau i annedd i ddarparu lle byw ychwanegol ac ystafell wely
LLEOLIAD: Efor Grug, Ffordd Cilgwyn, Trefdraeth

Adroddwyd bod y cais hwn wedi'i gyflwyno gerbron y Pwyllgor am fod Cyngor Tref Trefdraeth wedi argymhell gwrthod a hynny'n groes i argymhelliad y swyddogion. Roedd y swyddogion yn cefnogi'r newidiadau a'r estyniadau ar y sail fod yr estyniadau newydd wedi'u dylunio'n sensitif ac yn cynnwys manylder, cymryd i ystyriaeth a pharchu graddiant y tirlun, ac yn cyfuno gyda'r newidiadau ddarpariaeth cladio allanol i'r gwreiddiol, ar yr annedd bresennol. Yr argymhelliad felly oedd rhoi caniatâd cynllunio yn ddibynnol ar amodau yn ymwneud ag amseriad y datblygiad, yn unol â chynlluniau, ac unrhyw amodau cynllunio rhesymol y byddai'r awdurdod priffyrdd a/neu'r ecolegydd yn dymuno gosod ar y caniatâd cynllunio.

Adroddwyd yn y cyfarfod fod yr Ecolegydd Sirol yn wreiddiol yn pryderu nad oedd manau mynediad i ystlumod wedi'u dangos yn ddigon amlwg ar y cynlluniau a gyflwynwyd. Fodd bynnag, roedd cynlluniau diwygiedig wedi dod i law nawr yn cynnwys y manau mynediad newydd ac roedd yr ecolegydd nawr yn fodlon cyhyd ag y byddai hyn yn un o'r amodau ynghyd a darparu planhigion bywlys wedi'u canfod o ffynhonnell briodol. Roedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi nodi nad oedd newidiadau arfaethedig i'r llecyn parcio na'r garej ac nid oedd wedi gwrthwynebu'r cais. Roedden nhw wedi mynegi pryder ynghylch y posibilrwydd o ddefnyddio'r estyniad fel atodiad ar wahân i'r prif dy ond nodwyd y byddai hyn yn golygu cyflwyno cais cynllunio arall ac nid oedd hynny'n rhan o'r cais hwn.

Anerchwyd y Pwyllgor gan yr ymgeisydd, Mrs Paula Frost. Esboniodd bod yr eiddo wedi'i godi fel cartref gwyliau yn y 1960au ac ers ei brynu roedd hi wedi cynyddu nifer yr ymwelwyr ac roedd am gynyddu'r defnydd o'r eiddo ymhellach, ond, fodd bynnag, nid oedd yn cydymffurfio â



safonau modern ac roedd wedi'i ynysu'n wael. Roedd y tŷ yn rhan naturiol o'r tirlun ac yn rhan o nifer o dai eraill ond ar y cyfan wedi'i guddio o ffyrdd y Cilgwyn a'r A487. Byddai'r cynnig yn creu baddonau o safon a chegin mwy o faint; byddai'r eiddo wedi'i orchuddio ag ynysiad a chladio wedi'i osod ar y tu fas ynghyd â balconi i wella mynediad i'r ardd. Byddai'r eiddo yn dal yn bedair ystafell wely. Ychwanegodd fod y penseiri yn adnabyddus ac yn cael eu parchu oddi fewn i'r Parc Cenedlaethol a byddai'r dyluniad yn cyplysu'r eiddo'n weledol â'r tirlun ac felly ni fyddai yna effaith ar y golygfeydd. Roedd Mrs Frost o'r farn fod y cynnig yn ei gyflawnder yn gadarnhaol ac na fyddai'n effeithio ar eiddo cyfagos.

Roedd yr Aelodau'n fodlon â'r cynigion gan gredu y byddai'r cladio yn gwella golwg yr eiddo oddi fewn i'r tirlun. Eglurwyd gan fod y tir yn llethrog byddai'r clawdd yn cuddio'r datblygiad o'r gorllewin. Gofynnwyd a fyddai'n bosib cael cyfres o luniau yn dangos yr eiddo cyn ac ar ôl cyflawni'r gwaith. O ran cais yr ecolegydd am amod yn cynnwys to bywlys roedd yr Aelodau'n fodlon i'r swyddog ddrafftio amod priodol.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn ddibynnol ar gadw at amodau'n ymwneud ag amser, yn unol â chynlluniau a darparu planhigion bywlys priodol ar gyfer estyniad y to.

- (d) CYFEIRNOD: PC/16/0123/AML
YMGEISYDD: Mrs J Wilson
CYNNIG: Gorffen annedd
LLEOLIAD: Tir gerllaw Rushmead, Feidr Weirglodd, Aber Noltwn

Gofynnid am ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer tŷ annedd sengl i'w godi yn Aber Noltwn. Roedd safle'r cais y tu fas i unrhyw Ganolfan neu Ganolfan Wledig a ddiffinnir yn y Cynllun Datblygu Lleol ac roedd felly o ran amcan polisi yng nghefn gwlad. Roedd y cais yn ailgyflwyniad o gynnis a gyflwynwyd yn wreiddiol yn 2015 a gafodd ei wrthod yn y man. Roedd y cais wedi'i gyflwyno gerbron y Pwyllgor ar gais Aelod o'r Pwyllgor.

Roedd materion mynediad a thirweddu wedi'u cynnwys yn y cais, a'r materion eraill yn ymwneud â golwg, gosod allan a maint wedi'u cadw nôl ar gyfer cais arall yn y dyfodol.

Ni chafwyd gwrthwynebiadau i'r cynnig wrth yr un trydydd parti. Daeth gwrthwynebiad i law wrth yr Awdurdod Glo ond roedd y pwyntiau a godwyd yn medru bod yn fater o amod cynllunio yn gofyn am gyflawni gwaith cyn cyflwyno materion wrth gefn.

Eglurwyd bod Cyngor Cymuned Noltwn a'r Garn wedi ysgrifennu'r wythnos gynt yn cefnogi'r cais.



Adroddwyd bod safle'r cais oddi fewn i lecyn oedd wedi'i ddynodi'n Llecyn Agored, ond yn y cyfarfod esboniodd y swyddog y byddai'n fwy priodol esbonio hyn fel tir wedi'i ddynodi'n bennaf fel lletem las yn hytrach na llecyn agored. Roedd y lletem las wedi'i bwriadu i atal datblygiad pellach ar hyd ochr ogleddol y ffordd wledig rhwng Aber Noltwn a Stablau Noltwn. Tra roedd Polisi Cynllun Datblygu Lleol 7(a) yn caniatáu cyfleoedd ar gyfer cwblhau, ystyriwyd yn y cyswllt hwn fod y dynodiad llecyn agored/lletem las yn benodol yn atal parhad datblygiad preswyl ar hyd y feidr, ac felly byddai unrhyw ganiatâd cynllunio ar gyfer gorffeniad yn y man hwn yn tanseilio'r polisi hwn o'r cynllun datblygu. Yng ngoleuni hyn byddai'r cynnig yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol a oedd yn ceisio atal datblygiad a fyddai'n groes i gymeriad presennol yr hyn a oedd oddi amgylch a phatrymau datblygu yn Aber Noltwn, ac yn cael ei ystyried yn llechfeddiannu ar gefn gwlad pwysig. Yr argymhelliad felly oedd gwrthod.

Anerchwyd y Pwyllgor gan yr ymgeisydd, Mrs Jenny Wilson. Esboniodd ei bod wedi'i geni a'i magu yn Noltwn a'i gobaith oedd parhau i fyw yno ond roedd wedi symud i Aberdaugleddau. Roedd ei phlentyn hynaf ychydig yn awtistig, yn cael trafferth i ddelio ag amgylcheddau swnllyd a phrysur, a phan ddychwelodd i weithio, yn cael ei gofalu amdani gan fam Mrs Wilson a oedd yn byw yn Noltwn, wedi mynychu cylch chwarae Y Garn ac wedi'i derbyn o ganlyniad i Ysgol y Garn am y teimlid y byddai ysgol fechan yn fwy buddiol iddi. Byddai ei mab ieuengach yn gwneud yr un modd. Un o'r polisiâu roedd yr adroddiad yn nodi fod y cais yn groes iddo oedd Polisi 7 Hygyrchedd; am fod ei rhieni'n byw llai na hanner milltir o'r llain a'r bws ysgol yn mynd heibio'r drws, pe bai'r teulu'n medru byw yn Noltwn esboniodd Mrs Wilson y byddai ei theithio presennol o 10 milltir ddwyffordd - weithiau hyd at 40 milltir y dydd - yn peidio. Esboniodd hefyd ei bod yn dal yn rhan o'r gymuned, yn cynorthwyo pan gynhelid achlysuron yn y capel, a gallai gynorthwyo i sefydlu clwb ieuencid ac ysgol Sul yn y pentref fel roedd wedi gwneud pan oedd yn iau. Roedd y teulu am fod yn rhan o fywyd y pentref.

Cyfeiriodd Mrs Wilson at y pryder mawr yn adroddiad y swyddogion ynghylch llechfeddiannu ac effaith andwyol ar y lletem las, ond dywedodd nad oedd y safle erioed wedi'i adael i dyfu'n wyllt ac roedd adroddiad ecolegol yn nodi mai prin fyddai'r effaith pe bai'r safle'n cael ei ddatblygu. Roedd ffin ddwyreiniol y safle yn glawdd naturiol a oedd wedi bod yno ers can mlynedd ac ystyrid bod hwn yn ffin resymol i ddatblygiad. Dywedodd nad oedd yn dymuno achosi niwed i'r Parc Cenedlaethol ac nid oedd yn credu y byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwneud hynny ond yn hytrach yn darparu gorffeniad rhesymol i ddatblygu yn y cyffiniau. Ychwanegodd ei bod yn anodd i deulu gychwyn o fewn y farchnad dai ond yn y cyswllt hwn roedd ei thad yn medru ei chynorthwyo. Roedd y tai hynny a ddeuai



ar werth yn y pentref y tu hwnt i'w gafael ond credai y byddai'r dewis o godi ei thŷ ei hun yn fwy fforddiadwy. Mynegodd barodrwydd i wneud cyfraniad tuag at dai fforddiadwy pe bai hynny'n angenrheidiol a gofynnodd i'r Pwyllgor, os oedden nhw'n ansicr, i ymweld â'r safle.

Roedd yr Aelodau'n cydymdeimlo â'r ymgeisydd, gan gefnogi'r egwyddor o annedd ar y safle ac awgrymwyd er nad oedd oddi fewn i'r diffiniad arferol, y gellid ystyried yr annedd hon yn dŷ fforddiadwy, am fod y safle ym meddiant y teulu ac y byddai'n cael ei godi ganddyn nhw. Roedden nhw, fodd bynnag, yn ystyried y gellid gwella'r gosod allan trwy osod yr annedd yn y cornel pellaf a gosod plannu ychwanegol ar y ffin ddwyreiniol gan gredu y byddai hyn yn ychwanegu at y lletem las.

Atgoffodd y swyddogion y Pwyllgor mai ar ffurf amlinelliad oedd y cais a'i fod ar gyfer annedd ar y farchnad agored ac nid tai fforddiadwy ac o'r herwydd y gallai'r llain gael ei gwerthu yn ôl gwerth y farchnad. Yn ychwanegol roedd y safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad ac roedd yn safle nad oedd y rhestr o eithriadau ar gyfer tai fforddiadwy ym Mholisi 79(a) yn berthnasol oherwydd ei natur sensitif a'r dynodiad o'r herwydd fel lletem las.

Cynghorodd y Cyfreithiwr ymhellach mai prin y gellid caniatáu i amgylchiadau personol ymgeisydd gael eu hystyried a doedd yna ddim gwybodaeth ynglŷn â hyn wedi'i gynnwys fel rhan o'r cais.

Awgrymodd Aelod arall y gallai unrhyw ganiatâd gynnwys amod tebyg i'r hyn a roddid i dai cyngor pan fyddid yn eu gwerthu sef bod rhaid i'r prynwr fod â chysylltiad lleol; canlyniad hyn fyddai gostwng gwerth y llain a chyfyngu ei werth pan fyddid yn ei werthu. Ychwanegodd y Cyfarwyddwr Cynllunio ei bod yn arferol i ddisgwyl llofnodi cytundeb o'r fath o fewn tri mis a phe na bai hyn yn cael ei wneud byddai'n bosib gwrthod y cais. Cafodd cynnig i gymeradwyo'r cais yn amodol ar gynnwys amod o breswyllo gan berson lleol ei roi gerbron, ei eilio a'i gario.

Gofynnodd y Cadeirydd wedyn i'r Cyfarwyddwr Cynllunio p'un a oedd am gyflwyno'r cyfnod o 'oedi' yr Awdurdod ynglŷn â'r penderfyniad hwn ac atebodd nad oedd.

Cynigiwyd wedyn y dylai unrhyw gais yn ymwneud â materion wrth gefn ar gyfer y safle hwn ddod gerbron y Pwyllgor i'w benderfynu a chytunwyd ar hynny heb bleidlais.

PENDERFYNIAD: Rhoi caniatâd cynllunio amlinellol yn amodol ar ddarparu cytundeb adran 106, yn nodi preswyllydd lleol, i'w gwblhau o fewn tri mis o ddyddiad y pwyllgor. Pe na wnaed hynny o fewn tri mis byddai gan y swyddogion yr hawl i wrthod y caniatâd. Unrhyw



gais yn y dyfodol ar gyfer cymeradwyo materion wrth gefn i ddod gerbron y Pwyllgor i'w ystyried.

[Doedd y Cyngorydd R Owens ddim yn bresennol pan drafodwyd y cais canlynol]

- (e) CYFEIRNOD: PC/16/0145
YMGEISYDD: Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro
CYNNIG: Newid defnydd adeilad presennol o Gaban 'Gweision' i Gaban Tocynnau
LLEOLIAD: Caban Gweision, Maes Parcio Oriel y Parc, Tyddewi

Cafodd y cais hwn ei gyfeirio gerbron y Pwyllgor oherwydd mai'r Awdurdod oedd yr ymgeisydd.

Roedd y cais hwn yn gofyn am ganiatâd i newid defnydd caban gwas maes parcio yn Oriel y Parc Tyddewi i fod yn gaban tocynnau gyda'r bwriad o werthu tocynnau i atyniadau twristaidd yn yr ardal. Byddai hyn yn gyfystyr â newid defnydd o sui generis i fanwerthu A1. Doedd dim newidiadau adeileddol fyddai'n ei gwneud yn ofynnol i gael caniatâd cynllunio yn rhan o'r cynnig na chwaith caniatâd hysbysebu. Doedd y swyddogion ddim o'r farn y byddai'r cynnig yn effeithio'n andwyol ar nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol na mwynder cyfagos. Ystyriwyd felly ei fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Lleol.

Adroddwyd yn y cyfarfod fod y cyfnod ymgynghori nawr wedi dod i ben ac ni ddaeth yr un sylw i law. Argymhellwyd felly y dylid cymeradwyo'r cais yn amodol ar gadw at amodau.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar gadw at amodau'n ymwneud ag amseru ac yn unol â'r cynlluniau.



[Datgelodd Mr AE Sangster fuddiant yn y cais canlynol a gadawodd y cyfarfod tra roedd o dan ystyriaeth]

- (f) CYFEIRNOD: PC/16/0170/LLAWN
YMGEISYDD: Porthladd Ymddiriedolaeth Comisiynwyr Harbwr
Saundersfoot
CYNNIG: Codi Canolfan Morwrol newydd, yn cynnwys, gweithdai
morwrol, mân werthu morwrol/gweithgareddau awyr
agored, café a bwyty, swyddfeydd ar gyfer gweinyddu'r
harbwr a Thwristiaeth Cymru, Academi RYA,
Ystafelloedd Dysgu, Canolfan Addysg Stormydd
Arfordirol, ystafelloedd gwely a llety anabl
LLEOLIAD: Swyddfa'r Harbwr, Yr Harbwr, Saundersfoot

Roedd y cais hwn gerbron y Pwyllgor am ei fod yn cael ei ystyried yn ddatblygiad o bwys ond, fodd bynnag, adroddwyd yn y cyfarfod nad oedd wedi'i hysbysu felly'n wreiddiol oherwydd camgymeriad gweinyddol ac roedd yr argymhelliad o'r herwydd wedi'i newid i'w ddirprwyo ar gyfer ei gymeradwyo ynghyd ag amodau ar yr amod na fyddai ystyriaethau perthnasol newydd yn cael eu codi yn ystod y cyfnod ymgynghorol adolygol.

Roedd y cais yn cynnig codi adeilad masnachol newydd ar gyfer defnydd cymysg wedi'i osod ar draws pedwar llawr ac yn darparu uned RYA, derbynfa, siop goffi, siandleri, tŷ bach a chyfleusterau ymolchi, gweithdy a pheiriannau morwrol ac iard storio awyr agored ar y llawr gwaelod. Bwyty a chegin gysylltiedig, gweinyddfa a bar, ystafell ddysgu, cyfleusterau toiled, 10 ystafell wely ddwbl, ystafell deulu a llety anabl ar y llawr cyntaf, safle twristiaeth arfordirol Cymru, cyfleusterau toiled a chanolfan stormydd arfordirol, arddangosfa ryngweithiol ar yr ail llawr ynghyd ag ystafell staff, cyfleusterau newid, swyddfa weinyddu, derbynfa, cyfleusterau toiled, swyddfa'r harbwr feistr ac ystafell fwrdd i'w darparu ar y trydydd llawr.

Yn dilyn ystyriaeth o'r polisïau oddi fewn i'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) a'r Polisi Cynllunio Cenedlaethol, ac o ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol, ystyriwyd bod y datblygiad yn cynnig cyfle i wella ansawdd yr amgylchedd yn Harbwr Saundersfoot. Byddai'r datblygiad yn unol ag amcanion y CDLI am y byddai'r datblygiad yn diogelu a hyrwyddo cymeriad presennol yr harbwr ac yn cyfrannu'n gadarnhaol i sicrhau hyfywedd hir dymor yr harbwr. O'r herwydd, ac yn ddibynnol ar gyfres o amodau addas i reoli gorffeniadau'r datblygiad, roedd y swyddogion o'r farn fod y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio ag anghenion y polisïau yn y CDLI.



Anerchwyd y Pwyllgor gan Mr Michael Davies ar ran Comisiynwyr yr Harbwr sef yr ymgeiswyr. Dywedodd fod y cynnig hwn yn nodi cychwyn pennod newydd yn hanes Saundersfoot a'r fro gyfan gan fod y tir a'r adeiladau wedi mynd yn anghyfannedd ac fe fyddai'r cynigion hyn yn ail-fywogi llecyn yr harbwr. Y gobaith oedd y byddai'r prosiect yn creu atyniad gydol y flwyddyn, yn annog twristiaeth o fath newydd o ran gweithgareddau dwr a thir, a thrwy hynny ymestyn y tymor a darparu cyfleoedd cyflogi newydd. Aeth yn ei flaen i esbonio fod yr harbwr yn cael ei gadw fel ymddiriedolaeth ar ran y gymuned a bod y cais yn talu sylw i'w gwerthoedd allweddol nhw am ei fod yn seiliedig ar bartneriaeth ystyrllon a hunaniaeth gyfeillgar deuluol, ac roedd hyn yn golygu fod y prosiect yn medru mynd yn ei flaen ar hyd llwybr uchelgeisiol a chynaliadwy i ddiogelu mangre twristiaeth gydol y flwyddyn nad oedd yn ddibyynnol ar y tywydd.

Yn dilyn cwestiwn gan Aelod cadarnhaodd y Swyddog Monitro nad oedd y cyllid ddarparid ar gyfer y cynllun gan Gyngor Sir Penfro yn atal y Cynghorwyr, oedd yn aelodau o'r Awdurdod, rhag cymryd rhan yn y penderfynu'r diwrnod hwnnw.

Gofynnodd yr Aelodau nifer o gwestiynau ynghylch darparu llecynnau gwasanaeth, parcio a llecyn ar gyfer 'Twristiaeth Arfordirol Cymru', yn ogystal â p'un a fyddai goblygiadau cynllunio'n gysylltiedig â'r safle. Esboniodd y swyddogion fod y cais yn gwahaniaethu rhwng safleoedd preifat a chyhoeddus ac roedd yna iard storio awyr agored lle byddai gweithgareddau gwasanaethau megis cadw gwastraff a chywasgu'n digwydd. Byddai parcio ar gyfer yr adeilad wedi'i leoli ym maes parcio presennol yr harbwr. O ran goblygiadau cynllunio ymatebodd y swyddogion trwy ddweud fod y rhain ar y cyfan yn ymwneud â safleoedd tai yn hytrach na safleoedd datblygiadau diwydiannol/masnachol.

Gwahoddwyd yr ymgeisydd wedyn i roi esboniad byr ynghylch mangre Twristiaeth Arfordirol Cymru ac esboniodd ei fod yn fan cyswllt lle medrai'r cyhoedd siarad, yn bersonol neu yn electronaidd, â staff fyddai'n cynnal basdata o weithgareddau yn digwydd ledled arfordir Cymru.

PENDERFYNIAD: Y cais i'w ddirprwyo i'r Prif Weithredwr/Cyfarwyddwr Cynllunio i roi caniatâd yn ddibyynnol ar amodau yn ymwneud ag amseru; yn unol â'r cynlluniau; darparu cynllun yn ymwneud â gwaredu drewdod, mygdarth a sŵn; Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu; cynllun goleuo; samplau o ddeunyddiau ar wyneb allanol; llety gwely i'w gyfyngu i bobl yn defnyddio cyfleusterau hyfforddi a dysgu cysylltiedig; crynswth y llecyn manwerthu i beidio ymestyn y tu hwnt i 120m²; manylion paneli solar/ffotofoltaidd; ac ar yr amod na chyfyd ystyriaethau perthnasol newydd yn ystod y cyfnod ymgynghorol estynedig.



- (g) CYFEIRNOD: PC/16/0186/LLAWN
YMGEISYDD: Mr G Meopham (PCNPA)
CYNNIG: Creu mynedfa gerbydau newydd i Faes Parcio Twyni Tywod Trefdraeth i wella rheolaeth
LLEOLIAD: Maes Parcio Twyni Tywod Trefdraeth, Trefdraeth

Cyflwynwyd y cais hwn gerbron y Pwyllgor am mai'r ymgeisydd oedd Awdurdod y Parc Cenedlaethol.

Gofynnid am ganiatâd cynllunio i greu mynediad cerbydau newydd i faes parcio Twyni Tywod Trefdraeth. Byddai'r gwaith yn golygu torri trwy a gwaredu darn o fancyn pridd glaswelltog a oedd yn ffurfio'r ffin ar hyd y ffordd, gosod wyneb tarmac oddi fewn i'r mynediad newydd a gosod iet barc pren o ddyluniad traddodiadol. Byddai'r mynediad mewn defnydd ar adegau prysur er mwyn rheoli llif trafnidiaeth i mewn ac allan o'r maes parcio presennol.

Ni chafwyd gwrthwynebiad gan ymgynghorwyr statudol na chyhoeddus ac nid oedd y datblygiad arfaethedig o ran ei natur, maint na golwg yn debyg o gael effaith andwyol o unrhyw fath ar fwynder y llecyn oddi amgylch, nac ar nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol ac, o'r herwydd, roedd yn cydymffurfio â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol. Roedd y cais felly yn cael ei gymeradwyo yn ddibynnol ar osod amodau arferol.

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

7. Apeliadau

Adroddodd y Pennaeth Rheoli Datblygu ynghylch wyth 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

Roedd penderfyniadau apêl Ynys Santes Catrin, Dinbych-y-pysgod a Cadwaladr, Sgwâr Tudur, Dinbych-y-pysgod - y ddau wedi'u caniatáu - wedi'u hychwanegu at yr adroddiad, ynghyd â phenderfyniad apêl yn ymwneud â thir oddi ar The Ridgeway, Maenorbŷr Newton, a gafodd ei wrthod. Nododd y Cyfarwyddwr er bod yr apêl ynghylch Ynys Santes Catrin wedi'i ganiatáu roedd yr Arolygwr wedi cadw neu ddiwygio rhyw fanion ar y mwyafrif o'r amodau. Hefyd, roedd y cais am gostau dim ond wedi'i ganiatáu ar gyfer un elfen o'r apêl - hysbyseb - a doedd hi ddim wedi clywed dim pellach wrth yr ymgeisydd ynghylch y dyfarniad bychan hwnnw.



NODWYD.

8. Diolch

Am mai dyma ei chyfarfod olaf fel Cadeirydd y Pwyllgor, diolchodd Mrs Hayward i'r Aelodau a'r Swyddogion am eu cefnogaeth a'u goddefgarwch yn ystod ei thymor yn y swydd a oedd, meddai, wedi bod yn brofiad pleserus a diddorol. Ymatebodd y Dirprwy Gadeirydd ar ran yr Aelodau a'r Swyddogion trwy ddiolch i'r Cadeirydd am ei holl waith yn ystod ei thymor yn y swydd, ac am ei hagwedd broffesiynol tuag at fusnes y pwyllgor, ac am ei thriniaeth ystyrlon o nifer o faterion anodd a ddaeth gerbron y pwyllgor yn ystod y cyfnod.

