

PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

27 Ionawr 2016

Yn bresennol: Mrs G Hayward (Cadeirydd)

Mr A Archer, Mr D Ellis, Cynghorydd P Harries, Cynghorydd S Hudson, Cynghorydd M James, Cynghorydd L Jenkins, Cynghorydd RM Lewis, Cynghorydd PJ Morgan, Cynghorydd R Owens, Mr AE Sangster, Cynghorydd A Wilcox a'r Cynghorydd M Williams.

[Cyrhaeddodd Mrs M Thomas yn ystod yr ystyriaeth o'r cais cyntaf NP/15/0310]

[Parc Llanion, Doc Penfro 10.00am – 10.40am]

1. Ymddiheuriadau

Cafwyd ymddiheuriadau am eu habsenoldeb wrth y Cynghorydd ML Evans, Ms C Gwyther, Cynghorydd R Kilmister a'r Cynghorydd D Rees.

2. Datgelu buddiant

Doedd yna ddim datgeliadau o fuddiant.

3. Cofnodion

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 16 Rhagfyr 2015 i'w cadarnhau a'u llofnodi.

PENDERFYNWYD cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 16 Rhagfyr 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 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 bartïon 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/15/0310 <i>Cofnod 6(a) cyfeir</i>	Tyddyn-eco, yn cynnwys annedd – Datblygiad Un Blaned – Tir gyferbyn â Castle Hill, Trefdraeth	Mr William Ward, Gwrthwynebydd Ms Sue Gillooley, 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 rheidwydd 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 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/15/0310/FUL
YMGEISYDD: Ms S Gillooley
CYNNIG: Tyddyn-eco, yn cynnwys annedd – Datblygiad Un Blaned
LLEOLIAD: Tir gyferbyn â Castle Hill, Trefdraeth

Gofynnid am ganiatâd cynllunio ar gyfer tyddyn-eco yn cael ei gyflwyno o dan y 'Datblygiad Un Blaned' (DUB) o bolisi Llywodraeth Cymru, ac amlinellwyd ei egwyddorion gerbron y Pwyllgor gan y swyddogion. Adroddwyd fod safle'r cais yn cynnwys 2.6 hectar o dir wedi'i leoli ar gyrion de-ddwyrain Trefdraeth ychydig o dan Fynydd Carningli. Byddai'r tyddyn-eco yn cynnwys annedd newydd, tŷ gwydr, sgubor a llwybrau cysylltiedig â pharcio. Cyflwynwyd y cais gerbron y Pwyllgor am ei fod yn cael ei ystyried yn 'ddatblygiad o bwys' gan fod y safle yn mesur dros hectar.

Roedd Ymddiriedolaeth Archeolegol Dyfed wedi mynegi pryderon ac wedi argymhell cynnal asesiad amgylcheddol o ran hanes y lleoliad cyn penderfynu. Fodd bynnag, roedd y swyddogion wedi cymryd sylw o'r ymateb, ac o'r farn gan fod yr elfen adeiladu wedi'i gyfyngu i ddarn bychan o'r safle, a bod y Cynllun Rheoli wedi nodi nodweddion y safle yn



ei Asesiad Cychwynnol, y byddai'n dderbyniol delio â'r mater hwn trwy osod amod.

Roedd Cyngor Tref Trefdraeth wedi gwrthwynebu ar y sail na chafwyd ymgynghoriad cymunedol, y gallai materion trafniadaeth godi pe bai rhif ymwelwyr/cynorthwyr yn sylweddol a phryderon ynghylch strategaeth gorffen a diflaniad/analluedd ymgeisydd. Daeth llythyron o wrthwynebiad i law hefyd a oeddent, o'u crynhoi, yn gwrthwynebu materion effaith ar dirwedd, amhriodoldeb y tir ar gyfer cynnig o'r fath ac nad oedd y Cynllun Rheoli yn gadarn.

Adroddwyd yn y cyfarfod ers ysgrifennu'r adroddiad fod dau ymateb cyhoeddus arall wedi dod i law - un yn cefnogi a'r llall yn mynegi pryder. Hefyd daeth gwybodaeth bellach i law wrth yr ymgeisydd yn cadarnhau'r ffigyrau a roddwyd ynghylch prisiau creaduriaid a fyddai'n golygu y byddai'r ymgeisydd yn cyflenwi ei anghenion sylfaenol ei hun o'r incwm a ddeuai'n gyfan gwbl o'r safle. Nododd y swyddogion hefyd y byddai'r Cynllun Monitro blynyddol yn monitro incwm i sicrhau y byddai'r DUB yn mynd yn ei flaen yn unol â'r disgwyl. O ran yr ymholiad a godwyd wrth ymgynghori ynghylch y gost o anfon cnu i'w brosesu dywedodd yr ymgeisydd y gallai'r rhain gael eu prosesu yng Nghastellnewydd Emlyn a fyddai'n costu llai. Yn olaf, roedd peth costau ar gyfer dyledion milfeddygon wedi'i ganiatáu yn y Cynllun Rheoli, ac roedd yn fwriad gan yr ymgeisydd i gyflawni rhai triniaethau ei hun.

Ystyriai'r swyddogion fod natur y DUB a gynigid yn lled debyg i dyddyn amaethyddol er yn atebol i bolisiau cynllunio llymach o ran gofynion preswyllo. Roedd yr ymgeisydd wedi delio'n ddigonol â gofynion y polisi cynllunio cenedlaethol trwy ddarparu Cynllun Rheoli manwl, a thra bo pryder wedi'i leisio ynghylch p'un a fyddai'r ymgeisydd yn gallu gwireddu'r cynllun yn y lleoliad hwn, roedd gofynion DUB yn cynnwys monitro blynyddol, ynghyd â strategaeth gadael wedi'i gytuno gyda'r ymgeisydd pe na bai'r DUB yn llwyddiannus. Yng ngoleuni hyn ystyriwyd y gellid cefnogi'r cynnig ac argymhellwyd cymeradwyo'r cais yn amodol at gadw amodau oedd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad.

Y siaradwr cyntaf oedd Mr William Ward, a esboniodd ei fod wedi byw ac wedi garddio yn Castle Hill er 30 mlynedd. Dywedodd na fu ymgynghori gydag eiddo cyfagos ynghylch mynediad ar hyd y feidr. Ni chredai Mr Ward fod adroddiad y Pwyllgor yn delio'n ddigonol gyda'r ymatebion manwl oedd wedi'u cyflwyno. Dywedodd fod y safle mewn man prydferth oddi fewn i'r Parc Cenedlaethol ar Fynydd Carningli, ac nad oedd y perci erioed wedi'u defnyddio i ddim ond pori. Amcan Polisi 8 o'r Cynllun Datblygu Lleol oedd diogelu safleoedd o'r fath er mwyn sicrhau nad oedd yr ymdeimlad o fod yn ddiarffordd a'r ymdeimlad o dangnefedd yn cael ei golli, ac roedd angen rhoi ystyriaeth hefyd i ddiogelu'r Safle Gwyddonol Arbennig gerllaw. Ychwanegodd fod Nodyn Cyfarwyddyd Technegol



(NCT) yn dweud nad oedd pob safle'n briodol ar gyfer DUB, ac roedd o'r farn fod y safle hwn oddi fewn i'r categori hwnnw. Dywedodd fod yr ymgeisydd wedi methu tyfu llyisiau ar y safle, nad oedd ganddi arbenigedd mewn garddwriaeth, a hynny er bod y Cynllun Rheoli yn cael ei gefnogi gan dystiolaeth gadarn o berson cymwys, a bod y tir yn dir gradd 4 'anfanteisiol' gyda phridd sur, ac felly ddim yn gymwys ar gyfer tyfu lafant a oedd yn hoffi pridd alcaliaidd. Ystyriai Mr Ward fod y datblygiad DUB yn gwneud cam dirfawr â'r rheolau cynllunio arferol, a bod y Cynllun Rheoli yn ddim mwy na breuddwyd gwrach na fedrai gydymffurfio â NCT 6 ac y dylid ei wrthod. Holai pam oedd y llecyn parcio yn mynd i gael ei ymestyn pan oedd y defnydd o gerbyd preifat yn groes i DUB, a dywedodd fod y cloddio a oedd wedi ei wneud yno wedi achosi llifogydd ar hyd feidrioedd ar ei dir. Credai fod yr ymgeisydd wedi dewis y man uchaf, mwyaf anodd ar gyfer tyfu, a oedd yn bell iawn oddi wrth drafnidiaeth gyhoeddus o unrhyw fath. Awgrymodd Mr Ward na fyddai DUB fel arfer yn cael ei leoli ar dir gradd 4 a thebyg mai unig fwriad yr ymgeisydd oedd codi tŷ ar y llecyn. Credai fod y cais mor ddiffygiol y dylid ei wrthod, fodd bynnag, dywedodd na ddylai'r tŷ, ar unrhyw gyfrif, gael ei godi nes bod yr elfen arddwriaethol wedi'i sefydlu. Roedd hefyd yn bryderus am fod ail gais DUB eisoes wedi'i gofrestru ar gyfer datblygu safle gerllaw.

Anerchwyd y Pwyllgor wedyn gan yr ymgeisydd, Sue Gillooley. Wrth ymateb i rai o'r ymholiadau nododd fod y swyddogion wedi darparu gwybodaeth ynghylch nyddu gwlan a biliau milfeddygol ar gyfer y Pwyllgor. O ran y lafant roedd treialon wedi dangos ei bod yn bosib gwella'r pridd trwy ychwanegu calch a thrwy ddraenio da, a bod y planhigion wedi ffynnu yn 2014 a 2015. Roedd y borfa wedi gwella hefyd o'i bori. Roedd arolwg coed wedi awgrymu, gyda rheolaeth ddarvoudus, y gallai prysgoedio lwyddo. Roedd lleoliad y tŷ wedi'i ddewis yn ofalus i achosi'r effaith weledol leiaf posib a byddai'n cael ei suddo i lawr 2m o dan y ddaear mewn rhai manau i sicrhau ei fod yn cydweddu â'r dirwedd. Byddai'n cael ei wneud o ddeunyddiau naturiol mewn lliw priddlyd i leihau ei welededd, ac roedd ei faint o ran llawr yn gymedrol ond byddai'n darparu man cyffyrddus a chartrefol. Credai fod angen gwneud mwy i addysgu'r cyhoedd ynghylch DUB, o ystyried y sylwadau a wnaed gan Gyngor Tref Trefdraeth, ac roedd hi wedi ysgrifennu at y Cadeirydd yn esbonio ei bod yn barod i drefnu cyflwyniad a fforwm agored ar gyfer y cynghorwyr, preswylwyr lleol a phartion eraill fyddai â diddordeb; roedd hi'n deall y byddai gan bobl bryderon ac roedd hi am dawelu eu hofnau. Dywedodd Ms Gilloolie ei bod hi'n angerddol o blaid athroniaeth 'nôl i'r hanfodion' ac roedd ganddi'r sgiliau i ymrwymo'n llwyr i'r prosiect ac i fod o fuddiant i'r gymuned ehangach. Ychwanegodd fod Cadw wedi cymeradwyo'r hyn oedd hi'n ceisio ei gyflawni, ac roedd yn chwennych caniatâd cynllunio i'w galluogi i fyw yn syml a chymedrol trwy drin y tir.

O ystyried bod y safle mewn lleoliad syfrdanol, a'i bod hi'n angenrheidiol i'w weld, cyn ei lwyr werthfawrogi, cynigiwyd ac eiliwyd trefnu ymweliad



safle. Byddai hyn yn galluogi Aelodau i weld y fynedfa i'r safle, y tybiwyd ei fod yn anodd, ac i asesu gwelededd DUP yn y lleoliad mewn perthynas â gweddill Mynydd Carningli.

Gofynnodd Aelodau eraill am eglurhad i gael ei ddarparu ynghylch statws Polisi 47 (Datblygiad Effaith Isel) o Gynllun Datblygu Lleol yr Awdurdod (CDLI), am fod y cais wedi'i asesu yn erbyn NCT 6. Esboniodd y swyddog gan fod NCT 6 wedi'i gyhoeddi ar ôl CDLI yr Awdurdod roedd yn cario mwy o bwys ac roedd Polisi Cynllunio Cymru felly yn cynghori y dylai ystyriaeth o'r cais gael ei wneud yng nghyd-destun diweddariad polisi diweddaraf h.y. NCT 6. Byddai'r pwynt hwn yn cael sylw pellach yn adroddiad nesaf y swyddogion gerbron y Pwyllgor. Gofynnodd yr Aelodau hefyd am gael manylion y Cynllun Rheoli a chyngor y cynghorwr amaethyddol.

PENDERFYNIAD: Gohirio'r cais i alluogi'r Pwyllgor i archwilio'r safle.

- (b) CYFEIRNOD: NP/15/0637/FUL
YMGEISYDD: Ms D Jenkins
CYNNIG: Newidiadau ac estyniad i annedd gyfredol
LLEOLIAD: Tŷ'r Odyn, Porthgain, Hwlfordd

Adroddwyd bod y cais hwn wedi'i gyflwyno gerbron y Pwyllgor am fod Cyngor Cymuned Llanrhian wedi gwrthwynebu'r cynllun ar sail gorddatblygiad a Pholisi 30 – Mwynder.

Amcan y newidiadau arfaethedig oedd codi uchder y to o 6.2m at y grib i 7.5m, ynghyd â chodiad dyfnach mwy traddodiadol i ddarparu gofod uwchben ychwanegol yn y ddwy ystafell wely llawr cyntaf, estyniad to llawr cyntaf gyda thalcen yng nghefn yr adeilad ynghyd â ffenestr do, darn ar oled lletach i'r trychiad gorllewinol ynghyd â ffenestr mwy o faint a chyntedd newydd dros ddrws y gegin ar y trychiad dwyreiniol. Roedd yna gynnydd hefyd i newid y lefelau oddi fewn i'r ardd i ddarparu llecyn parcio cerbydau. Rhoddwyd swm sylweddol o gynghorion cyn-gyflwyno'r cais yng nghyswllt diwygio'r cynigion cyn eu cyflwyno, ac roedd y diwygiadau arfaethedig nawr yn cael eu hystyried yn dderbyniol o ran mwynder preswyllo a gweledol, yn gyfystyr â gwelliant mewn deunyddiau a dyluniad ac rodden nhw'n unol â pholisïau'r Parc Cenedlaethol. Ymddiheurodd y swyddog nad oedd yr argymhelliad i gymeradwyo, ynghyd â'r amodau arfaethedig, wedi'u cynnwys yn adroddiad gwreiddiol y Pwyllgor, ond roedd wedi'i ddisbarthu ar wahân cyn y cyfarfod.

Dywedodd un Aelod fod yr annedd bresennol i'w gweld yn amlwg mewn tirwedd a ystyrir yn sensitif. Fodd bynnag, cytunwyd y byddai gwaredu'r ffenestr do a gosod to llechu'n gwella'r sefyllfa fel y mae ar hyn o bryd. Gofynnodd yr Aelodau am osod amodau ynghylch goleuo ac am gytuno ar lefelau ar gyfer y llecyn parcio a'i dirweddu.



PENDERFYNIAD: cymeradwyo'r cais yn amodol ar amodau'n ymwneud ag amser, yn unol â chynlluniau, samplau o ddeunyddiau i'w darparu, goleuo, lefelau a thirweddu.

7. Apeliadau

Adroddodd y Cyfarwyddwr Cynllunio a Chyfeiriad y Parc am bedair apêl (yn erbyn penderfyniadau cynllunio a wnaed gan yr Awdurdod) sydd ar hyn o bryd yn nwylo Llywodraeth Cymru gan fanylu ar y diweddaraf ynghylch pob un o ran y broses apêl.

Adroddwyd am ddwy apêl gerbron y Pwyllgor yn ymwneud ag amrywio amod i ganiatáu gwerthu cludfwyd twym tan 21.30 yn Café Aromas, Heol Trafalgar, Dinbych-y-pysgod, a chodi annedd a newid defnydd o dir yn Mead Meadow, The Ridgeway, Maenorbŷr. Gwrthodwyd y ddwy apêl.

NODWYD.

8. Adroddiad ar Faterion Cynllunio Eraill – NP/15/0252/S73 – Amrywiad ar amod 7 o NP/55/95 er mwyn caniatáu defnyddio rhandy fel uned breswyl – Bro Helyg, Dinas

Atgoffwyd yr Aelodau fod y cais hwn wedi'i ystyried yn y Pwyllgor Rheoli Datblygu ym mis Medi 2015, pan benderfynon nhw gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion. Bu felly'n fater o drefniant 'oedi' yr Awdurdod. Yn y cyfamser roedd y swyddogion wedi cyflawni asesiad bras o hyfywedd heb gymorth yr ymgeisydd a ddangosai na fyddai'n werth chweil i ofyn am gyfraniad tai fforddiadwy. Cafodd y cais, felly, ei gymeradwyo o dan gynllun dirprwyo'r Awdurdod yn amodol ar amodau ond heb ofyn am gyfraniad tai fforddiadwy.

NODWYD.

