

## PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

14 Mawrth 2018

Yn bresennol: Cynghorydd R Owens (Cadeirydd)

Mr A Archer, Cynghorydd P Baker, Cynghorydd Mrs D Clements, Cynghorydd K Doolin, Cynghorydd M Evans, Cynghorydd P Harries, Mrs G Hayward, Dr R Heath-Davies, Mrs J James, Cynghorydd M James, Cynghorydd PJ Morgan, Mr AE Sangster, Cynghorydd A Wilcox, Cynghorydd M Williams a'r Cynghorydd S Yelland

[Cyrhaeddodd y Cynghorydd P Kidney pan oedd Eitem 4, Adroddiad y Cyfreithiwr, o dan drafodaeth]

[Parc Llanion, Doc Penfro 10.00am – 1.10pm]

### 1. Ymddiheuriad

Roedd yna ymddiheuriad am absenoldeb wrth Dr RM Plummer.

### 2. Datgeliadau o ddiddordeb

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

| Cais a Chyfeirnod                                                                                                                                                     | Aelod(au)/Swyddog(ion)     | Gweithred                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Cofnod 6(b)isod<br/>NP/17/0315/FUL</i><br>Datblygiad preswyl yn cynnwys 18 o breswylfeydd cysylltiedig â gwaith cysylltiol – Tir oddi ar Heol Walton, Aber Llydan, | <i>Cynghorydd P Morgan</i> | Gadael y cyfarfod pan oedd y ceisiadau yn cael eu trafod                     |
| <i>Cofnod 6(d)isod<br/>NP/17/0574/FUL</i> Newid y waliau ffin presennol a chreu annedd newydd, Bwthyn Efelfre, Teras yr Eglwys, Saundersfoot                          | <i>Cynghorydd P Baker</i>  | Aros yn y cyfarfod a chymryd rhan lawn yn y trafodaethau a gafwyd ar y mater |
| <i>Cofnod 6(g) ac (h) isod<br/>NP/18/0042/FUL a<br/>NP/18/0043/LBA</i>                                                                                                | <i>Cynghorydd M Evans</i>  | Gadael y cyfarfod pan oedd y ceisiadau yn cael                               |



Gwaith ar yr adain gefn  
gan gynnwys newid y  
ffenestri a gosod  
goleuadau to - 1, Albert  
View, St Julians Street,  
Dinbych y Pysgod,

eu trafod

*Cofnod 7 isod*  
*EC17/0082* Tir ym  
Maes Carafanau a  
Gwersylla Buttyland  
Maenorbŷr,  
Dinbych y Pysgod,

*Cynghorydd M Evans*  
*Cynghorydd P Kidney*

Gadael y cyfarfod  
pan oedd y cais  
yn cael ei drafod

### 3. Cofnodion

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 31 Ionawr 2018 i'w cadarnhau a'u llofnodi.

**PENDERFYNWYD** cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 31 Ionawr 2018.

**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/17/0283/FUL<br><i>Cofnod 6(a)</i><br><i>cyfeir</i> , Tir yn<br>Heol yr Orsaf,<br>Maenorbŷr,<br>Dinbych-y-<br>pysgod | Cais i godi 23 o dai<br>fforddiadwy ynghyd â<br>mynediad cysylltiedig,<br>parcio, tirweddu a gwaith<br>peirianyddol | Jonathan Fiddy,<br>Gwrthwynebydd |



|                                                                                                                                    |                                                              |                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| NP/17/0574/FUL<br><i>Cofnod 6(d)</i><br><i>cyfeir, Bwthyn</i><br><i>Efelfre, Teras yr</i><br><i>Eglwys,</i><br><i>Saundersfoot</i> | Newid y waliau ffin<br>presennol a chreu<br>preswylfa newydd | Pamela Mortimer,<br>Gwrthwynebydd<br>Steve Hole,<br>Asiant |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| NP/17/0706/FUL<br><i>Cofnod 6(f)</i><br><i>cyfeir, Maes</i><br><i>Parcio Pum</i><br><i>Bwa, Rhodfa'r</i><br><i>De, Dinbych-y-</i><br><i>pysgod</i> | Newid defnydd y tir o flaen<br>Rhodfa'r De (hen garej<br>fasnachol, gweithdai a<br>llefydd parcio ceir) yn faes<br>parcio er mwyn galluogi<br>defnyddio'r safle cyfan (yn<br>cynnwys rhif 7 Heol Picton)<br>fel maes parcio parhaol<br>ynghyd â gwaith ar y safle<br>cyfan yn cynnwys<br>peiriannau talu cysylltiedig,<br>pwyntiau gwefru trydan,<br>goleuadau, arwyddion a<br>phlannu | Andrew Davies,<br>Cyngor Tref<br>Dinbych-y-pysgod<br>Giles Birt, Asiant |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|

## 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 a tynnwyd sylw hefyd at Ddeddf Cynllunio (Cymru) 2017 Rhan 2. 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 yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, ynghyd ag unrhyw ddiweddariadau a adroddwyd ar lafar ar y



diwrnod ac sydd wedi'u cofnodi isod. Penderfynodd y Pwyllgor y ceisiadau yn y modd canlynol (*nodir y penderfyniad ynghylch pob un yn dilyn y manylion a nodir am y cais perthnasol*):

- (a) CYFEIRNOD: NP/17/0283/FUL  
YMGEISYDD: Mr S Stalbow, Cymdeithas Tai Sir Benfro  
CYNNIG: Cais i godi 23 o dai fforddiadwy ynghyd â mynediad cysylltiedig, parcio, tirweddu a gwaith peirianyddol  
LLEOLIAD: Tir yn Heol yr Orsaf, Maenorbŷr, Dinbych-y-pysgod

Adroddwyd bod y safle hwn wedi'i glustnodi oddi fewn i'r Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer 19 o unedau preswyl ac roedd y cais gerbron y Pwyllgor am ei fod yn cael ei ystyried yn ddatblygiad o bwys. Roedd y cais cyfredol yn gofyn am gael cynyddu'r nifer o unedau ar y safle i 23 wedi'u trefnu o amgylch ffordd ystâd newydd. Roedd y swyddogion o'r farn nad oedd y cynnydd mewn dwysedd yn arwyddocaol ac y gallai'r datblygiad gael ei leoli'n dderbyniol oddi fewn i Ganol Gwledig Maenorbŷr. Roedd y gosod allan ar gyfer y datblygiad arfaethedig yn dangos y byddai'r rhes o goed pwysig ar ymyl dwyreiniol y safle yn cael eu cadw. Roedd y safle o fewn pellter rhesymol i wasanaethau cyfredol a chludiant cyhoeddus, ac o'r herwydd roedd yn bosib cefnogi'r unedau preswyl ychwanegol ar ben y rhai oedd eisoes wedi'u neilltuo.

Cynnwys y safle yn fras oedd darn sgwâr o dir yn llawn llystyfiant a oedd i'w weld yn amlwg iawn o'r olygfa stryd gerllaw. Ystyriwyd bod y gosod allan o'r tai yn dderbyniol ac yn unol â chymeriad Gorsaf Maenorbŷr fel yr oedd wedi ei ddatblygu, ac y gellid ei wireddu mewn modd na fyddai'n effeithio'n annerbyniol ar fwynder gweledol cyffredinol y rhan hwn o Faenorbŷr. Ystyriwyd hefyd y gellid datblygu'r safle heb effeithio'n andwyol ar fwynder y preswylwyr presennol.

Roedd ymatebion yr ymgynghorwyr statudol wedi'u gosod allan yn yr adroddiad a heblaw am Gyngor Cymuned Maenorbŷr, a oedd yn argymhell gwrthod, roedden nhw naill ai'n argymhell caniatâd amodol neu yn nodi nad oedd ganddyn nhw wrthwynebiad. Adroddwyd yn y cyfarfod fod yr Ecolegydd, yn ei arolwg o rywogaethau wedi'u diogelu, yn cynghori nad oedd gwrthwynebiad i'r cynnig o gynnwys amod yn ymwneud â hyrwyddo ecolegol.

Daeth y swyddogion i'r casgliad fod yr egwyddor o ddatblygu'r safle hwn ar gyfer amcanion tai fforddiadwy yn dderbyniol. Ni fyddai'r cynnydd mewn dwysedd yn cael ei ystyried yn andwyol i'r fangre, ac ar yr amod y gellid sicrhau cytundeb cyfreithiol roedd yn bosib i'r cynnig dderbyn cefnogaeth y swyddogion. Yr argymhelliad wedi'i osod allan yn yr adroddiad fodd bynnag oedd dirprwyo i'r swyddogion i roi caniatâd cynllunio ar yr amod na fyddai llai na 50% o'r anheddau fyddai'n cael eu



hadeiladu yn cael eu cadw fel tai fforddiadwy. Pe na bai'r cytundeb cyfreithiol Adran 106 yn cael ei gwblhau o fewn tri mis dylid rhoi awdurdod dirprwyol i'r swyddogion i wrthod y cais. Roedd amodau hefyd wedi'u gosod allan yn yr adroddiad ynghyd â'r amod ychwanegol a awgrymwyd gan yr ecolegydd.

Roedd yna un siaradwr, Mr Jonathan Fiddy, gwrthwynebydd, a oedd hefyd yn siarad ar ran chwech o'i gymdogion. Cyfeiriodd Mr Fiddy at ddatganiad ym Mholisi Cynllunio Cymru a oedd meddai yn cymell yr angen am gymunedau cymysg a chytbwys, ac ofnai y byddai'r nifer sylweddol o dai fforddiadwy a gynigid fan hyn, yn ogystal â datblygiadau eraill gerllaw, yn peri anghydbwysedd yn y gymuned gan nad oedd unrhyw wybodaeth i gefnogi'r fath nifer unedau fforddiadwy. Roedd ganddo hefyd bryder ynghylch colli coed, prinder llecynnau agored a chyfleusterau chwarae ar gyfer preswylwyr yr anheddau arfaethedig, ac anghywirdeb ynghylch gwasanaethau trên a bysiau oedd ar gael. Aeth Mr Fiddy yn ei flaen i gyfeirio at y sylwadau a wnaed gan y Cyngor Cymuned a oedd yn amau cynaladwyedd y safle, ac absenoldeb crynodeb cynllunio ar ei gyfer am nad oedd yn credu fod y materion hyn wedi cael sylw. Yn olaf, nododd fod y cais diwygiedig yn cyfeirio at ddarparu gorsaf bwmpio ar dir yn Buttyland ond doedd yna'r un cais ar gyfer cyfleuster o'r fath wedi'i gymeradwyo. Mewn ymateb i gwestiwn gan yr Aelodau mynegodd Mr Fiddy bryder hefyd ynghylch tagfeydd trafniadaeth yn y fangre a gysylltir â gollwng a chodi plant ysgol.

Dywedodd un Aelod ei fod yn ansicr p'un a oedd y datblygiad hwn yn ymwneud â Maenorbŷr neu Jameston, ac roedd yn rhannu pryderon Mr Fiddy ynghylch trafniadaeth o amgylch y safle, gwasanaethau trên a bysiau afreolaidd, yn arbennig yn y gaeaf, a dim llwybr troed i'r orsaf a oedd ar hyd ffordd heb oleuadau. Roedd hyn yn gadael dewis o ddwy filltir o daith gerdded i siop Maenorbŷr a phrin fod hynny'n ymarferol. Teimlai hefyd nad oedd digon o sylw wedi'i dalu i'r sylwadau a wnaed gan y Cyngor Cymuned. Cyfeiriodd yr Aelod hefyd at ddatblygiad arall ar gyrion Jameston ac ofnai y byddai'r orddarpariaeth hwn o dai fforddiadwy yn arwain at bobl yn cael eu tynnu i mewn i'r gymuned nad oedden nhw am fyw yno. Gofynnodd Aelod arall a oedd digon o le yn yr ysgol i gymryd nifer sylweddol o ddisgyblion ychwanegol, ac roedd trefniant parcio digonol yn gysylltiedig â'r datblygiad hefyd yn cael ei amau. Awgrymwyd y byddai'r Aelodau yn elwa o ymweliad safle ac fe gafodd hyn ei gynnig a'i eilio.

Ymatebodd y swyddogion i'r pwyntiau a wnaed gan gynghori fod y safle wedi'i glustnodi yn y Cynllun Datblygu Lleol ac felly roedd yr Arolygwr yn fodlon gyda'r ddarpariaeth. O ran trafniadaeth roedd yr Awdurdod Prifffyrdd wedi cynghori y byddai cyflymdra yn y cyffiniau yn isel, ac o'r herwydd ni fyddai yna fygythiad i ddiogelwch priffordd. Roedden nhw hefyd yn fodlon



gyda'r trefniant parcio am fod yna wasanaeth cludiant cyhoeddus yn gwasanaethu'r lleoliad. Ystyriwyd bod yna ofod mwynder digonol ac roedd y mwyafrif o'r coed oedd o dan Orchymyn Cadwraeth Coed yn cael eu cadw; byddai yna hefyd blannu pellach ar y safle. Wrth droi at yr orsaf bwmpio cynghorodd y swyddog fod yr ymgeisydd (Cymdeithas Tai Sir Benfro) yn ystyried nifer o opsiynau gan awgrymu safle arall ar gyfer yr adnodd hwn. Fodd bynnag, roedd yn bosib i'r orsaf bwmpio, a oedd yn rhan o'r cais, gael ei drafod eto – a hynny ar ei ben ei hun.

O ran yr ysgol nodwyd bod yno, ar hyn o bryd, ddigon o le ond hwyrach y byddai rhieni yn ystyried anfon eu plant i ysgolion eraill yn yr ardal.

Cadarnhawyd hefyd y byddai'r datblygiad yn sicr yn gwneud ychydig mwy na dim ond bodloni'r angen presennol am dai fforddiadwy yn y gymuned yn ôl y gofrestr angen tai a weinyddir gan Gyngor Sir Penfro.

Nododd Aelodau eraill bod yr Awdurdod wedi'i feirniadu am ei brinder tai fforddiadwy a chroesawyd y ffaith fod safleoedd wedi'u clustnodi ar y CDLI yn cael eu datblygu. Teimlwyd nad oedd pryderon y gymuned yn gorbwyso rhinweddau cais a oedd yn unol â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Cymrwyd pleidlais wedyn ar welliant i ddirprwyo cymeradwyo'r cais fel roedd wedi'i nodi yn yr adroddiad ac yn amodol ar y gwelliannau oedd wedi'u hawgrymu'n gynharach yn y cyfarfod, oedd wedi'u cynnig a'u heilio, ond cafodd hwn ei wrthod.

Fe gafodd pleidlais ar gynnig i drefnu ymweliad safle wedyn ei gario.

**PENDERFYNIAD: Gohirio'r cais er mwyn caniatáu i'r Aelodau ymweld â'r safle.**

*[Datgelodd y Cyngorydd P Morgan fuddiant a gadawodd y cyfarfod tra roedd y cais canlynol o dan ystyriaeth]*

- (b) CYFEIRNOD: NP/17/0315/FUL  
YMGEISYDD: Waterstone Homes  
CYNNIG: Datblygiad preswyl yn cynnwys 18 annedd a gwaith cysylltiol  
LLEOLIAD: Tir oddi ar Heol Walton, Aberllydan, Hwlfordd

Atgoffwyd yr Aelodau fod yna benderfyniad wedi'i wneud yn y cyfarfod o'r Pwyllgor ym mis Tachwedd 2017 i drefnu ymweliad safle i'r lleoliad hwn ac fe wnaed hynny ar 20 Tachwedd 2017. Ers hynny cynhaliwyd trafodaethau gyda'r ymgeiswyr, yr asiant a'r Awdurdod Prifffyrdd er mwyn llunio mynediad diogel a chyswllt rhwng y safle a phentref Aberllydan. O



ganlyniad i'r trafodaethau hyn roedd yr ymgeisydd nawr yn cynnig gwneud gwelliannau priffordd yn Heol Walton a fyddai'n cynnwys mesurau lleddfu trafniadaeth tebyg i'r hyn a wireddir gan 'Feidir Dawel' rhwng ei chyffyrdd a Settlands Hill a chroesffordd Walton West; nodwyd bod 'Feidrioedd Tawel' yn ddynodiad yn Lloegr ar gyfer ffyrdd gwledig priodol ar gyfer defnydd gan gerddwyr, seiclwyr, marchogion ceffylau a phobol yn defnyddio cerbydau.

Roedd cyflwyno mesurau ac effeithiau a fyddai'n fras yn cyfarteb i Ffordd Dawel yn y lleoliad hwn yn cael ei ystyried gan swyddogion yn fesur arafu trafniadaeth a defnydd deuol priodol: byddai'n ofynnol defnyddio arwyddion i ddangos hyd a lled y mesur arafu trafniadaeth ac am ei fod eisoes oddi fewn i ran o anheddiad oedd wedi'i ddatblygu nid oedd hyn yn cael ei ystyried yn ymwithiol oddi fewn i'r lleoliad. Cynghorodd yr Awdurdod Priffordd nad oedd ganddyn nhw wrthwynebiad i'r cynnig fel roedd wedi'i gyflwyno yn amodol ar sicrhau cytundebau priffyrdd angenrheidiol. Am fod y cynigion yn golygu gwaith y tu hwnt i 'linell goch' y cais byddai hyn yn cael ei ganiatáu trwy amod 'Grampian' fel roedd wedi'i osod allan yn yr adroddiad.

Adroddwyd hefyd bod Cynllun Rheoli Adeiladu wedi'i gyflwyno ac felly doedd amod 3 fel roedd wedi'i osod allan yn yr adroddiad ddim yn angenrheidiol bellach. Derbyniwyd llythyr arall gan eiddo gerllaw yn sôn am y rhediad dŵr ond roedd y swyddogion o'r farn y gellid delio â'r pryderon hyn trwy amod arfaethedig yn ymwneud â draenio.

Argymhellwyd felly, yn amodol ar gadw at yr amodau a osodwyd allan yn yr adroddiad, y dylid rhoi caniatâd cynllunio yn amodol ar gwblhau Cytundeb Cyfreithiol Adran 106 i ddelio â gofynion cynllunio yn ymwneud â darparu 35% o'r anheddau yn cael eu codi a'u cadw fel unedau tai fforddiadwy, a thaliad o gyfraniadau tuag at offer chwarae a chyfleusterau cymunedol. Pe na bai'r cytundeb cyfreithiol Adran 106 yn cael ei gwblhau o fewn tri mis byddai pwerau dirprwyol yn cael ei roi i swyddogion i wrthod caniatâd.

Roedd rhai Aelodau yn dal i bryderu ynghylch dwysedd yr anheddau ar y safle am fod y clustnodi gwreiddiol ar gyfer wyth uned breswyl; gofynnwyd hefyd p'un a oedd y Cyngor Cymuned nawr yn fodlon gyda'r mesurau arafu trafniadaeth. Holodd Aelodau eraill p'un a fyddai yna unrhyw reolaeth dros amseriad yr adeiladu, effaith weledol a ph'un a fyddai'r arwyddion yn ddwyieithog. Atebodd y swyddog nad oedd y cynllun rheoli adeiladu yn nodi adeg o'r flwyddyn, byddai'r holl arwyddion yn ddwyieithog ac roedd y Swyddog Coed a Thirwedd yn fodlon y byddai'r safle'n cael ei ranguddio'n briodol. Ni dderbyniwyd gohebiaeth bellach wrth y Cyngor Cymuned.



**PENDERFYNIAD: Rhoi caniatâd cynllunio, yn amodol ar Gytundeb Cyfreithiol Adran 106 fyddai'n delio â'r gofynion cynllunio canlynol:**

- Sicrhau y bydd 35% o'r anheddau gaiff eu hadeiladu ar y safle yn unol â'r caniatâd cynllunio yn cael eu hadeiladu ac ar ôl hynny'n cael eu cadw am byth yn unedau tai fforddiadwy;
- Talu cyfraniadau cynllunio ar gyfer offer chwarae a chyfleusterau cymunedol;
- Oni fydd y cytundeb cyfreithiol Adran 106 wedi'i gwblhau o fewn tri mis o'r penderfyniad yna rhoddir pwerau dirprwyol i'r Prif Weithredwr/ Cyfarwyddwr Cyfeiriad y Parc/Arweinydd Tîm Rheoli datblygu i wrthod caniatâd ar sail peidio â chydymffurfio â Pholisiau 45 a 48

ac yn ddibynnol ar amodau yn ymwneud ag amseriad, yn unol â chynlluniau, gwelliannau llwybr troed a mesurau Feidr Dawel, gwaredu dŵr wyneb, parcio a throi, yn unol â Chynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, oriau adeiladu a goleuadau.

- (c) CYFEIRNOD: NP/17/0420/FUL  
YMGEISYDD: Mr E Davies  
CYNNIG: Addasu'r fflat bresennol ar y llawr cyntaf yn 3 uned hunangynhwysol a gwneud newidiadau i'r caffi ar y llawr gwaelod i greu grisiau dan do sy'n arwain i'r fflatiau uwchben  
LLEOLIAD: Pirate Café, Llanrath, Arberth

Roedd y cais hwn wedi'i ystyried yn y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor ym mis Ionawr 2018 pan oedd yr aelodau'n awyddus i gymeradwyo'r cais yn groes i bolisi cenedlaethol a lleol. Cafodd 'cyfnod oedi' ei gyflwyno gan Gyfarwyddwr Cyfeiriad a Chynllunio y Parc a'r penderfyniad terfynol wedyn i'w gymryd yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor.

Roedd yr adroddiad gerbron yr Aelodau yn manylu ar y rhesymau pam roedd y swyddogion yn ystyried fod y datblygiad yn annerbyniol o ran polisi lleol a chenedlaethol. Yn ychwanegol, roedd yr adroddiad hefyd yn cyfeirio at gais arall oedd 'wedi'i alw mewn' gan Weinidogion Cymru yng nghyswllt datblygiad preswyl ar safle a oedd ar draws parth llifogydd C2 a C1 yn Rhondda Cynon Taf (APP/L6940/V/16/3163541 refers). Tanlinellodd y swyddogion fod polisi cenedlaethol yn nodi na ddylid caniatáu datblygiad tir bregus h.y. ni ddylid caniatáu defnydd preswyl ar barth llifogydd C2.

Adroddwyd yn y cyfarfod bod gwybodaeth bellach a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd wedi'i anfon at Gyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ond, fodd



bynnag, ni ddaeth sylwadau pellach i law, ac argymhelliad y swyddogion o hyd oedd gwrthod. Mynegodd yr Aelodau eu hanfodlonrwydd fod CNC heb gynnig sylw.

Roedd Mr Emyr Williams, Peiriannydd Arfordir ac Afonydd Cyngor Sir Penfro, yn bresennol yn y cyfarfod i ateb cwestiynau'r Aelodau. Esboniodd fod Awdurdodau Cynllunio nawr mewn cyfnod o drawsnewid am fod adeiladau fel yr un o dan ystyriaeth a adeiladwyd yn y 1950/60au pan oedd yna fawr ddim ymwybyddiaeth o beryglon llifogydd. Doedd yna fawr y gellid ei wneud ynghylch yr adeiladau hynny, fodd bynnag, roedd polisi cenedlaethol wedi'i ddatblygu i rwystro rhoi mwy o bobl mewn perygl yn y dyfodol trwy beidio â chaniatáu datblygiadau ychwanegol ar dir bregus. Pwysleisiodd mai'r polisi cyfredol ar gyfer Llanrhath oedd cilio rheoledig yn y tymor hir ac y byddai'r eiddo yn debygol o ddioddef llifogydd o ganlyniad i gynnydd yn lefel y môr a allai arwain at ddŵr yn llifo ar hyd y tir is y tu ôl i'r eiddo.

Roedd yr Aelodau, fodd bynnag, yn mynnu mai'r un nifer o bobl fyddai mewn perygl p'un a fyddai'r datblygiad hwn yn cael ei ganiatáu neu beidio, ac fe fyddai'r cyhoeddusrwydd ychwanegol a'r amodau fyddai'n glwm wrth unrhyw ganiatâd a fyddai'n deillio o'r cais hwn yn fwy tebygol o leihau'r perygl yn hytrach na'i gynyddu. Pan ofynnwyd y cwestiwn cadarnhaodd Mr Williams y byddai wyth person mewn un eiddo neu wyth person mewn tri eiddo yn wynebu'r un perygl. Roedden nhw'n rhoi mwy o bwys ar les y busnes cyfredol gan ystyried fod y perygl ariannol yn fater i'r ymgeisydd. Cafodd cynnig i gymeradwyo'r cais, gydag amodau fel roedden nhw wedi'u gosod allan yn yr adroddiad, a gofyniad i gwblhau ymrwymiad unochrog o ran y cyfraniad tai fforddiadwy, ei roi gerbron a'i eilio.

Roedd Aelodau eraill, fodd bynnag, yn credu na ddylai'r Pwyllgor fod mor anghyfrifol wrth anwybyddu cyngor arbenigol a nodwyd fod yna fythynnod ar un adeg wedi bod ar ochr arall y ffordd a gawsant eu dinistrio gan y môr. Fe dynnon nhw sylw at y ffaith fod y datblygiad arfaethedig yn amlwg yn groes i bolisi lleol a chenedlaethol a doedden nhw ddim o'r farn fod yr ystyriaethau eraill a roddwyd gerbron yn gorbwyso'r hyn roedd y polisi'n ei ddweud. Cafodd gwelliant i wrthod y cais am y rhesymau a osodir allan yn yr adroddiad ei gynnig a'i eilio ond fe'i collwyd ar bleidlais.

Am fod y cais wedi bod yn rhan o drefniadaeth 'cyfnod oedi' yr Awdurdod roedd yn ofynnol cymryd pleidlais wedi'i chofnodi ar y cynnig gwreiddiol i gymeradwyo'r cais gydag amodau ac ymrwymiad unochrog. Roedd y canlyniad fel a ganlyn:

Dros: Cynghorydd P Baker, Cynghorydd Mrs D Clements, Cynghorydd M Evans, Mrs G Hayward, Mrs J James, Cynghorydd P Kidney,



Cynghorydd P Morgan, Mr AE Sangster a'r Cynghorydd A Wilcox  
(9 pleidlais)

Yn erbyn: Mr A Archer, Cynghorydd K Doolin, Cynghorydd P Harries, Dr  
R Heath-Davies, Cynghorydd M James, Cynghorydd M Williams,  
Cynghorydd S Yelland (7 pleidlais)

Ymatal: Cynghorydd R Owens

**PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar gyflwyno  
ymrwymiad unochrog cyflawn ynghylch cyfraniad tai fforddiadwy.  
Oni chaiff hwn ei gyflwyno o fewn deufis rhoddir awdurdod  
dirprwyol i swyddogion wrthod y cais. Byddai'r caniatâd hefyd yn  
atebol i amodau'n ymwneud ag amser, yn unol â chynlluniau ac  
unrhyw fesurau lliniaru llifogydd fydd yn angenrheidiol yn ôl Cyfoeth  
Naturiol Cymru.**

*[Datgelodd y Cynghorydd P Baker fuddiant personol yn y cais canlynol  
ond, fodd bynnag, arhosodd yn y cyfarfod gan gymryd rhan lawn yn y  
trafodaethau)*

- (d) CYFEIRNOD: NP/17/0574/FUL  
YMGEISYDD: Mr D Slade  
CYNNIG: Newid y waliau ffin presennol a chreu preswylfa  
newydd  
LLEOLIAD: Bwthyn Efelfre, Teras yr Eglwys, Saundersfoot

Adroddwyd bod caniatâd cynllunio yn cael ei chwennych ar gyfer isadran  
gardd Bwthyn Efelfre i ffurfio llain ar gyfer annedd breswyl deulawr tair  
ystafell wely. Byddai'r gwaith arfaethedig yn newid y wal ffin garreg tu  
blaen presennol er mwyn creu mynediad newydd a llecyn dadlwytho.  
Uwchben y wal byddai en-suite ar ongl a storfa goed allanol yn cael eu  
darparu a fyddai hefyd yn ymestyn y wal garreg tuag at i fyny. Roedd y  
cais gerbron y Pwyllgor am fod safbwynt Cyngor Cymuned Saundersfoot  
yn groes i argymhelliad y swyddogion.

Ar ôl ystyried y polisiau lleol a chenedlaethol a chymryd sylw o'r holl  
ystyriaethau perthnasol roedd y swyddogion o'r farn bod y datblygiad yn  
cynnig cyfle i ddiogelu a hyrwyddo canol lleol Saundersfoot. Byddai'r  
datblygiad yn unol ag amcanion y CDLI am y byddai'r datblygiad yn cadw  
a hyrwyddo cymeriad presennol yr ardal gadwraeth. O'r herwydd, ac yn  
amodol ar nifer o amodau, roedd y datblygiad yn cael ei ystyried yn  
dderbyniol a'r argymhelliad oedd cymeradwyo.

Y cyntaf o ddau siaradwr oedd Mrs Pamela Mortimer, a oedd yn  
gwrthwynebu'r cais. Roedd hi'n pryderu pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu  
roedd nifer o'r amodau yn gofyn am gyflwyno dogfennau cyn dechrau ar y  
gwaith a holodd pam nad oedd angen eu cyflwyno cyn penderfynu'r cais.



Roedd ei phryderon yn ymwneud yn gyntaf â diogelwch ffordd. Dywedodd Mrs Mortimer fod Teras yr Eglwys yn stryd unffordd ac roedd bysiau yn teithio ar ei hyd ac felly byddai unrhyw dagfa ar y ffordd yn debygol o achosi rhwystr pan na fyddai dim yn symud - roedd y pryder hwn hefyd wedi'i godi gan Gyngor Cymuned Saundersfoot. Roedd yna hefyd bryderon ynghylch diogelwch y rheiny fyddai'n defnyddio'r llwybr troed, yn benodol plant yn cerdded i'r ysgol, am fod mynediad i'r man llwytho dros y llwybr hwnnw a hefyd yn agos at fynedfa Feidir Wogan a oedd yn fynedfa gudd. Roedd safle'r datblygiad hefyd yn cael ei ystyried yn groes i gymeriad gweddill yr ardal ac roedd hi wedi'i siomi gan y bwriad i golli coed. Ategwyd y sylwadau hyn gan Mr a Mrs Jones, cymdogion yn byw ar draws y ffordd, ac roedden nhw hefyd yn pryderu ynghylch cadw mynediad i'w heiddo. Roedd Mrs Mortimer hefyd yn pryderu ynghylch colli preifatrwydd a mwynder am y byddai'r annedd arfaethedig yn union ar y llinell a oedd yn ei galluogi i weld y môr. Awgrymodd y dylai'r Aelodau ymweld â'r safle yn arbennig pan fyddai'r plant yn cael eu gollwng o'r ysgol a'r fangre yn drwm o gerbydau.

Yr ail siaradwr oedd Mr Steve Hole, yr asiant, a fu'n delio â nifer o'r materion a godwyd gan Mrs Mortimer. O ran diogelwch ffordd yn codi o'r ffaith mai dim ond i un cyfeiriad y teithiau trafnidiaeth nododd fod y ffordd yn 4m o led a bod yno llwybr troed. Am fod ffordd safonol yn 2.5m o led roedd yna ddigon o le i ganiatáu llwybr cerdded dros dro ar y ffordd - byddai unrhyw ddargyfeirio dros dro felly yn cael ei osod allan yn y cynllun rheoli adeiladu roedd yn ofynnol ei baratoi o dan yr amodau a nodwyd. Pan fydd y datblygiad yn orffenedig byddai darparu mangre llwytho yn dileu'r angen i barcio ar y briffordd ac felly yn caniatáu i'r drafnidiaeth symud yn ddidramgwydd. Doedd llain barcio ddim yn cael ei ystyried yn angenrheidiol am fod parcio digonol ar gael ar hyd Feidr Francis Lane. O ran preifatrwydd cymrwyd gofal i sicrhau nad oedd yr un ffenestr yn tremio dros eiddo cymdogion; roedd eiddo Mrs Mortimer 22m oddi wrth mangre'r annedd arfaethedig ac ar lefel llawr cyntaf roedd yna ffenestr gwydr tywyll. Roedd y ffenestr lolfa a oedd yn wynebu'r eiddo hwnnw ar lefel is o ganlyniad i dopograffi'r safle. Roedd yna gynigion i hyrwyddo'r tirweddu trwy blannu coed brodorol ar hyd y clawdd pan fyddai'r safle wedi'i glirio.

Gofynnodd un o'r Aelodau ynghylch gwaith ar y wal gynnal gan fynegi pryder ynghylch lorïau yn cludo llwythi llydan pe bai'r ffordd wedi'i chyfyngu hyd yn oed dros dro. Roedd yn ymwybodol fod lorïau yn cludo carafanau i safle carafanau gerllaw yn gorfod mynd ar y palmant er mwyn mynd trwodd. Dywedodd yr asiant y byddai'n rhaid i'r datblygwr gyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu a ddylai ddelio â materion o'r fath, ac yn debygol o ganiatáu danfoniadau ar gyfnodau rhwng gollwng a chodi plant o'r ysgol.



Mynegwyd pryderon y Cyngor cymuned gan un o'r Aelodau sef bod y cynnig ar gyfer adeilad mawr ar godiad tir oddi fewn i'r Ardal Gadwraeth. Ystyriai y byddai'r gwaith o godi'r adeilad yn anodd a chynigodd y dylai'r Aelodau ymweld â'r safle. Eiliwyd hyn.

**PENDERFYNIAD: Gohirio'r cais er mwyn caniatáu i'r Aelodau ymweld â'r safle.**

*[Gohiriwyd y Pwyllgor am ddeng munud]*

- (e) CYFEIRNOD: NP/17/0665/FUL  
YMGEISYDD: Mr M Lewis  
CYNNIG: Dymchwel rhan o'r wal ffin bresennol. Adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a wal derfyn newydd  
LLEOLIAD: Hilston, Heol Parrog, Trefdraeth

Adroddwyd bod caniatâd cynllunio yn cael ei chwennych ar gyfer dymchwel rhan o wal ffin garreg ar hyd tu blaen y ffordd er mwyn creu mynediad cerbyd a llecyn parcio oddi ar y stryd ar gyfer yr eiddo preswyl hwn. Roedd y gwaith arfaethedig yn cynnwys gwaredu darn o'r wal ffin ymyl y ffordd er mwyn creu'r mynediad i gerbyd. Roedd yn fwriad hefyd i ostwng uchder darn pellach 7.3m o hyd o'r wal er mwyn creu ymlediad gweledol. Roedd wal ffin newydd o dan ystyriaeth a fyddai'n cael ei gosod nôl oddi wrth y wal allanol is wedi'i chodi drwy ddefnyddio'r cerrig dros ben a chan gynnwys cerrig gopa gwynion i gydweddu ag uchder a gorffeniad y wal bresennol.

Roedd y cais gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad y swyddog yn wahanol i eiddo Cyngor Tref Trefdraeth.

Roedd y swyddogion o'r farn, er gwaethaf y gwrthwynebiad a godwyd gan Gyngor Tref Trefdraeth, ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at effaith gweledol andwyol ar yr ardal gadwraeth neu ar nodweddion arbennig y Parc Cenedlaethol, ac na fyddai'n effeithio'n niweidiol mewn unrhyw fodd ar y mwynder oddi amgylch. Roedd y cais felly yn cael ei argymhell ar gyfer ei gymeradwyo ynghyd ag amodau fel roedd wedi'i osod allan yn yr adroddiad

Tra nad oedd pob Aelod yn cytuno na fyddai yna effaith niweidiol ar yr Ardal Gadwraeth fe gytunwyd bod dirfawr angen llefydd parcio ar hyd Heol Parrog. Ar ôl sicrhau y byddai llinell bresennol y wal yn cael ei chadw, ac y byddai'r wal yn cael ei hail godi trwy ddefnyddio'r cerrig sydd yno, cafodd yr argymhelliad i gymeradwyo ei gynnig a'i eilio.

**PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar osod amodau'n ymwneud ag amseriad, yn unol â chynlluniau, dangos gwaith carreg,**



## **gorffeniadau'r glwyd a chynnal a chadw'r ymlediad gwelededd.**

- (f) CYFEIRNOD: NP/17/0706/FUL  
YMGEISYDD: Mr G Birt, Five Arches Car Park Ltd  
CYNNIG: Newid defnydd y tir o flaen Rhodfa'r De (hen garej fasnachol, gweithdai a llefydd parcio ceir) yn faes parcio er mwyn galluogi defnyddio'r safle cyfan (yn cynnwys rhif 7 Heol Picton) fel maes parcio parhaol ynghyd â gwaith ar y safle cyfan yn cynnwys peiriannau talu cysylltiedig, pwyntiau gwefru trydan, goleuadau, arwyddion a phlannu  
LLEOLIAD: Maes Parcio Pum Bwa, Rhodfa'r De, Dinbych-y-pysgod

Adroddwyd bod caniatâd yn cael ei chwennych ar gyfer darparu 102 o lefydd parcio ar y safle hwn yr oedd iddo ganiatâd dros dro ar hyn o bryd fel maes parcio - a ganiatawyd yn wreiddiol (yn groes i argymhelliad y swyddogion) yn 2011 a'i adnewyddu yn 2015. Roedd y cais gerbron y Pwyllgor am fod argymhelliad Cyngor Tref Dinbych-y-pysgod yn groes i eiddo'r swyddogion.

O ran polisi, arferai'r safle fod yn safle cyflogaeth ac roedd Polisi 43 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn ceisio diogelu rhag colli safleoedd o'r fath, oni bai fod y defnydd presennol yn amhriodol ar gyfer y fangre, yn annichonadwy neu roedd yna ddarpariaeth ddigonol arall yn y cyffiniau. Doedd y swyddogion ddim yn credu fod y cynnig presennol yn cydymffurfio â'r meini prawf hyn ac o'r herwydd roedd yn groes i Bolisi 43.

Yn ychwanegol, roedd y safle wedi'i leoli oddi fewn i ganol y dref ac roedd cynigion a oedd yn debyg o gynyddu trafndiaeth yn y cyffiniau yn groes i bolisiau cynllunio lleol a chenedlaethol, oedd wedi'u llunio i leihau'r angen i deithio ac nid i ddwysau llif trafndiaeth mewn mannau lle'r oedd yna eisoes dagfeydd. Roedd Dinbych-y-pysgod wedi'i wasanaethu'n dda gan drafndiaeth gyhoeddus a dylid rhoi blaenoriaeth i hynny. Roedd strategaeth rheoli trafndiaeth yn Ninbych-y-pysgod yn dibynnu ar waredu trafndiaeth o ganol y dref trwy bedestraneiddio a darparu cysylltiadau parcio a chludo o feysydd parcio ar y cyrion. Am fod digonedd o lefydd parcio ar gael ar gyfer y rhan fwyaf o'r flwyddyn yn Ninbych-y-pysgod byddai cynnydd mewn llefydd parcio yn debygol o arwain at gynnydd mewn llefydd gwag dros y rhan helaethaf o'r flwyddyn. Byddai lleoliad y maes parcio hefyd yn arwain at gynnydd yn swm y drafndiaeth fyddai'n cylchynu'r dref ac ni fyddai hynny'n gymorth i hyrwyddo amgylchedd pedestraneiddio o ansawdd.



Daethpwyd i'r casgliad, tra roedd barn y cyngor tref wedi'i nodi, doedd yr angen am faes parcio ychwanegol ddim erioed wedi'i ddangos trwy dystiolaeth o brinder llefydd parcio yn Ninbych-y-pysgod. Byddai parhau i ddefnyddio'r maes parcio hwn yn arwain at ddefnydd aneffeithiol o dir a allai fel arall gael ei ddatblygu a byddai'r drafnidiaeth ychwanegol a fyddai'n cael ei dynnu i mewn i Ddinbych-y-pysgod yn creu trafferthion rheoli trafnidiaeth yn groes i'r broses o waredu parcio a thripiâu amhriodol i mewn ac allan o Ddinbych-y-pysgod. O'r herwydd, roedd y cynllun arfaethedig ar gyfer defnydd parhaol o'r safle fel maes parcio yn cael ei ystyried yn groes i bolisi cynllunio lleol a chenedlaethol a hefyd y Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol, a chan fod yna wrthwynebiad gan yr Awdurdod Prifffyrdd ni ellid ei gefnogi. Yr argymhelliad felly oedd gwrthod y cais.

Y cyntaf o ddau siaradwr oedd Mr Andrew Davies ar ran y Cyngor Tref. Mynnai, gan fod caniatâd dros dro i'r maes parcio wedi'i ganiatáu, roedd wedi profi'n adnodd gwerthfawr heb effeithio'n niweidiol ar y dref. Roedd y Cyngor Tref yn cytuno â'r polisi i leihau trafnidiaeth oddi fewn i furiau'r dref ond roedd y maes parcio hwn yn darparu mynediad hawdd i'r ganolfan masnachu ac yn cymryd trafnidiaeth i ffwrdd oddi yno. Fel mewn llawer o drefi roedd gan breswylwyr hawliau parcio ac roedd hwn wedi'i ordanysgrifio'n helaeth am fod cymaint o alw am barcio oddi ar y stryd; roedd y maes parcio hwn yn agos i'r rhan hwnnw o'r dref lle'r oedd llawer o dai gwesty a darparwyr llety eraill. Nododd pan oedd yn cael ei ddefnyddio cynt fel modurdy, yn trwsio a gwerthu, fod yno 28 o lefydd parcio yn cael eu gosod yn breifat. O ran rheoli trafnidiaeth dywedodd Mr Davies bod cyfyngiadau cyllido wedi arwain at doriadau mewn darpariaeth trafnidiaeth ac y gallai hyn arwain at gyfyngu ar y gwasanaeth parcio a chludo, gan gofio fod cyfraniadau tuag ato eisoes yn cael eu darparu gan fusnesau lleol. Doedd y Cyngor ddim yn cytuno y byddai gwneud y maes parcio'n barhaol yn achosi tagfeydd gan fod ei bresenoldeb eisoes yn cael ei nodi ar fynegbyst ar hyd Pared y De, ac roedd o'r farn fod y maes parcio'n lleddfu tagfeydd. O ran statws y safle yn y Cynllun Datblygu Lleol nid oedd ar hyn o bryd wedi'i glustnodi; gellid dadlau fod ei ddefnydd fel maes parcio'r un mor bwysig yn gymunedol ag y byddai unrhyw ddefnydd arall ac ni fyddai hyn yn rhwystro unrhyw ddefnydd arall yn y dyfodol. Roedden nhw hefyd yn ystyried ei bod yn annhebygol y byddai'n cael ei ddatblygu yn y dyfodol agos am ei bod yn ymddangos nad oedd yna fawr o symudiad o ran tynnu sylw at safleoedd yn Ninbych-y-pysgod. Roedden nhw'n teimlo y byddai uwchraddio yn well defnydd o dir na'i adael yn segur.

Yr ail siaradwr oedd Mr Giles Birt, syrfêwr siartredig yn byw ac yn gweithio yn y dref a oedd yn cynrychioli'r ymgeisydd. Nododd y gallai effaith y maes parcio gael ei brofi'n ddigon hawdd am iddo fod mewn defnydd ers chwe blynedd. Cyfeiriodd at y ffaith mai'r rheswm dros gyflwyno cais llawn yn hytrach na dros dro arall oedd oherwydd dymuniad



yr ymgeisydd i fuddsoddi yn y safle trwy osod wyneb newydd, a nododd hefyd ei barodrwydd i gynnwys plannu er mwyn gwella'r tirweddu ymhellach. Byddai hwn yn fuddsoddiad sylweddol oddeutu £100,000 ac ni fyddai'n cael ei wneud ar sail caniatâd dros dro am dair blynedd.

Roedd prif sylwadau Mr Birt yn ymwneud ag effaith priffordd y maes parcio mewn ymateb i'r pryderon a nodwyd gan y swyddogion fel y gosodwyd hwy allan yn yr adroddiad. Nododd na fu'r un achos o dagfeydd wedi'u hachosi gan y maes parcio yn ystod y chwe blynedd flaenorol ac mewn gwirionedd roedd oedi o ganlyniad i gerbydau'n disgwyl eu tro i fynd mewn i faes parcio'r Rheithordy wedi peidio. Doedd yna chwaith fawr ddim llai o ddefnydd o'r meysydd parcio cyfredol y tu fas i'r tymor ac roedd eu cyfrifon yn dangos fod eu refeniw wedi cynyddu fesul blwyddyn. Cyflwynodd Mr Birt fanylion gwerthiant tocynnau ym Maes Parcio'r Pum Bwa i'r Pwyllgor ac roedd hwn yn dangos fod oddeutu 3000 o docynnau wedi'u gwerthu yn y mis tawelaf, Ionawr, ac roedd y defnydd cyson o'r maes parcio gydol y flwyddyn wedi profi'r galw am yr adnodd. Mynnodd fod y defnydd o'r safle fel maes parcio yn greiddiol i'r holl safleoedd cyflogi ac adeiladau oddi fewn i'r dref trwy ddarparu seilwaith yr oedd ei ddirfawr angen - ac roedd wedi profi'i hun yn gaffaeliad gwerthfawr i'r dref, wedi'i ddangos gan gefnogaeth y Cyngor Tref, y Siambr Fasnach a Thwristiaeth, Cymdeithas y Tafarnwyr ac wmbreth o sylwadau ar y cyfryngau cymdeithasol. Roedd y safle hefyd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer amcanion cymunedol eraill megis achlysur y Dyn Haeearn ac fel lleoliad i gerbyd mudol Banc Lloyds ers cau cangen y dref. O ran y feirniadaeth ynghylch prinder lle i fysiau barcio ar y safle awgrymodd fod safleoedd eraill, mwy priodol, o fewn y dref, yn darparu'r cyfleuster hwnnw.

Terfynodd Mr Birt trwy ail-adrodd ei gred bod y safle wedi effeithio'n ddirfawr ar wella rheolaeth trafnidiaeth yn y dref ac wedi cynorthwyo i ddiogelu canolfan siopa'r dref ar gyfer ymwelwyr a thrigolion lleol fel ei gilydd. Anogodd yr Aelodau i gymryd ystyriaeth o farn y bobl a'r busnesau sy'n byw a gweithio yn y dref ac sy'n rhoi pwys ar ei ffyniant yn y dyfodol.

Roedd yr Aelodau am eglurhad ynghylch parcio bysiau ar y safle ac fe gadarnhaodd Mr Birt nad oedd bysiau yn parcio yno am nad oedd o'r farn fod y safle'n addas ar gyfer hynny. Cytunodd Aelod arall nad oedd yn credu bod yna angen ar gyfer hynny am fod darpariaeth ddigonol ar gyfer bysiau ar gael ym maes parcio Traeth y Gogledd.

Tra siaradodd dau Aelod o blaid argymhelliad y swyddogion i wrthod caniatâd am fod y safle yn cael ei ystyried yn hynod werthfawr ar gyfer ei ddatblygu yn y dyfodol, yn benodol ar gyfer tai fforddiadwy yr oedd eu dirfawr angen yn y dref, roedd y mwyafrif o'r Aelodau yn awyddus i gymeradwyo'r cais. Roedden nhw'n nodi hefyd fod hwn yn safle



gwerthfawr ac yn amau a fyddai trigolion lleol yn medru fforddio unrhyw dai a fyddid yn eu hadeiladu yno. Roedden nhw hefyd yn nodi y byddai pobl yn parhau i ddefnyddio eu cerbydau i ymweld â Dinbych-y-pysgod a byddai colli'r maes parcio hwn nawr yn arwain at dagfeydd ychwanegol yn ogystal ag yn olygfa salw pe bai estyll yn ei amgylchynu. Roedd Aelodau eraill yn credu bod y maes parcio wedi bod yn llwyddiant eithriadol yn ystod y chwe blynedd diwethaf ac wedi bod o fudd economaidd i'r dref, yn arbennig y tai gwesty. Roedd yn darparu mynediad da i'r anabl ac roedd yna gefnogaeth aruthrol iddo o fewn y dref. Roedd y maes parcio hefyd yn cael ei ystyried yn adnodd cymunedol ac roedden nhw o'r farn mai synnwyr cyffredin oedd rhoi caniatâd yn hytrach na gadael y safle'n wag heb unrhyw ddefnydd o werth. Roedden nhw'n credu y byddai'r farchnad yn gyrru datblygiad y safle hwn yn y dyfodol pan ddeuai'n fwy proffidiol.

O ran y meysydd parcio eraill yn y dref roedd y maes aml-lawr yn cael ei ystyried yn rhy anodd i'r henoed, yr anabl a'r rheiny oedd â phlant ifanc ac roedd yn aml yn llawn. Roedd y parcio a chludo wedi bod mewn bodolaeth am chwe wythnos a hanner yn 2017 rhwng 11am a 6pm, fodd bynnag, roedd busnesau ar agor yn hirach na dim ond saith awr bob diwrnod.

Awgrymwyd y gallai caniatâd dros dro arall fod yn gyfaddawd ond nododd y swyddogion fod yr ymgeisydd wedi nodi'n benodol na chwenychid caniatâd dros dro arall ac ni fyddai'r dewis hwn yn cael ei gefnogi gan y swyddogion.

Am fod yr Aelodau yn ymddangos yn awyddus i gymeradwyo'r cais cynghorodd y Cyfarwyddwr Cyfeiriad a Chynllunio'r Parc y byddai'n cyflwyno gweithdrefn 'Cyfnod Oedi' yr Awdurdod ac fe fyddai swyddogion yn ceisio cyflwyno'r cais gerbron y cyfarfod nesaf gyda rhestr o amodau pwrpasol. Darparodd yr Aelodau'r rhesymau canlynol ar gyfer cymeradwyo'r cais: diogelu cyflogaeth yn y dref a darparu adnodd lleol; cynorthwyo rheoli trafnidiaeth; cynorthwyo llesiant busnesau lleol a phreswylwyr; byddai buddsoddiad yn y safle yn hyrwyddo'r cyffiniau.

**PENDERFYNIAD: Bod yr Aelodau yn awyddus i gymeradwyo'r cais ond roedd hi'n ofynnol i ddefnyddio gweithdrefn Oedi'r Awdurdod a byddid yn ei gyflwyno eto yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor ar gyfer y penderfyniad terfynol.**

*[Datgelodd y Cynghorydd M Evans fuddiant yn y ddau gais canlynol a gadawodd y cyfarfod tra roedden nhw o dan drafodaeth.]*



- (g) CYFEIRNOD: NP/18/0042/FUL  
YMGEISYDD: Mrs J Evans  
CYNNIG: Gwaith ar yr adain gefn gan gynnwys newid y ffenestri a gosod goleuadau to  
LLEOLIAD: 1 Albert View, Stryd St Julians, Dinbych-y-pysgod

Roedd y cais gerbron y Pwyllgor am fod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod o'r Awdurdod.

Adroddwyd bod 1 Albert View yn fflat oddi fewn i'r ardal gadwraeth oedd wedi'i restru'n Gradd II. Roedd y ffenestri codi blaen heblaw am y grom wedi'u newid am asiedu safonol ac roedd yr asgell gefn un llawr wedi'i moderneiddio. Gofynnid am Ganiatâd Adeiladu i wneud gwaith ar yr asgell gefn gan gynnwys newid y ffenestri a darparu goleuadau to a gosod ffenestri yn lle'r ddwy yn y trychiad tu blaen.

Roedd y swyddogion o'r farn bod y cynllun arfaethedig yn unol â chymeriad yr adeilad rhestredig a'i osodiad o ran dyluniad a ffurf. O'r herwydd roedd yn bosib cefnogi gydag amodau.

Roedd ystyriaeth o'r gwaith fyddai angen caniatâd cynllunio adeilad rhestredig ar ei gyfer oddi fewn i'r cynllun wedi'i gynnwys yn y cais cynllunio adeilad rhestredig cysylltiedig (*cofnod 6(h) cyfeir*).

**PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar osod amodau yn ymwneud ag amser, yn unol â chynlluniau a'r ffenestri a'r drysau i fod o wneuthuriad pren caled a gorffeniad paent.**

- (h) CYFEIRNOD: NP/18/0043/LBA  
YMGEISYDD: Mrs J Evans  
CYNNIG: Gwaith ar yr adain gefn gan gynnwys newid y ffenestri a gosod goleuadau to  
LLEOLIAD: 1 Albert View, Stryd St Julians, Dinbych-y-pysgod

Roedd y cais oddi fewn darpariaeth Cyfarwyddyd Dirprwyo Adeilad Rhestredig a roddwyd i'r Awdurdod gan Lywodraeth Cymru ar 25/07/12. Roedd gerbron y Pwyllgor am fod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod o'r Awdurdod.

Adroddwyd bod 1 Albert View yn fflat oddi fewn i'r ardal gadwraeth oedd wedi'i restru'n Gradd II. Roedd y ffenestri codi blaen heblaw am y grom wedi'u newid am asiedu safonol ac roedd yr asgell gefn un llawr wedi'i moderneiddio. Gofynnid am Ganiatâd Adeiladu i wneud gwaith ar yr asgell gefn gan gynnwys newid y ffenestri a darparu goleuadau to a gosod ffenestri yn lle'r ddwy yn y trychiad tu blaen.



Roedd y swyddogion o'r farn bod y cynllun arfaethedig yn unol â chymeriad yr adeilad rhestredig a'i osodiad o ran dyluniad a ffurf. Roedd yn cydymffurfio â gofynion Nodyn Cyfarwyddyd Technegol 24 yn ogystal ag egwyddorion cadwraeth Cadw. O'r herwydd roedd yn bosib cefnogi gydag amodau.

Roedd ystyriaeth o'r gwaith fyddai angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer oddi fewn i'r cynllun wedi'i gynnwys yn y cais cynllunio cysylltiedig (*cofnod 6(g) cyfeir*).

Adroddwyd yn y cyfarfod fod yna wall yn yr adroddiad wrth nodi nad oedd gan Gyngor Tref Dinbych-y-pysgod wrthwynebiad i'r cynnig.

**PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn amodol ar osod amodau yn ymwneud ag amser, yn unol â chynlluniau a'r ffenestri a'r drysau i fod o wneuthuriad pren caled a gorffeniad paent.**

- (i) CYFEIRNOD: NP/18/0051/OUT  
YMGEISYDD: Mr N James, Cymdeithas Tai Sir Benfro, Mill Bay Homes  
CYNNIG: Tai fforddiadwy arfaethedig yn cynnwys 38 o anheddau preswyl fforddiadwy, gwesty (defnydd Dosbarth C1), 32 o anheddau rhanberchenogaeth ac anheddau ar y farchnad agored gyda chyfnod marchnata penodol ar gyfer pobl â chysylltiadau lleol yn unol â galw a maes parcio, mynedfa, tirweddu, draenio a gwaith peiranyddol a chysylltiedig

LLEOLIAD: Tir yn Feidir Glasfryn, Tyddewi

Adroddwyd bod y cais hwn yn gofyn am ganiatâd cynllunio ar gyfer 38 o anheddau fforddiadwy, gwesty 63 o ystafelloedd gwely a 32 o anheddau'r farchnad. Cynigid dau lecyn agored oddi fewn i'r elfen breswyl ar y safle. Byddai mynediad i'r rhan helaethaf o'r datblygiad preswyl trwy fynediad oddi ar Feidir Glasfryn ac fe fyddai mynediad i ddeg llain ar hyd ffin ogleddol y safle oddi ar Heol Abergwaun. Byddai mynediad i'r gwesty wedyn oddi ar Feidr Glasfryn ac yn fynediad ar wahân i'r mynediad preswyl. Cynigid lle bwyta oddi fewn i'r gwesty.

Roedd y cais yn ddatblygiad o bwys ac o ddiddordeb cyhoeddus arwyddocaol. O'r herwydd roedd y swyddogion yn gofyn i'r Pwyllgor ystyried ymweliad safle er mwyn bwrw golwg ar y safle ac oddi amgylch cyn ystyried y cais cynllunio yn un o gyfarfodydd y Pwyllgor yn y dyfodol.

**PENDERFYNIAD: Bod y Pwyllgor yn trefnu ymweliad safle.**



*[Datgelodd y Cynghorwyr M Evans a P Kidney fuddiant yn y mater canlynol ac fe adawon nhw'r cyfarfod tra roedd o dan ystyriaeth]*

**7. Gorfodaeth a Materion Cynllunio eraill: EC17/0082 - Tir ar Faes Carafanau a Gwersylla Buttyland, Maenorbŷr**

Adroddwyd bod caniatâd cynllunio wedi'i ganiatáu gan yr Awdurdod ar gyfer newid defnydd o faes carafanau/pebyll i ddarparu 35 o leiniau unedau teithio a 15 o leiniau pebyll ar 6 Gorffennaf 1994. Roedd yn ymddangos nad oedd amod 2 o'r caniatâd hwn wedi'i weithredu oherwydd yn dilyn ymchwiliadau roedd swyddogion wedi canfod bod mwy na'r mwyafswm o 35 o garafanau teithio/unedau pebyll ar y safle heb fod yna ganiatâd cynllunio penodol ar eu cyfer.

Roedd Rhybudd Tor-amod wedi'i weini o ganlyniad ar y perchennog/ymgeisydd a oedd yn gorchymyn gostyngiad yn nifer y carafanau i 35. Roedd manylion y tor-amod, nad oedd wedi'i wirio, wedi'u gosod allan yn yr adroddiad.

Roedd yr Aelodau'n cefnogi'r swyddogion gan nodi fod hyn yn dor-amod cywilyddus o ganiatâd cynllunio.

**PENDERFYNWYD** rhoi'r awdurdod i gyfarwyddo cyfreithwyr i gychwyn y broses o erlyn yn y Llys Ynadon am beidio â chydymffurfio â'r Rhybudd Tor-amod (EC17/0082) ar ddyddiadau ar wahân o 11 Ionawr 2018 a 20 Chwefror 2018 (dau gyfrif ar wahân) ac am feddiannu elw o dan y Ddeddf Enillion Troseddol 2002.

**8. Apeliadau**

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu am bedwar o apeliadau (yn erbyn penderfyniadau cynllunio'r Awdurdod) a oedd ar hyn o bryd wedi'u cofrestru gyda Llywodraeth Cymru, a rhoddodd fanylion am y diweddaraf o ran y broses apêl ymhob achos.

Adroddwyd am dri phenderfyniad. Newidiadau i adeilad rhestredig yn Medical Hall, Dinbych-y-pysgod wedi'i wrthod, tra bo'r rheiny'n gofyn am newid defnydd o A1 (mân-werthu) i A3 (bwyd cynnes cymryd i ffwrdd) yn Unedau 1-3 Rhodfa'r De, Dinbych-y-pysgod ac am lagŵn slyri a chlampiau silwair yn Nhrewern, Felindre Farchog wedi eu caniatáu gyda chostau wedi'i ganiatáu i'r llall.

**NODWYD.**

