

Y PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

25 Ebrill 2018

Yn bresennol: Y Cynghorydd R Owens (Cadeirydd)

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

[Parc Llanion, Doc Penfro 10.00am – 11.35am]

1. Ymddiheuriadau

Cafwyd ymddiheuriadau am fethu â bod yn bresennol oddi wrth Mrs G Hayward a Mrs J James.

2. Datgelu buddiant

Dagelodd yr Aelod(au)/Swyddog(ion) a ganlyn fuddiant yn y cais/ceisiadau a/neu'r mater(ion) isod:

Cais a Chyfeirnod	Aelod(au)/ Swyddog(ion)	Camau a Gymerwyd
<i>Cofnod 7(b) isod NP/17/0574/FUL</i> Addasu'r waliau terfyn presennol a chodi annedd newydd, Velfrey Cottage, Teras yr Eglwys, Saundersfoot	<i>Y Cynghorydd P Baker</i>	Arhosodd yn y cyfarfod gan chwarae rhan lawn yn y trafodaethau

3. Cofnodion

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 14 Mawrth a 26 Mawrth 2018 i'w cadarnhau a'u llofnodi.

Nodwyd fod gwall teipio yn y fersiwn Gymraeg o gofnodion 14 Mawrth. Dylai'r ail baragraff ar dudalen 7 ddarllen "Roedd cyflwyno mesurau ac effeithiau a fyddai'n fras yn cyfateb i Ffordd Dawel".

PENDERFYNWYD cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 14 Mawrth a 26 Mawrth 2018 a'u llofnodi yn amodol ar y gwelliant uchod.



4. Cyhoeddiad y Cadeirydd

Cyhoeddodd y Cadeirydd ei bod yn debygol y byddai cyfarfod nesaf y Pwyllgor yn cael ei gynnal yn Nhyddewi oherwydd y diddordeb mawr a ddangoswyd yn y cais am dai a gwesty yn Feidr Glasfryn Tyddewi, safle y bu'r Aelodau yn ymweld ag ef yn ddiweddar, ac arwyddocâd y datblygiad hwn i'r Ddinas.

NODWYD.

5. Annerch y Pwyllgor

Dywedodd y Cadeirydd wrth yr Aelodau fod hysbysiad priodol wedi dod i law (cyn y dyddiad cau a bennwyd) gan bobl a oedd â diddordeb ac a oedd yn awyddus i annerch y cyfarfod y diwrnod hwnnw. Yn unol â phenderfyniad Awdurdod y Parc Cenedlaethol 7 Rhagfyr 2011, byddai gan siaradwyr 5 munud i gyflwyno'u hanerchiad (*rhestrir y partïon a oedd â diddordeb isod gyferbyn â'r ceisiadau perthnasol, yn y drefn y buont yn siarad*):

Cyfeirnod	Cynnig	Siaradwyr
NP/17/0283/FUL <i>Gweler cofnod</i> 7(a), Tir yn Heol yr Orsaf, Maenorbŷr, Dinbych-y- pysgod	Cynnig i godi 23 tŷ fforddiadwy gyda mynediad cysylltiedig, parcio, tirweddu a gwaith peirianeg	Mr Hughes, Cyngor Cymuned Maenorbŷr Mr Sam Stalbow, ymgeisydd
NP/17/0714/FUL <i>Gweler cofnod</i> 7(d), Bank House, 11 Ffordd yr Afon, Trefin, Hwlfordd	Dymchwel strwythurau presennol a chodi 3 annedd unigol newydd trillawr, 4 llofft, gyda gwaith allanol cysylltiedig.	Helen Bowen, Gwrthwynebydd Mr Andrew Vaughan-Harries, Asiant
NP/18/0108/FUL <i>Gweler cofnod</i> 7(e), Tir yn Prendergast, Solfach	Codi pont gerdded bren, ymylon carregwaith, grisiau a mynediad i ffordd lai	Anthony Richards, APCAP, ymgeisydd

6. Dyletswyddau'r Aelodau wrth Benderfynu ar Geisiadau

Roedd adroddiad y Cyfreithiwr yn crynhoi rôl y Pwyllgor o fewn y system gynllunio a dywedodd fod yn rhaid gwneud penderfyniadau cynllunio yn unol â'r darpariaethau statudol a'r Cynllun Datblygu Lleol mabwysiedig oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Pwysleisiodd fod yn



rhaiddiystyru ystyriaethau nad ydynt yn berthnasol wrth wneud penderfyniadau cynllunio a dywedodd mai anaml iawn yr oedd amgylchiadau personol yn berthnasol i benderfyniadau cynllunio. Tynnwyd sylw hefyd at ddyletswydd yr Awdurdod i gyflawni datblygiadau cynaliadwy yn unol â Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 a Deddf Cynllunio (Cymru) 2017 Rhan 2. Ar yr amod bod aelodau wedi cymhwyso'r Deddfau Cynllunio yn gyfreithlon ac mewn modd teg a diduedd, byddent hefyd yn cydymffurfio â dyletswyddau'r Awdurdod o dan Ddeddf Hawliau Dynol 1998 i'r graddau y mae'n berthnasol i benderfyniadau cynllunio. Roedd hefyd yn bwysig bod yr Aelodau'n cymhwyso'r arweiniad a geir yng Nghod Ymarfer Da Cynllunio yr Awdurdod wrth gyflawni eu dyletswyddau statudol.

NODWYD

7. Adroddiad am Geisiadau Cynllunio

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i adroddiadau manwl Arweinydd y Tîm Rheoli Datblygu, ynghyd ag unrhyw ddiweddariadau a gyflwynwyd ar lafar ar y diwrnod ac a gofnodwyd isod. Penderfynodd y Pwyllgor ar y ceisiadau fel a ganlyn (*mae'r penderfyniad a wneir ar bob un yn dilyn manylion y cais perthnasol*):

- (a) CYFEIRNOD: NP/17/0283/FUL
YMGEISYDD: Mr S Stalbow, Cymdeithas Dai Sir Benfro
CYNNIG: Cynnig i godi 23 tŷ fforddiadwy gyda mynediad cysylltiedig, parcio, tirweddu a gwaith peirianeg
LLEOLIAD: Tir yn Heol yr Orsaf, Maenorbŷr, Dinbych-y-pysgod

Atgoffwyd yr aelodau fod y cais hwn wedi'i ohirio yn ystod cyfarfod blaenorol y Pwyllgor, er mwyn caniatáu ymweliad â'r safle, a bod cofnodion y Pwyllgor Archwilio Safle wedi'u hystyried yn gynharach yn y cyfarfod (*gweler Cofnod 3*).

Ailadroddodd y swyddogion eu casgliad gwreiddiol fod egwyddor datblygu'r safle hwn at ddibenion tai fforddiadwy yn dderbyniol. Ni fyddai'r cynnydd mewn dwysedd yn cael ei ystyried yn niweidiol i'r lleoliad, ac, yn amodol ar ddarparu cytundeb cyfreithiol, gellid cefnogi'r cynnig. Felly, roeddynt yn argymhell bod y cais yn cael ei ddirprwyo i swyddogion i roi caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i gytundeb cyfreithiol sy'n ei gwneud yn ofynnol bod o leiaf 50% o'r anheddau a adeiladwyd ar y safle yn dai fforddiadwy ac iddynt barhau felly, a hefyd i'r amodau a nodir yn yr adroddiad.

Roedd dau siaradwr; y cyntaf oedd Mr Hughes, Cadeirydd Cyngor Cymuned Maenorbŷr. Eglurodd fod y Cyngor yn bryderus iawn ynghylch



diogelwch ar y ffyrdd, gan fod y safle gyferbyn â'r ysgol. Roedd yr ardal yn arbennig o lawn pan oedd plant yn cyrraedd ac yn gadael yr ysgol oherwydd nad oedd maes parcio, dim ond bae parcio bach. Roedd y ffordd yn brysur, yn gwasanaethu meysydd carafanau a'r orsaf drenau, ac roedd lorïau mawr yn ei defnyddio i osgoi pont rheilffordd. Dywedodd mai datblygiad cymysg oedd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar gyfer yr ardal, ond mai datblygiad preswyl yn unig oedd y cais presennol. Dywedodd hefyd fod dau ddyraniad arall ar raddfa fawr yn yr ardal - un ar gyfer 16 uned lai na 200 llath i ffwrdd a'r llall ar gyrion Jameston. Pe bai pob un yn cael ei ddatblygu, byddai hyn yn golygu y byddai 50 o anheddau newydd yn cael eu hadeiladu yn yr ardal; teimlai'r Cyngor Cymuned y byddai hyn yn achosi anghydbwysedd mewn ardal wledig fach. Nodwyd fod yr Arolygydd wedi cydnabod y byddai effaith y safle yn sylweddol ond nid yn annerbyniol, ond roedd Mr Hughes yn cwestiynu a oedd hynny'n dal yn dderbyniol pe byddai'r tri datblygiad yn cael eu hystyried gyda'i gilydd.

Yr ail siaradwr oedd Mr Sam Stalbow o Gymdeithas Dai Sir Benfro (a ail-enwyd yn ddiweddar yn Ateb). Eglurodd nad oedd yn dymuno siarad, ond ei fod yn hapus i ateb unrhyw gwestiynau a oedd gan yr Aelodau, ac fe wnaeth hynny. O ran yr orsaf bwmpio, eglurodd fod y cais presennol yn cynnwys darparu gorsaf bwmpio, a bod gwaith yn mynd rhagddo i olrhain y brif biblinell a oedd yn dirwyn drwy'r safle. Gan ei bod eisoes yn gwasanaethu mwy nag un cwrtill, byddai'r ased yn cael ei throsglwyddo i Dŵr Cymru a gallai'r datblygiad arfaethedig ddefnyddio'r orsaf bwmpio bresennol, yn lle adeiladu un newydd ar y safle.

Yna gofynnwyd i Mr Stalbow pa anheddiad y byddai'r datblygiad arfaethedig agosaf ato, ac atebodd fod Maenorbŷr a Jameston yr un mor agos, ond y byddai Jameston yn nes ar hyd y briffordd. Gofynnodd Aelod arall am y galw am dai fforddiadwy yn yr ardal, sut y byddai'r safle'n cael ei farchnata a'r dyraniadau a wnaed, a dywedodd Mr Stalbow fod y ffigurau am yr angen am dai ar gyfer yr ardaloedd cyfagos a'r ardal o amgylch yn cael eu darparu gan yr Awdurdod Tai Lleol ac roedd y math o annedd a'r amrywiaeth i'w hadeiladu ar safle yn seiliedig ar y galw a nodwyd. Roedd y Gymdeithas yn gweithredu polisi gosod lleol lle'r oedd pobl yn y cyffiniau yn cael cynnig tai yn gyntaf, gyda dull haenog yn cael ei ddefnyddio os nad oedd digon o alw. Fodd bynnag, byddai'r angen presennol yn cael ei dargedu a dim ond nifer y tai y byddai eu hangen fyddai'n cael eu hadeiladu.

Cadarnhaodd fod y datblygiad yn hyfyw, a bod yr asesiadau angenrheidiol wedi eu cynnal cyn cyflwyno'r cais. O ran pryderon ynghylch traffig y tu allan i'r ysgol, eglurodd Mr Stalbow fod y datblygiad yn darparu ar gyfer dau le parcio fesul annedd yn ychwanegol at barcio i ymwelwyr, a dylai hyn olygu na fyddai unrhyw geir ychwanegol yn cael eu parcio ar y briffordd na ffordd yr ystâd. Ychwanegodd y byddai hyn yn caniatáu ar



gyfer y parcio ychwanegol sy'n debygol o ddigwydd yng nghyffiniau'r rhan fwyaf o ysgolion ar adegau brig. Dywedodd hefyd y gofynnwyd am gyngor yr Awdurdod Priffyrdd ar y cam cyn cynllunio ac yr ymgynghorwyd â hwy ar y cais cynllunio; nid oeddynt wedi darparu unrhyw adborth negyddol. Cadarnhaodd y swyddog cynllunio fod Priffyrdd wedi argymhell caniatâd amodol. Pan ofynnwyd iddo am drosiant tai ar ddatblygiad y Gymdeithas Dai ym mhentref St. Florence gerllaw, eglurodd Mr Stalbow fod hyn y tu allan i'w faes gwaith, sef datblygu safleoedd.

Yna, aeth yr Aelodau rhagddynt i drafod y cais.

Mynegodd un Aelod ei wrthwynebiad i'r cais gan nad oedd yn credu ei fod yn gysylltiedig â naill ai Maenorbŷr na Jameston. Ni chredai fod y cludiant cyhoeddus yn yr ardal yn fforddiadwy nac yn gyfleus ac felly pe byddai trigolion yn defnyddio ceir, byddai'r traffig ychwanegol yn ychwanegu at y tagfeydd y tu allan i'r ysgol. Dywedodd fod y ffordd eisoes yn brysur a phe bai'r ffordd yn Beavers Halt yn cau - ac roedd llawer yn galw am hynny am resymau diogelwch - y ffordd hon heibio i'r ysgol fyddai'r brif ffordd i loriau mawr gael mynediad at The Ridgeway gan osgoi'r bont reilffordd. Ni chredai hefyd y byddai'r datblygiad yn cynyddu nifer y plant sy'n mynychu'r ysgol ac felly'n ei chynnal yn y dyfodol gan y byddai plant sy'n symud i'r tai yn aros yn eu hysgolion presennol. Teimlai fod effaith y datblygiad ar yr ardal yn rhy fawr ac y dylid rhoi mwy o bwyslais ar farn y Cyngor Cymuned yn yr achos hwn.

Cytunodd Aelodau eraill nad oedd y safle wedi'i leoli'n dda ac er eu bod yn cydnabod bod angen tai fforddiadwy, nid oeddynt yn credu y dylai'r cais hwn fod ar gyfer tai fforddiadwy yn unig, nac y dylid caniatáu tri datblygiad sy'n cynnwys rhyw 100 o dai mewn cymuned fach. Nododd y swyddogion fod yn rhaid i'r Aelodau benderfynu ar y cais ger eu bron.

Mynegwyd pryderon hefyd ynglŷn â chael gwared ar goed a oedd yn destun Gorchymyn Cadw Coed. Atebodd y Swyddogion fod y Swyddog Coed a Thirwedd wedi ymgynghori ar y cais ac wedi argymhell caniatâd amodol.

Fodd bynnag, nododd Aelodau eraill fod y tir wedi'i leoli mewn canolfan leol a oedd yn hygyrch a lle'r oedd ystod o wasanaethau a chyfleusterau. Roedd dyletswydd i benderfynu ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol, ac o gofio bod y safle wedi'i ddyrannu ar gyfer tai ac wedi ei gymeradwyo a'i fabwysiadu'n ffurfiol gan yr Awdurdod, roedd angen rhesymau cryf ar yr Aelodau i fynd yn erbyn y rhagdybiaeth hon o blaid datblygu. Roedd yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal hefyd wedi'i ddangos. Er bod pryderon wedi eu codi, gellid mynd i'r afael â rhai o'r rhain trwy amodau a mesurau lliniaru eraill a awgrymwyd gan yr ymgeisydd.



Cafodd yr argymhelliad i ddirprwyo'r cais i swyddogion i'w gymeradwyo ei gynnig a'i eilio yn ddarostyngedig i gytundeb Adran 106 ac amodau eraill fel y'u nodwyd yn yr adroddiad. Canlyniad y bleidlais ar y cynnig hwn oedd 7 pleidlais o blaid a 7 yn erbyn, gydag 1 yn ymatal. Roedd pleidlais fwrw'r Cadeirydd yn erbyn ac felly collwyd y cynnig i gymeradwyo.

Dywedodd Cyfarwyddwr Cyfeiriad a Chynllunio'r Parc fod hwn yn wyro sylweddol o'r polisi cynllunio a fabwysiadwyd a gofynnodd am ddechrau proses 'cyfnod pwylo' yr Awdurdod. Yn unol â hynny gofynnodd i'r Aelodau roi rhesymau cynllunio dros fynd yn erbyn argymhelliad y swyddog. Y rhai a ddarparwyd oedd: nad oedd y datblygiad yn gysylltiedig ag anheddiad; gor-ddatblygiad; diogelwch ar y ffyrdd gyda phryderon ynghylch tagfeydd traffig ar gornel, a chymysgedd amhriodol o dai fforddiadwy / marchnad.

PENDERFYNIAD: Roedd yr Aelodau o blaid gwrthod y cais am y rhesymau a roddwyd, sef: nad oedd y datblygiad yn gysylltiedig ag anheddiad; gor-ddatblygiad; diogelwch ar y ffyrdd gyda phryderon ynghylch tagfeydd traffig ar gornel, a chymysgedd amhriodol o dai fforddiadwy / marchnad. Fodd bynnag gan fod proses 'cyfnod pwylo' yr Awdurdod wedi'i chychwyn, byddai'r cais yn dod yn ôl gerbron y Pwyllgor i benderfynu'n derfynol arno.

[Datgelodd y Cynghorydd P Baker fuddiant personol yn y cais a ganlyn, ond arhosodd yn y cyfarfod gan gymryd rhan lawn yn y drafodaeth]

- (b) CYFEIRNOD: NP/17/0574/FUL
YMGEISYDD: Mr D Slade
CYNNIG: Addasu'r waliau terfyn presennol a chodi annedd newydd.
LLEOLIAD: Velfrey Cottage, Teras yr Eglwys, Saundersfoot

Atgoffwyd yr aelodau fod y cais hwn ar gyfer is-rannu gardd Velfrey Cottage yn blot ar gyfer annedd preswyl deulawr newydd gyda thair llofft wedi ei ohirio yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor i ganiatáu i ymweliad safle ddigwydd (*gweler Cofnod 3*).

Adroddwyd y byddai'r gwaith arfaethedig yn newid y wal derfyn presennol o gerrig i greu bae mynediad a chyflenwi newydd. Uwchben y wal, byddai ystafell ymolchi en-suite a storfa coed tân allanol yn cael ei ddarparu a fyddai hefyd yn ymestyn y wal gerrig yn fertigol. Roedd y cais wedi'i gyfeirio at y Pwyllgor oherwydd bod barn Cyngor Cymuned Saundersfoot yn groes i argymhelliad y swyddogion.

Yn y cyfarfod, dywedodd y Swyddog Cynllunio y cafwyd rhagor o ohebiaeth sgan yr Awdurdod Prifffyrdd a oedd yn esbonio y gellid cyflwyno



cais am drwydded i gynnal neu atgyweirio'r wal derfyn ar unrhyw adeg ac roedd culhau'r briffordd yn y lleoliad hwn, felly, yn fater ar wahân i'r cais cynllunio. Felly, y casgliad oedd, ar ôl ystyried polisiau lleol a chenedlaethol a chan ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol, bod y swyddogion o'r farn bod y datblygiad yn cynnig cyfle i warchod a gwella canolfan leol Saundersfoot.

Byddai'r datblygiad yn cyd-fynd â nodau'r Cynllun Datblygu Lleol gan y byddai'r datblygiad yn gwarchod ac yn gwella cymeriad presennol yr ardal gadwraeth. O'r herwydd, ac yn ddarostyngedig i atodlen o amodau, ystyriwyd bod y datblygiad yn dderbyniol a'r argymhelliad oedd ei gymeradwyo.

Gan ddiolch i swyddogion am yr ymweliad safle defnyddiol, roedd nifer o Aelodau'n dal i bryderu am faint, mäs a siâp y datblygiad, yn enwedig mewn perthynas â'i leoliad o fewn yr Ardal Gadwraeth ac yn agos at y ffordd gerbydau. Roeddynt o'r farn bod yr annedd yn rhy fawr ac roedd culhau'r ffordd gerbydau, a oedd yn rhan o system unffordd y pentref, yn parhau i fod yn destun pryder.

Fodd bynnag, tawelwyd meddyliau Aelodau eraill gan y gwaith yr oedd yr ymgeisydd wedi'i wneud gyda swyddogion i ailgynllunio'r cynnig gwreiddiol, gan addasu'r agweddau hynny a oedd wedi peri pryder.

Cynigiwyd ac eiliwyd cynnig i wrthod y cais, ond collwyd y bleidlais hon.

Yna cynhaliwyd pleidlais ar gynnig sylweddol i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i amodau a derbyniwyd y cynnig.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i amodau yn ymwneud ag amseriad, draenio dŵr wyneb, lliniaru ecolegol, cymeradwyo sampl o waith cerrig, cynllun tirweddu, ffenestri penodol o wydr pŵl, a chyflwyno Cynllun Rheoli Adeiladu.



- (c) CYFEIRNOD: NP/17/0706/FUL
YMGEISYDD: Mr G Birt, Five Arches Car Park Ltd
CYNNIG: Newid defnydd y tir ar ffrynt Rhodfa'r De (hen garej fasnachol, gweithdai a maes parcio) yn faes parcio er mwyn defnyddio'r safle cyfan (gan gynnwys 7 Heol Picton) yn faes parcio parhaol ynghyd â gwaith i'r safle cyfan sy'n cynnwys peiriannau talu, pwyntiau gwefru, golau, arwyddion a gwaith plannu.
LLEOLIAD: Five Arches Car Park, Rhodfa'r De, Dinbych-y-pysgod

Atgoffwyd yr Aelodau fod y cais hwn wedi cael ei ystyried gan y Pwyllgor ar 14 Mawrth 2018 pan oedd yr Aelodau o blaid cymeradwyo'r cais, yn groes i bolisi cenedlaethol a lleol. Yng ngoleuni hyn, roedd Cyfarwyddwr Cyfeiriad a Chynllunio'r Parc wedi cychwyn proses 'cyfnod pwylo' yr Awdurdod a oedd yn golygu bod y cais yn cael ei ailystyried yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor.

Daeth y swyddogion i'r casgliad bod diffyg tystiolaeth i ddangos bod brinder parcio ceir yn Ninbych-y-pysgod, byddai parhau i ddefnyddio'r maes parcio hwn yn arwain at ddefnydd aneffeithlon o dir arall y gellir ei ddatblygu, a byddai'r traffig ychwanegol fyddai'n yn cael ei ddenu i Ddinbych-y-pysgod, gan greu problemau rheoli traffig, yn groes i'r broses o gael gwared â pharcio a theithiau amhriodol i / o Ddinbych-y-pysgod. O'r herwydd, ystyriwyd bod y cynllun arfaethedig i wneud defnydd parhaol o'r safle i barcio ceir yn groes i bolisi cynllunio cenedlaethol a lleol a hefyd y Cynllun Trafnidiaeth Rhanbarthol, gan fod gwrthwynebiad gan yr Awdurdod Prifffyrdd, ac na ellid ei gefnogi. Felly argymhellwyd gwrthod y cais. Er gwaethaf yr argymhelliad, cynigiwyd amodau drafft pe bai'r Aelodau o blaid cymeradwyo'r cais.

Ategodd sawl Aelod eu cefnogaeth i'r cynllun gan fod nifer yr ymwelwyr yn ystod y Pasg wedi dangos bod prinder lle parcio yn y dref. Roedd agosrwydd y maes parcio i ganol y dref yn arbennig o ddefnyddiol i'r henoed, yr anabl a'r rhai â phlant ifanc ac roedd felly'n cefnogi lles cymdeithasol ac economaidd y dref. Cynigiwyd ac eiliwyd cynnig i gymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau a awgrymwyd ac o ganlyniad i'r weithdrefn 'cyfnod pwylo', cynhaliwyd pleidlais a gofnodwyd fel a ganlyn:

O blaid: Y Cynghorydd P Baker, y Cynghorydd Mrs D Clements, y Cynghorydd K Doolin, y Cynghorydd M Evans, y Cynghorydd P Harries, y Dr R Heath-Davies, y Cynghorydd M James, y Cynghorydd P Kidney, y Cynghorydd PJ Morgan, y Cynghorydd R Owens, y Dr RM Plummer, Mr AE Sangster, y Cynghorydd A Wilcox, y Cynghorydd M Williams a'r Cynghorydd S Yelland.



Yn erbyn: Mr A Archer

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i amodau sy'n ymwneud â chydymffurfio â chynlluniau, cynllun tirweddu, goleuo a dim bwrw'r nos ar y safle.

- (d) CYFEIRNOD: NP/17/0714/FUL
YMGEISYDD: Mr R Gambold
CYNNIG: Dymchwel strwythurau presennol a chodi 3 annedd unigol newydd trillawr, 4 llofft, gyda gwaith allanol cysylltiedig.
LLEOLIAD: Bank House, 11 Ffordd Yr Afon, Trefin

Gofynnwyd am ganiatâd cynllunio ar gyfer datblygu tri eiddo preswyl a gwaith allanol cysylltiedig. Byddai gan yr anheddau ffurf deulawr pan edrychir arnynt o'r gogledd a ffurf trillawr pan edrychir arnynt o'r de oherwydd y llethr ar y safle. Byddai mynediad i'r safle yn cael ei ddarparu trwy ystâd breswyl bresennol Cefn Gallod ac yna trwy ran o'r clawdd terfyn presennol. Roedd Cyngor Cymuned Llanrhian wedi gwrthwynebu'r cais ac oherwydd bod hyn yn groes i argymhelliad y swyddog, roedd y cais bellach gerbron y Pwyllgor.

Cyfeiriodd y swyddog at wall teipograffyddol ar frig tudalen 103 – 4 annedd yn hytrach na 18 y gellid cynnwys ar y safle gan ddefnyddio dwysedd o 30 annedd yr hectar. Nodwyd hefyd, ers ysgrifennu'r adroddiad, bod copïau o'r Cytundebau Adran 106 wedi dod i law gan yr ymgeisydd.

Ar ôl ystyried y polisiâu a gynhwysir yn y polisi cynllunio lleol a chenedlaethol, ac o ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol, barnwyd fod y datblygiad yn darparu tai preswyl newydd a hefyd yn cynnal y cymeriad lleol. O'r herwydd, ac yn ddarostyngedig i atodlen o amodau a chytundebau cyfreithiol, roedd y datblygiad yn dderbyniol a'r argymhelliad oedd i ddirprwyo i swyddogion roi caniatâd cynllunio.

Er bod Cyngor Cymuned Llanrhian wedi nodi ei ddymuniad i siarad yn y Pwyllgor, nid oedd cynrychiolydd yn bresennol i wneud hynny. Y siaradwr cyntaf felly oedd Helen Bowen, gwrthwynebydd a ddywedodd ei bod yn cynrychioli barn y rhai sy'n byw yng Nghefn Gallod. Dywedodd, o ran tirlunio a bioamrywiaeth, y cyfeirir at y coed yn Bank House yn y Canllawiau Cynllunio Atodol i'r Cynllun Datblygu Lleol gan ddweud eu bod yn bwysig, ac felly byddai cael gwared ar goed aeddfed yn niweidiol. Roedd hi'n credu bod y datblygiad yn methu â gwella'r dirwedd ac y byddai'n amharu ar y lle hamdden gerllaw lle'r oedd unig fan agored y pentref. Gan droi at dai fforddiadwy, dywedod Ms Bowen mai nod y



Cynllun Datblygu Lleol mewn canolfannau gwledig oedd diwallu'r angen am dai, ond gan nad oedd hi'n credu bod prinder tai marchnad yn y pentref, byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at gynnydd yn mhrisiau tai a photensial ar gyfer ail gartrefi / tai gwyliau a fyddai'n gwaethygu'r sefyllfa yn hytrach na'i liniaru. Ni chredai y byddai darparu swm wedi'i gymudo o fudd i'r Cyngor Cymuned gan fod prinder tir y gellid adeiladu tai arno. Yn olaf, byddai effaith andwyol ar amwynder anheddau cyfagos oherwydd effaith y traffig fyddai'n deillio o'r datblygiad. Roedd hi'n ofni y byddai diogelwch plant yn cael ei beryglu gan fod y stryd breswyl fach a fyddai'n cael ei defnyddio ar gyfer mynediad eisoes yn orlawn â cheir. Dywedodd fod y pryderon hyn hefyd yn bryderon i'r gymuned ehangach.

Yr ail siaradwr oedd Mr Andrew Vaughan-Harries, a oedd yn gweithredu fel cynrychiolydd i'r ymgeisydd, Mr Richard Gambold, a oedd i ffwrdd ar fusnes. Eglurodd, oherwydd lleoliad sensitif y safle, bod ei gleient wedi cael cyngor gan Gomisiwn Dylunio Cymru er mwyn sicrhau dyluniad o ansawdd uchel a fyddai'n defnyddio amrywiaeth eang o ffynonellau, rhai brodorol a rhai cyfoes. Roedd hefyd wedi gweithio gyda swyddogion i fynd i'r afael â'u pryderon. Ni chredai Mr Vaughan-Harries fod y datblygiad yn ymwthiol yn weledol ac er ei bod yn anochel y byddai aflonyddu ar drigolion lleol yn ystod y gwaith adeiladu ac y byddai coed yn cael eu cwympo, dywedodd fod y safle wedi cael caniatâd cynllunio o'r blaen. Aeth ymlaen i ddweud bod ei gleient wedi mynychu cyfarfod o'r Cyngor Cymuned pan ofynnwyd am ganiatâd cynllunio i ddechrau, ac nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau anffafriol am y cynllun bryd hynny. O ran diogelwch, roedd yr Awdurdod Prifffyrdd wedi argymhell caniatâd amodol a byddai cyfraniad ariannol sylweddol yn cael ei wneud tuag at dai fforddiadwy – soniodd fod rhai tai wedi'u hadeiladu gerllaw yn ddiweddar, ond y tu allan i'r Parc Cenedlaethol. Eglurodd y Swyddog Cynllunio wrth y Aelodau y byddai'r cyfraniad oddeutu £100,000.

Mynegodd rhai Aelodau bryderon ynglŷn ag elfennau mwyaf modern y dyluniad arfaethedig, megis y toeau sinc. Atebodd y swyddogion fod yna enghreifftiau o'r deunydd hwn yn yr ardal eisoes, ac er bod y drychiadau cefn yn fwy modern ac arloesol, roedd blaen yr eiddo yn fwy traddodiadol ei ddyluniad. Hefyd, dyluniwyd y tai i safon Passivhaus a oedd i'w ganmol. O ran yr effaith ar fwynderau, roedd y pellteroedd rhwng adeiladau a'u cyfeiriadedd yn dderbyniol.

Cynigiwyd ac eiliwyd cynnig i gynnal archwiliad safle, ond gwrthodwyd hyn. Yna, cynigiwyd ac eiliwyd argymhelliad i ddirprwyo'r cais i swyddogion roi caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i amodau a chwblhau Cytundebau Adran 106.

PENDERFYNIAD: Dirprwyo'r cais i'r Prif Weithredwr/Cyfarwyddwr Cynllunio/Arweinydd Tîm i roi caniatad cynllunio yn ddarostyngedig



i gwblhau Cytundebau Adran 106 mewn perthynas â darparu tai fforddiadwy ac ymrwymadau cynllunio cyn pen tri mis o'r cyfarfod hwn. Hefyd, byddai'r caniatâd cynllunio yn ddarostyngedig i amodau sy'n ymwneud ag amseru, datblygu yn unol â'r cynlluniau, draenio dŵr wyneb, cynllun tirweddu, cynllun rheoli traffig dros gyfnod adeiladu, parcio ac archaeoleg.

- (e) CYFEIRNOD: NP/18/0108/FUL
YMGEISYDD: Mr A Richards, Rheolwr Mynediad, APCAP
CYNNIG: Codi pont gerdded bren, ymylon carregwaith, grisiau a mynediad i ffordd lai
LLEOLIAD: Tir yn Prendergast, Solfach, Hwlfordd

Soniwyd fod y cais hwn gerbron y Pwyllgor am ei fod wedi'i wneud ar ran Awdurdod y Parc Cenedlaethol.

Roedd y safle yn ffurfio ardal fach o dir sy'n cwmpasu dwy lan Afon Solfach. Ar hyn o bryd, nid oedd unrhyw gysylltiad rhwng y llwybrau troed yn y lleoliad hwn a gofynnwyd am gymeradwyaeth ar gyfer llwybr cyswllt newydd o Goedwig Prendergast i Ffordd Prendergast dros bont droed newydd a mynediad grisiog cysylltiedig.

Daeth y swyddogion i'r casgliad, ar ôl ystyried y polisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol, ac o ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol, y byddai'r datblygiad yn cyd-fynd ag amcanion y Cynllun Datblygu Lleol gan ei fod yn darparu llwybr troed cyswllt newydd dros bont bren newydd ac yn cynnal y cymeriad lleol. Roedd cynnig hefyd wedi cael cefnogaeth gan Swyddog Cadwraeth Adeiladau'r Awdurdod a'r Adran Drafnidiaeth ac Amgylchedd yng Nghyngor Sir Penfro. Felly argymhellwyd ei gymeradwyo yn ddarostyngedig i amodau.

Yna, anerchodd yr ymgeisydd, Mr Anthony Richards, y Pwyllgor gan egluro bod y bont yn hanfodol i ddarparu cylchdaith gerdded newydd yn Solfach gan nad oedd unrhyw gysylltiad â'r rhwydwaith o lwybrau troed ar ddwy ochr yr afon ar hyn o bryd. Roedd llawer o ddefnydd o'r llwybrau. Byddai darparu'r cysylltiad yn cynyddu defnydd, a byddai'r daith gerdded yn cael ei hyrwyddo ar wefan yr Awdurdod. Roedd lleoliad y strwythur yn golygu bod angen cael Trwydded Gweithgaredd Perygl Llifogydd a oedd wedi dylanwadu ar ei ddyluniad fel na fyddai llif y dŵr yn cael ei atal. Cafwyd caniatâd tirfeddianwyr ac roedd swyddogion wedi dirprwyo awdurdod i greu'r hawl dramwy. Roedd cyllid ar gyfer y strwythur ar gael trwy grant allanol ar gyfer darparu deunyddiau a byddai'r gwaith cynnal a chadw yn cael ei gynnwys o fewn y gyfundrefn bresennol. Ei gasgliad oedd y byddai darparu pont yn y lleoliad hwn o fudd i ieuchyd a llesiant pobl Solfach ac yn gwella'r cynnig i dwristiaid. Roedd yn cyd-fynd â



nodau Cynllun Corfforaethol yr Awdurdod ac amcanion y Cynllun Gwella Hawliau Tramwy.

Gofynnodd yr Aelodau pam y dewiswyd y lleoliad penodol hwnnw ar gyfer pont, ac atebodd y swyddog fod y tîr feddiannwr yn fodlon, ac roedd llinellau gwelededd da wrth gyrraedd y ffordd gerllaw - byddai iet yn cau ei hun yno am resymau diogelwch. Gofynnwyd hefyd pam y darparwyd grisiau, yn hytrach na ramp, ac esboniwyd bod hyn oherwydd amodau'r Drwydded Perygl Llifogydd. Gobeithiwyd y byddai carreg leol, yn hytrach na Blue Pennant, yn cael ei defnyddio ar gyfer ymylon y bont a chytunodd y swyddog y byddai.

PENDERFYNIAD: Cymeradwyo'r cais yn ddarostyngedig i amodau o ran amseru, cydymffurfio â chynlluniau, cynllun tirweddu ac argymhellion yr Adroddiad Arolwg Dyfrgwn.

8. Apelau

Cyfeiriodd Arweinydd y Tîm Rheoli Datblygu at 3 apêl (yn erbyn penderfyniadau cynllunio a wnaed gan yr Awdurdod) a oedd ar hyn o bryd gyda Llywodraeth Cymru, a manylodd pa gam o'r broses apelio a gyrhaeddwyd hyd yma ym mhob achos.

NODWYD.

