

# PWYLLGOR RHEOLI DATBLYGU

5 Rhagfyr 2018

Yn bresennol: Cynghorydd R Owens (Cadeirydd)

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

(Parc Llanion, Doc Penfro 10.00am – 12.30pm)

## 1. Ymddiheuriadau

Derbyniwyd ymddiheuriadau am fod yn absennol oddi wrth y Cynghorydd K Doolin, Mrs G Hayward, Cynghorydd P Kidney a'r Cynghorydd M Williams.

## 2. Datgan buddiannau

Dywedodd y Cynghorydd M Evans bod ganddo fuddiant personol a rhagfarnus yn y cais cynllunio canlynol, a gadawodd y cyfarfod tra bod y cais yn cael ei ystyried:

NP/18/0335/FUL – Newidiadau i wneud mynedfa newydd i'r safle, cynyddu maint y safle a newid yr hyn sydd yno ar hyn o bryd sef 50 o garafanau sefydlog, 20 o garafanau teithiol a 30 o bebyll, i ffurfio safle o 91 o garafanau sefydlog sy'n debyg i gabanau gwyliau, siop a derbynfa newydd, sied newydd i gadw tractor, ardal gwerthu/arddangos o 2 uned, llefydd parcio i'r staff ac i'r ymwelwyr, bwyty newydd, ardaloedd ar gyfer storio LPG a thrawsnewidydd trydan, mân newidiadau i'r cynllun ffyrdd presennol ynghyd â ffurfio ffyrdd mynediad newydd o fewn y safle a gwaith allanol cysylltiedig - Parc Carafanau a Gwersylla Bae Abergwaun, Abergwaun.

## 3. Cofnodion

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar yr 17eg o Hydref 2018 i'w cadarnhau a'u llofnodi.

**PENDERFYNWYD** cadarnhau a llofnodi cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar yr 17eg o Hydref 2018.

**NODWYD.**

## 4. Yr hawl i siarad yn y Pwyllgor

Dywedodd y Cadeirydd wrth yr Aelodau bod hysbysiad wedi dod i law (cyn y dyddiad olaf derbyn hysbysiadau) oddi wrth bartion oedd â



buddiant ac yn dymuno ymarfer eu hawl i siarad yn y cyfarfod y diwrnod hwnnw. Yn unol â phenderfyniad yr Awdurdod Parc Cenedlaethol ar y 7<sup>fed</sup> o Ragfyr 2011, byddai siaradwyr yn cael 5 munud i siarad (*rhestrir y partion oedd â buddiant isod gyferbyn â'u gwahanol geisiadau, ac yn y drefn yr oeddent wedi annerch y Pwyllgor*):

Cyfeirnod	Cynnig	Siaradwr
NP/18/0335/FUL <i>Mae Cofnod 6(d) yn cyfeirio ato</i>	Newidiadau i wneud mynedfa newydd i'r safle, cynyddu maint y safle a newid yr hyn sydd yno ar hyn o bryd sef 50 o garafanau sefydlog, 20 o garafanau teithiol a 30 o bebyll, i ffurfio safle o 91 o garafanau sefydlog sy'n debyg i gabanau gwyliau, siop a derbynfa newydd, sied newydd i gadw tractor, ardal gwerthu/arddangos o 2 uned, llefydd parcio i'r staff ac i'r ymwelwyr, bwyty newydd, ardaloedd ar gyfer storio LPG a thrawsnewidydd trydan, mân newidiadau i'r cynllun ffyrdd presennol ynghyd â ffurfio ffyrdd mynediad newydd o fewn y safle a gwaith allanol cysylltiedig - Parc Carafanau a Gwersylla Bae Abergwaun, Abergwaun.	Cynghorydd R Kilmister – Cefnogwr; Mr Phil Davies – Asiant ( <i>er bod Mr Davies wedi gofyn am annerch y Pwyllgor, nid oedd yn bresennol yn y cyfarfod</i> )
NP/18/0396/OUT <i>Mae Cofnod 6(e) yn cyfeirio ato</i>	Datblygiad preswyl - 14 annedd - Tir oddi ar Ffordd Trewarren, Sain Ishmael, Hwlfordd	Mrs Linda Jones – Asiant
NP/18/0488/OUT <i>Mae Cofnod 6(g) yn cyfeirio ato</i>	Cais cynllunio (amlinellol) ar gyfer cyfanswm o 11 uned breswyl gyda 9 ohonynt yn dai 4/5 ystafell wely ar y farchnad lawn a 2 yn dai fforddiadwy - Tir oddi ar	Mrs Elisabeth Wheatley – Gwrthwynebydd; Mr A Vaughan-Harries – Asiant



**5. Dyletswyddau'r Aelodau wrth Benderfynu ar Geisiadau**

Roedd adroddiad y Cyfreithiwr yn crynhoi rôl y Pwyllgor o fewn y system gynllunio, gan amlinellu diben y system gynllunio ac ystyriaethau perthnasol wrth wneud penderfyniadau, dyletswydd yr Awdurdod i gynnal datblygu cynaliadwy, ystyriaethau hawliau dynol, canllawiau'r Awdurdod i'r Aelodau ar wneud penderfyniadau yn y Pwyllgor, a hefyd yn nodi rhai amgylchiadau lle gellid dyfarnu costau yn erbyn yr Awdurdod ar apêl.

**NODWYD.**

**6. Adroddiad ar y Ceisiadau Cynllunio**

Bu'r Pwyllgor yn ystyried adroddiadau manwl yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu, ynghyd ag unrhyw ddiweddariad a roddwyd ar lafar ar y diwrnod ac a gofnodir isod. Penderfynodd y Pwyllgor ar y ceisiadau fel a ganlyn (*mae'r penderfyniad a wnaed ar bob un yn dilyn manylion y cais perthnasol*):

- (a) CYFEIRNOD: NP/18/0051/OUT  
YMGEISYDD: Mr N James, Cymdeithas Tai Sir Benfro, Mill Bay Homes Cyf a Swangate Development Cyf a Gwestai Premier Inn  
CAIS: 38 o anheddau preswyl fforddiadwy, Gwesty, 32 o anheddau marchnad agored a llefydd parcio cysylltiedig, mynedfa, tirweddu, gwaith draenio a pheirianyddol  
LLEOLIAD: Tir ar Ffordd Glasfryn, Tyddewi

Atgoffwyd yr Aelodau eu bod wedi penderfynu yng nghyfarfod y Pwyllgor Rheoli Datblygu a gynhaliwyd ar y 6<sup>ed</sup> o Fehefin 2018 i awdurdodi swyddogion gymeradwyo'r cais uchod, yn amodol ar Gytundeb Adran 106 ac Aseiad Priodol derbyniol. Penderfynwyd ymhellach yn y cyfarfod hwnnw y byddai methu â chwblhau'r cytundebau cyfreithiol cyn pen chwe mis i'r dyddiad hwnnw yn caniatáu i swyddogion arfer eu disgrisiwn i wrthod y cais.

Dyweddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu bod natur arbenigol a thechnegol y wybodaeth sy'n ofynnol ar gyfer yr Aseiad Priodol wedi achosi oedi cyn cyflwyno'r wybodaeth oedd yn ofynnol; hefyd roedd gofyn cael strategaeth ddraenio ddiwygiedig ac roedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystyried hynny ar hyn o bryd. Aeth rhagddi i ddweud bod drafft terfynol y Cytundeb A106 yn cael ei baratoi, ac felly gofynnodd i'r Aelodau am estyniad i'r terfyn amser o 6 mis hyd at y 18fed o Ionawr 2019 i ganiatáu



cyflwyno unrhyw wybodaeth ychwanegol na ellid fod wedi'i rhagweld a/neu ystyriaeth bellach allai fod ei hangen.

**PENDERFYNIAD: Bod y terfyn amser ar gyfer cwblhau'r Cytundeb A106 ac Aseiad Priodol derbynol ar gyfer cais rhif NP/18/0051/OUT yn cael ei ymestyn o'r 6<sup>ed</sup> o Ragfyr 2018, fel y penderfynwyd yn flaenorol gan y Pwyllgor ar y 6<sup>ed</sup> o Fehefin 2018, tan y 18<sup>fed</sup> o Ionawr 2019.**

- (b) CYFEIRNOD: NP/18/0326/FUL  
YMGEISYDD: Ms G Young, Parking Eye Cyf  
CAIS: Codi postyn camera rheoli maes parcio a'r cabinet trydan cysylltiedig  
LLEOLIAD: Gwesty'r Grove, 51 Stryd Fawr, Tyddewi, Hwlfordd

Dywedwyd bod y cais gerbron y Pwyllgor i'w ystyried gan fod barn Cyngor Dinas Tyddewi yn groes i argymhelliad y swyddog dros wrthod.

Dywedodd y Swyddog Achos bod yr ymgeisydd yn bwriadu gosod system adnabod rhifau cerbydau (ANPR) o reoli'r maes parcio ar dir Gwesty'r Grove sy'n adeilad Rhestredig II. Y bwriad oedd codi postyn golau 5 metr o uchder gyda camera wedi'i osod ar y brig, wrth ymyl waliau'r ardd furiog, sydd hefyd wedi'i Rhestru yn Radd II. Roedd trafodaethau wedi'u cynnal gyda'r ymgeisydd ynghylch gosod y camera mewn mannau eraill, is i lawr yn y tir, ond roedd yr ymgeisydd wedi gwrthod yr awgrymiadau hynny.

Er nad oedd gan Adran Drafnidiaeth ac Amgylchedd y Cyngor Sir wrthwynebiad, a bod Cyngor Dinas Tyddewi yn cefnogi'r cais, roedd y Swyddog Achos a Swyddog Cadwraeth Adeiladau yr Awdurdod o'r farn bod y cais yn ei ffurf bresennol yn amhriodol oherwydd y lleoliad sensitif mewn ardal Restredig Gradd II. Argymhellwyd gwrthod y cais am y rheswm a nodwyd yn yr adroddiad oedd gerbron yr Aelodau y diwrnod hwnnw.

Cytunodd yr Aelodau bod y cais yn annerbyniol gan y byddai'n nodwedd ymwthiol a gweledol iawn ar dir adeilad rhestredig ac ar borth Ardal Gadwraeth Tyddewi. Canmolwyd y Swyddog Achos am ymgysylltu â'r ymgeisydd mewn ymdrech i gyrraedd cais mwy boddhaol.

**PENDERFYNIAD: Gwrthod y cais gan fod y datblygiad arfaethedig wedi'i gynllunio'n ansensitif ac yn anghydnaws ac, oherwydd ei lleoliad amlwg a'i agosatrywydd at Westy'r Grove a'r Ardd Furiog, oedd yn adeiladau Rhestredig Gradd II, yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac ymddangosiad yr Ardal Gadwraeth a lleoliad yr adeiladau Rhestredig Gradd II.**



- (c) CYFEIRNOD: NP/18/0327/ADV  
YMGEISYDD: Ms G Young, Parking Eye Cyf  
CAIS: Codi arwyddion rheoli maes parcio  
LLEOLIAD: Gwesty'r Grove, 51 Stryd Fawr, Tyddewi

Dywedwyd bod y cais uchod wedi'i gyflwyno ar y cyd â chais cynllunio rhif NP/18/0326/FUL (y mae Cofnod 6(b) uchod yn cyfeirio ato) oedd yn gais am ganiatâd hysbysebu i godi 6 o arwyddion unigol ar dir Gwesty Rhestredig y Grove Gradd II. Dywedodd y Swyddog Achos iddi gael trafodaeth gyda'r ymgeisydd ac, er gwaethaf y ffaith bod nifer yr arwyddion a gynigiwyd wedi cael ei ostwng o 9 arwydd ar bolion i 6 arwydd ar lefel is, bernid bod y cais yn dal yn annerbyniol o ran nifer, dyluniad ac effaith andwyol ar eu hamgylchedd.

**PENDERFYNIAD: Gwrthod y cais o ran nifer, dyluniad a lleoliad gan y byddai'r arwyddion yn cael effaith andwyol ar amwynder a'u lleoliad amlwg yn agos at Westy Rhestredig y Grove a Gardd Furiog Gradd II.**

(Dywedodd y Cynghorydd M Evans bod ganddo fuddiant personol a rhagfarnus yn y cais cynllunio canlynol, a gadawodd y cyfarfod tra bod y cais yn cael ei ystyried.)

- (d) CYFEIRNOD: NP/18/0335/FUL  
YMGEISYDD: Mr M Whitehouse  
CAIS: Newidiadau i wneud mynedfa newydd i'r safle, cynyddu maint y safle a newid yr hyn sydd yno ar hyn o bryd sef 50 o garafanau sefydlog, 20 o garafanau teithiol a 30 o bebyll, i ffurfio safle o 91 o garafanau sefydlog sy'n debyg i gabanau gwyliau, siop a derbynfa newydd, sied newydd i gadw tractor, ardal gwerthu/arddangos o 2 uned, llefydd parcio i'r staff ac i'r ymwelwyr, bwyty newydd, ardaloedd ar gyfer storio LPG a thrawsnewidydd trydan, mân newidiadau i'r cynllun ffyrdd presennol ynghyd â ffurfio ffyrdd mynediad newydd o fewn y safle a gwaith allanol cysylltiedig.  
LLEOLIAD: Parc Carafanau a Gwersylla Bae Abergwaun, Abergwaun.

Dywedwyd bod y cais uchod yn cael ei gyflwyno gerbron y Pwyllgor i'w ystyried gan ei fod yn y dosbarth datblygiad mawr.

Roedd y safle 2.75 hectar ar y llethrau arfordirol yn edrych dros Fae Abergwaun ac ar hyn o bryd roedd ganddo ganiatâd cynllunio ar gyfer 50 o garafanau sefydlog, 20 o garafanau teithiol a 30 o bebyll. Roedd y brif



dderbynfa yn cynnwys cyfleusterau cysylltiedig eraill ar gyfer y safle, ac ar ymyl gogleddol yr arfordir, roedd dau adeilad arall, oedd yn cynnwys unedau llety gwyliau ac ardal storio. Roedd modd cyrraedd y safle ar hyd ffordd ddi-ddosbarth oddi ar y Gefnffordd A487.

Gofynnwyd am ganiatâd cynllunio ar gyfer newidiadau i greu mynedfa newydd ac i gynyddu maint ardal y safle er mwyn cynnwys 91 o garafanau sefydlog tebyg i gabanau gwyliau yn lle'r amrywiaeth presennol o lety. Roedd y cais hefyd yn cynnwys siop a derbynfa newydd, sied cadw tractor a bwyty, ynghyd ag amrywiol gyfleusterau/gwasanaethau eraill.

Cododd y Swyddog Achos nifer o bryderon o ran amwynder gweledol, preifatrwydd, tirweddu, bioamrywiaeth, diogelwch ffordd a mynedfa, draenio'r tir a llifogydd. Roedd yn cydnabod yr ystyriaethau economaidd a gyflwynwyd gan yr asesiad ategol o'r effaith ar dwristiaeth o ran staffio a chreu swyddi, ond roedd o'r farn bod effaith sylweddol y datblygiad ar dirwedd y Parc Cenedlaethol a'i nodweddion arbennig yn gorbwyso'r ystyriaethau hyn. Roedd y cynllun tirweddu a gyflwynwyd hefyd yn annigonol fyddai'n arwain at newid andwyol sylweddol i ysblander yr arfordir, ei leoliad anghysbell, tawelwch a natur anial y rhan benodol hon o'r arfordir. Roedd hefyd yn bryderus am golli fflora a ffawna yn sgîl ehangu'r safle a'r gwaith cysylltiedig ar y tir. Roedd yr ymgeisydd wedi cynnig adfer rhywfaint o safle'r cais i gynefin naturiol i liniaru effaith y cynllun, ond barnwyd y byddai hynny'n anodd i'w reoli a'i gynnal oherwydd ei leoliad o fewn y safle.

Ychwanegodd bod yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol wedi gwrthwynebu ac wedi cyflwyno adroddiad i ategu eu gwrthwynebiad gan ymgynghorydd tirwedd arbenigol oedd yn codi pryderon tebyg i'r rhai a glustnodwyd gan y Swyddog Achos, gan nodi nad oedd unrhyw asesiad tirwedd a gweledol wedi'i gyflwyno gyda'r cais, er bod y safle mewn tirwedd mor sensitif a warchodir yn genedlaethol. Hefyd roedd ymgynghorydd yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol wedi cyfeirio at yr effaith andwyol sylweddol fyddai'r datblygiad yn ei gael ar leoliad tir cyffiniol yr Ymddiriedolaeth, a'r ymyrraeth weledol y byddai'n ei achosi wrth gael golwg ar y glannau o dir yr Ymddiriedolaeth ymhellach ar hyd yr arfordir. Dosbarthwyd adroddiad yr ymgynghorydd yn y cyfarfod.

Aeth y Swyddog Achos rhagddo i ddweud ei fod wedi ymgynghori ag Asiantaeth Cefnffyrdd Gorllewin Cymru ac wedi derbyn ymateb bod gofyn cael datganiad o'r effaith ar draffig cyn y gellid rhoi caniatâd cynllunio. Fodd bynnag, ni ofynnwyd am y cyfryw ddatganiad gan yr ymgeisydd gan fod y Swyddog Achos yn argymhell bod rhesymau ychwanegol dros wrthod y cais.



Roedd adran y Cyngor Sir ar Ddiogelu'r Cyhoedd o'r farn na fyddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar eiddo preswyl yn yr ardal, tra bod Cyngor Cymuned Dinas yn cefnogi'r cais. Roedd Cyfoeth Naturiol Cymru yn pryderu nad oedd unrhyw asesiad tirwedd a gweledol wedi'i gyflwyno gyda'r cais ac o'r farn nad oedd y cais presennol yn gallu dangos na fyddai'n cael effaith andwyol ar dirwedd a rhinweddau arbennig y Parc Cenedlaethol.

Daeth y Swyddog Achos â'i adroddiad i ben drwy argymhell gwrthod y cais am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad oedd gerbron yr Aelodau y diwrnod hwnnw, ynghyd â'r rhesymau ychwanegol canlynol:

- Gwybodaeth annigonol ar reoli traffig
- Diffyg asesiad o'r dirwedd a'r effaith weledol
- Effaith andwyol ar gynefin ecolegol y safle.

Bu'r Cynghorydd R Kilmister yn annerch y Pwyllgor drwy ofyn i'r Aelodau ymweld â'r safle cyn dod i benderfyniad gan ei fod o'r farn nad oedd ffotograffau a chynlluniau yn ddigonol yn yr achos hwn. Roedd yn cydnabod bod y datblygiad arfaethedig yn ddi-os yn ddatblygiad sy'n groes i'r Cynllun Datblygu Lleol; fodd bynnag barnai bod yr ystyriaethau economaidd yn drech na'r ystyriaethau eraill yn yr achos hwn. Roedd yr ardal leol yn gwegian ac roedd y datblygiad marina arfaethedig yn Abergwaun gerllaw wedi'i ddiddymu yn ystod y 12 mis blaenorol. Byddai'r datblygiad hwn yn creu 21 o swyddi llawn amser ac yn hwb mawr i'r economi leol. Ychwanegodd bod nifer fawr o ail gartrefi yn yr ardal ac y byddai'r cais hwn yn cynnig opsiwn arall i'r rhai sy'n ystyried prynu ail gartref.

Aeth rhagddo i ddweud bod y safle unwaith yn ganolfan filwrol yn y 1940au a'i fod yn fwyaf gweladwy o'r môr ac o Wdig. Roedd bob amser wedi bod yn safle amlwg iawn, ond roedd y perchnogion newydd wedi bod yn disodli'r carafanau sefydlog gwyn blaenorol gyda llety bwthyn, oedd wedi lliniaru'r effaith weledol yn sylweddol. Roedd o'r farn, er y byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwneud y safle'n fwy, y byddai'n llai amlwg i'r llygad.

Wrth gloi, cytunodd y byddai rhoi caniatâd cynllunio yn ymadawiad o'r Cynllun Datblygu Lleol, ond roedd o'r farn bod yr ystyriaethau cynllunio perthnasol canlynol yn gorbwyso'r gwrthwynebiadau a gyflwynwyd gan y Swyddog Achos:

- Yr effaith gymdeithasol ac economaidd ar yr ardal gan y byddai'n lleihau'r pwysau ar ail gartrefi
- Byddai'r safle'n cael ei wella a byddai, felly, yn gwella'r Parc Cenedlaethol



- Roedd yn anghytuno â'r trydydd rheswm dros wrthod yn adroddiad y Swyddog Achos oedd yn nodi nad oedd digon o wybodaeth wedi'i chyflwyno am y gwaith atgyweirio a gwelliannau i'r briffordd ar ffurf cytundeb cyfreithiol. Dywedodd y byddai'r ymgeisydd yn fodlon ymrwymo i gytundeb cyfreithiol yn hyn o beth.

Wrth gloi, gofynnodd y Cynghorydd Kilmister am i'r Pwyllgor gynnal cyfarfod safle cyn dod i benderfyniad ar y cais.

Mewn ymateb i'r trydydd pwynt (uchod) a godwyd gan y Cynghorydd Kilmister, atebodd y Swyddog Achos nad oedd y cais am gytundeb cyfreithiol wedi'i roi i'r ymgeisydd gan fod y cais yn cael ei argymhell i'w wrthod.

**PENDERFYNIAD: Gohirio ystyried y cais a bod y Pwyllgor yn cynnal cyfarfod safle.**

- (e) CYFEIRNOD: NP/18/0396/OUT  
 YMGEISYDD: Mr Marshall a Mr Warren-Davis  
 CAIS: Datblygiad preswyl - 14 o anheddau  
 LLEOLIAD: Tir oddi ar Ffordd Trewarren, Sain Ishmael, Hwlffordd

Dywedwyd bod cais cynllunio blaenorol ar gyfer 27 o anheddau ar y safle hwn wedi'i wrthod gan na fyddai'r ymgeisydd yn ymrwymo i Gytundeb A106 i ganiatáu i'r Awdurdod ailystyried hyfywedd y cynllun ar y cam materion a gedwir yn ôl. Apeliwyd yn erbyn y penderfyniad ac, er bod yr Arolygydd Cynllunio o'r farn bod cynllun y datblygiad arfaethedig a'r trefniadau mynediad yn dderbyniol a bod y datblygiad yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol, cytunodd gyda dull yr Awdurdod o reoli, a gwrthododd yr apêl.

Roedd y cais presennol yn gofyn am ganiatâd amlinellol ar gyfer pedwar tŷ fforddiadwy a deg tŷ marchnad agored, gyda phob mater, heblaw mynedfa a chynllun y safle, wedi'u neilltuo i'w hystyried yn y dyfodol. Byddai'r datblygiad yn cynnwys cymysgedd o anheddau deulawr ac unllawr 4, 3 a 2 ystafell wely. Roedd y Swyddog Achos o'r farn bod y cais yn dderbyniol, yn unol ag amodau, a bod Cytundeb A106 yn cael ei gwblhau o ran y materion canlynol:

- 4 uned fforddiadwy i'w darparu ar y safle, gan gynnwys amseriad eu cwblhau
- Rhwymedigaethau cynllunio (darparu cyfleusterau beicio)
- Cynllun rheoli ardal gadwraeth bywyd gwylt

Fodd bynnag, roedd Cyngor Cymuned Sain Ishmael a'r trigolion lleol wedi codi pryderon ynghylch hyfywedd y cynllun, colli gwrych, yr effaith





ecolegol, effaith y datblygiad yn ystod y cyfnod adeiladu, yr effaith weledol a diogelwch y briffordd wrth yr ysgol, a phroblem parcio oddi ar y stryd. Roedd y Swyddog Achos wedi ymdrin â'r gwrthwynebiadau a godwyd yn ei hadroddiad oedd gerbron yr Aelodau y diwrnod hwnnw.

Roedd Mrs Linda Jones, Asiant y datblygiad, wedi annerch y Pwyllgor, gan ddweud bod nifer yr unedau a gynigir gan y cais presennol wedi gostwng o 27 i 14 yn unol â chynghor Dŵr Cymru, ond roedd y posibilrwydd o godi 13 annedd arall ar safle cyfagos yn y dyfodol yn parhau.

Dywedodd bod cynllun y safle wedi'i symleiddio gan fod hyd y ffyrdd wedi cael ei leihau ac yn dilyn llinelliad y safle; roedd hyn hefyd yn wir am leoliad yr anheddau. Ychwanegodd bod y cynllun ffyrdd yn caniatáu mynediad i'r datblygiad posibl o 13 annedd yn y dyfodol, yn amodol ar gapasiti'r carthffosiaeth a bod y tir dan sylw yn cael ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol newydd.

Aeth rhagddi i ddweud bod asesiad ecolegol o'r safle wedi'i gynnal yn 2014, a gafodd ei ailasesu yn 2017. Roedd y cynnig presennol yn lleihau'r effaith ar fywyd gwylt ac yn cynnwys ardal bywyd gwylt ar y safle.

Gofynnodd y Cynghorydd R Owens a fyddai'n bosibl cael mynediad i safle'r cais drwy'r tir cyfagos oedd eisoes wedi cael caniatâd cynllunio ar gyfer datblygu tai. Byddai hyn yn golygu bod y gwrych yn parhau yn gyfan yn hytrach na chael ei waredu at ddibenion mynediad. Atebodd Mrs Jones y byddai gwneud hynny yn golygu y byddai datblygu'r safle dan sylw yn cael ei gyfyngu hyd nes bod y ffordd fynediad i'r datblygiad cyntaf wedi'i chwblhau, ac nad oedd hyn felly yn opsiwn.

Mewn ymateb i gwestiynau gan yr Aelodau, atebodd Mrs Jones y byddai'r pedwar tŷ fforddiadwy yn cael eu datblygu yn gyntaf, ac nad oedd mynedfa i'r lôn ochr yn opsiwn gan fod y lôn yn rhy gul. Ychwanegodd bod adran Priffyrdd y Cyngor Sir yn hapus gyda'r fynedfa arfaethedig. Cyfeiriodd at y ffaith bod y fynedfa wedi'i chynllunio i roi teimlad lled-wledig i'r safle gydag ardal bywyd gwylt ar un ochr y safle.

Canmolodd yr Aelodau y Swyddog Achos a'r Asiant ar gyflwyno cynllun rhagorol fyddai'n gallu cael ei wireddu ar safle heriol. Gofynnwyd i'r Swyddog Achos ddod ag adroddiad yn ôl i'r Aelodau ar y modd yr aethpwyd ati i ddatblygu'r safle fel y gellid dysgu gwersi o'r broses.

**PENDERFYNIAD: Bod y cais yn cael ei ddirprwyo i'r Prif Weithredwr/ Cyfarwyddwr Cynllunio/ Arweinydd Tîm i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar yr amodau a nodir yn yr adroddiad oedd gerbron yr**



**Aelodau y diwrnod hwnnw ac yn amodol ar Gytundeb A106 o ran adeiladu'r pedair uned fforddiadwy, rhwymedigaethau cynllunio (darparu cyfleusterau beicio) a chynllun rheoli ardal gadwraeth bywyd gwyllt. Rhaid i'r Cytundeb A106 gael ei gwblhau cyn pen tri mis i ddyddiad y cyfarfod ac, os na chafodd ei gwblhau o fewn yr amserlen hon, byddai'r swyddogion yn cael eu hawdurdodi i arfer eu disgrisiwn i wrthod y cais dan weithdrefnau dirprwyo gan y byddai'r cais yn groes i bolisiau 11, 44, 45, 52 a 53 o'r Cynllun Datblygu Lleol.**

- (f) CYFEIRNOD: NP/18/0402/FUL  
YMGEISYDD: Mr R Ashley  
CAIS: Adeiladu garej at defnydd preifat  
LLEOLIAD: Freshwater Inn, Heol Jason, Freshwater East, Penfro

Dywedwyd bod y cais uchod wedi'i dynnu'n ôl.

#### **NODWYD.**

- (g) CYFEIRNOD: NP/18/0488/OUT  
YMGEISYDD: Meistri Pert a Holmes  
CAIS: Cais cynllunio (amlinellol) ar gyfer cyfanswm o 11 uned breswyl gyda 9 ohonynt yn anheddau 4/5 ystafell wely ar y farchnad lawn a 2 yn dai fforddiadwy  
LLEOLIAD: Tir oddi ar Heol Non ac i'r dwyrain o Ysgol Gynradd Ysgol Dewi, Tyddewi

Dywedwyd bod y cais uchod yn cael ei gyflwyno gerbron y Pwyllgor i'w ystyried gan ei fod yn y dosbarth datblygiad mawr.

Roedd y cais yn gais am ganiatâd cynllunio amlinellol, gyda phob mater yn cael eu cadw'n ôl i'w hystyried yn y dyfodol, ar gyfer datblygu 11 uned breswyl a naw ohonynt yn unedau ar y farchnad agored a dwy uned yn dai fforddiadwy. Byddai mynediad i'r safle oddi ar Heol Non.

Cyfeiriodd y Swyddog Achos at ei adroddiad oedd gerbron yr Aelodau y diwrnod hwnnw, lle roedd wedi nodi'r materion allweddol a ystyriwyd, a'i asesiad yntau o'r materion hynny. Roedd y safle wedi'i gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol presennol fel safle a ddyrannwyd ar gyfer 10 uned o dai preswyl ac, er bod y cais ar gyfer un uned ychwanegol, roedd y dwysedd yn dal i fod yn is na'r dwysedd gofynnol ar gyfer safleoedd o fewn Canolfan Leol ddiffiniedig (y mae Polisi 44 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn cyfeirio ato).

Hefyd roedd yr adroddiad yn nodi'r ymatebion a dderbyniwyd oddi wrth y rhai yr ymgynghorir â hwy yn statudol a deunaw ymateb gan y cyhoedd, oedd wedi codi pryderon/gwrthwynebiadau ynglŷn â graddfa, amwynder,



preifatrwydd, gor-ddatblygu, tirwedd, effaith ecolegol a thraffig, dyluniad a'r effaith ar leoliad adeiladau rhestredig cyfagos.

I gloi, ac ar ôl ystyried y polisiau a gynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol a Pholisi Cynllunio Cymru, ac o ystyried yr holl ystyriaethau cynllunio perthnasol, roedd y Swyddog Achos wedi argymhell y dylai'r cais gael ei ddirprwyo i swyddogion i roi caniatâd cynllunio amlinellol, yn amodol ar amodau a chwblhau Cytundeb A106 o ran darparu tai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio.

Roedd Mr A Vaughan-Harries, yr Asiant, wedi annerch y Pwyllgor, gan ddweud ei fod yn siomedig am y nifer o wrthwynebiadau a godwyd i'r datblygiad. Cyfeiriodd at y ffaith bod y safle wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad preswyl yn y Cynllun Datblygu Lleol ers 2010, er bod hynny ar gyfer 10 eiddo. Dywedodd bod y cais yn gynllun hyfyw, ond oherwydd pwysau'r farchnad, roedd canran y tai fforddiadwy wedi gostwng o 50% i 15%. Roedd gofyn i'w gleientiaid fuddsoddi £54,000 i uwchraddio capasiti'r carthffosiaeth a'r cyflenwad dŵr ac roeddent yn hapus i gynnwys hyn yn y Cytundeb A106. Diwedodd drwy ddweud mai pleser oedd gweithio gyda'r Swyddog Achos ar y cais hwn.

Mewn ymateb i gwestiwn gan yr Aelodau, dywedodd Mr Vaughan-Harries fod clawdd trwchus rhwng safle'r cais a ffin yr ysgol, ac er bod materion tirweddu wedi eu cadw'n ôl ar gyfer cais yn y dyfodol, ei obaith oedd y byddai'r sgrinio yn parhau.

Wedyn bu Mrs Wheatley yn annerch y Pwyllgor. Roedd hi'n byw yn Heol Non mewn eiddo Rhestredig ac yn gwrthwynebu'r cais. Dywedodd bod cais am ddatblygu wedi ei wrthod ym 1989 gan y byddai'n cau'r unig fwlch oedd ar ôl ar Heol Non ac yn cuddio'r golygfeydd godidog. Roedd hi o'r farn y byddai datblygu ar y safle hwn yn niweidiol i gymeriad yr ardal. Dywedodd nad oedd ganddi unrhyw wrthwynebiad i ddatblygu yn Nhyddewi ond bod safleoedd eraill yn fwy abl a phriodol na hyn.

Aeth rhagddi i ddweud y byddai'r cais yn arwain at amhariad gweledol a niwed i amgylchedd unigryw yr Ardal Gadwraeth, ac y byddai'n difrodi'r unig glawdd sydd ar ôl yn Nhyddewi. Roedd hi a thrigolion eraill Heol Non hefyd yn pryderu am or-ddatblygu'r safle, diffyg preifatrwydd, taflu cysgod, bod y system garthffosiaeth bresennol yn annigonol, a'r ffaith y byddai'r olygfa o'u tai yn cael ei difetha.

Mewn ymateb i sylwadau gan yr Aelodau ynglŷn â dyluniad y safle, dywedodd y Swyddog Achos mai amcan yn unig oedd y cynllun a'r dyluniad ar hyn o bryd ac y byddai'r materion hyn yn cael eu rheoli o dan materion a gedwir yn ôl. Fodd bynnag, yn seiliedig ar y cynllun dangosol a gyflwynwyd, byddai materion preifatrwydd yn cael eu bodloni.



**PENDERFYNIAD: Bod y cais yn cael ei ddirprwyo i'r Prif Weithredwr/ Cyfarwyddwr Cynllunio/ Arweinydd Tîm i roi caniatâd cynllunio yn amodol ar yr amodau a nodir yn yr adroddiad gerbron yr Aelodau y diwrnod hwnnw ac yn amodol ar Gytundeb A106 o ran darparu tai fforddiadwy a rhwymedigaethau cynllunio. Roedd y Cytundeb A106 i'w gwblhau cyn pen tri mis o ddyddiad y cyfarfod ac, os na chafodd ei gwblhau o fewn yr amserlen hon, byddai'r swyddogion yn cael eu hawdurdodi i wrthod y cais oherwydd diffyg gwybodaeth o dan y gweithdrefnau dirprwyedig.**

- (h) CYFEIRNOD: NP/18/0548/FUL  
YMGEISYDD: Mr I Wilkinson  
CAIS: Addasu rhan o'r tŷ tafarn yn fflat 2 ystafell wely  
LLEOLIAD: Temple Bar, Amroth, Arberth

Dywedwyd bod y cais uchod yn cael ei gyflwyno gerbron y Pwyllgor i'w ystyried gan fod barn Cyngor Cymuned Amroth yn groes i argymhelliad y Swyddog Achos i wrthod y cais.

Dywedodd y Swyddog Achos bod safle'r cais yn adeilad deulawr cymharol fodern mewn lleoliad amlwg yn edrych dros draeth Amroth. Roedd yr adeilad presennol yn un o bâr ac yn cynnwys dau fusnes ar lefel y llawr gwaelod a elwir yn Temple Bar a Smugglers Retreat. Ar y llawr cyntaf roedd dwy uned o lety preswyl â mynediad o gefn yr adeilad dros risiau ar wahân. Gofynnwyd am ganiatâd cynllunio ar gyfer troi rhan o'r dafarn bresennol a elwir yn Temple Bar yn uned breswyl dwy ystafell wely ar y llawr gwaelod yng nghefn yr adeilad presennol â mynediad o ardal y maes parcio yn y cefn.

Roedd yr adroddiad oedd gerbron yr Aelodau y diwrnod hwnnw yn ystyried y materion allweddol dan sylw, gan gynnwys amwynder gweledol, preifatrwydd, lleoliad, diogelwch y ffordd ac ati. Er na fyddai'r cais yn cael unrhyw effaith ychwanegol ar gymeriad yr adeilad presennol, yr ardal leol nac ar yr eiddo cyfagos, roedd y Swyddog Achos o'r farn bod gwrthwynebiadau o bwys o ran polisi cenedlaethol a pholisi lleol i leoliad yr eiddo gan fod yr adeilad gerllaw parth lle mae perygl llifogydd ar hyn o bryd ac, yn ei farn ef, byddai'r cais yn dwysáu defnydd sy'n hynod o agored i ddifrod yn y parth hwnnw. O ystyried y polisi ar gyfer Amroth yn y Cynllun Rheoli Traethlin presennol ac oes safle'r cais, roedd o'r farn y byddai'r perygl posibl o lifogydd ond yn cynyddu dros amser, ac argymhellodd bod y cais yn cael ei wrthod am y rheswm a nodwyd yn ei adroddiad.

Roedd y ddau Gynghorydd M Evans a Mr T Sangster yn llwyr gefnogi'r cais gan y byddai, yn eu barn hwy, yn galluogi'r busnes i barhau i



fasnachu. Ychwanegodd Mr Sangster bod yr ymgeisydd yn ymwybodol o'r goblygiadau o ran llifogydd posibl ac y gallai gymryd mesurau lliniaru i'w hatal rhag digwydd. Nid oedd o'r farn ei bod yn rhesymegol i benderfynu ar y cais yn ôl meini prawf a allai newid yn y 50-60 mlynedd nesaf. Fodd bynnag, roedd Aelodau eraill yn pryderu am y problemau llifogydd posibl ac, o ystyried rhychwant oes yr eiddo, yn cytuno ag argymhelliad y Swyddog Achos.

**PENDERFYNIAD: Gwrthod y cais gan fod y safle yn ymyl ffin Parth Llifogydd C2 ac felly roedd yn groes i'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru Llywodraeth Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd a Pholisi 34 (Llifogydd a Llifogydd o'r Môr) o Gynllun Lleol Parc Cenedlaethol Arfordir Penfro.**

[Gohiriwyd y cyfarfod am 11.45a.m. gan ailgychwyn am 11.55a.m.]

- (i) CYFEIRNOD: NP/18/0575/OUT  
YMGEISYDD: Mr G Davies, GRD Ltd  
CAIS: Cais amlinellol ar gyfer 18 o dai fforddiadwy a 40 o anheddau marchnad agored a thirweddu cysylltiedig  
LLEOLIAD: Tir i'r gorllewin ac i'r dwyrain o Ffordd Glasfryn, Tyddewi

Dywedwyd bod y cais uchod yn cael ei gyflwyno gerbron y Pwyllgor i'w ystyried gan ei fod yn y dosbarth datblygiad mawr.

Roedd y cais yn gais am ganiatâd cynllunio amlinellol, gyda phob mater yn cael eu cadw'n ôl heblaw am fynediad ar gyfer 18 o dai fforddiadwy a 40 o anheddau marchnad agored. Roedd yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun dangosol, ond cynllun dangosol yn unig oedd hwn oedd yn debygol o gael ei newid pe bai caniatâd cynllunio yn cael ei roi.

Dywedodd y Swyddog Achos bod pedwar llythyr o wrthwynebiad wedi eu derbyn ynghyd â gwrthwynebiad drwy'r e-bost oddi wrth un o'r trigolion lleol, oedd wedi gofyn am i'w wrthwynebiad gael ei ddosbarthu ymhlith yr Aelodau y diwrnod hwnnw. Roedd y materion allweddol i gyd wedi'u hystyried, ac roedd dadansoddiad o'r materion hynny wedi'i gynnwys yn yr adroddiad oedd gerbron yr Aelodau y diwrnod hwnnw. Ar ôl ystyried y polisiau cynllunio perthnasol, ac o ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol, barnwyd bod y cais yn cyd-fynd â nodau Cynllun Datblygu Lleol y Parc Cenedlaethol gan y byddai'r datblygiad yn darparu tai preswyl newydd tra'n cadw cymeriad lleol y Parc Cenedlaethol ac nad oedd yn effeithio'n andwyol ar ecoleg nac ar ddiogelwch y briffordd. O'r herwydd, ac yn amodol ar Gytundebau A106 a rhestr o amodau addas, argymhellwyd bod y cais yn cael ei ddirprwyo i'r Prif Weithredwr/ Cyfarwyddwr Cynllunio/ Arweinydd Tîm i roi caniatâd cynllunio. Aeth rhagddi i ddweud y byddai'n



ofynnol i'r Cytundebau A106 gael eu cwblhau cyn pen 3 mis o ddyddiad y cyfarfod ac, os na fyddent wedi'u cwblhau o fewn yr amserlen hon, byddai swyddogion yn gallu arfer eu disgrisiwn i wrthod y cais o dan y gweithdrefnau dirprwyo gan y byddai'r cais yn groes i bolisiâu 11, 45 a 48.

Roedd yr Aelodau yn cefnogi'r egwyddor o ddatblygu ond yn gobeithio y byddai'r datblygwr yn cyflwyno dyluniad mwy priodol na'r cynllun dangosol a gyflwynwyd ar hyn o bryd. Roedd y Swyddog Achos wedi sicrhau'r Aelodau y byddai hyn yn derbyn sylw pan gyflwynir cais am gymeradwyo materion a gedwir yn ôl.

**PENDERFYNIAD: Bod y cais yn cael ei ddirprwyo i'r Prif Weithredwr/ Cyfarwyddwr Cynllunio/ Arweinydd Tîm i roi caniatâd cynllunio yn unol â'r amodau a nodir yn yr adroddiad oedd gerbron yr Aelodau y diwrnod hwnnw ac yn amodol ar Gytundebau perthnasol Adran 106. Rhaid i'r Cytundebau A106 gael eu cwblhau cyn pen tri mis o ddyddiad y cyfarfod ac, os na fyddant wedi'u cwblhau o fewn yr amserlen hon, byddai swyddogion yn cael eu hawdurdodi i wrthod y cais dan weithdrefnau dirprwyedig.**

- (j) CYFEIRNOD: NP/18/0675/FUL  
YMGEISYDD: Mr A Muskett  
CAIS: Lledu'r ffordd i greu lle pasio a rhwystr ymyl y ffordd  
LLEOLIAD: Caer Oes Haearn Castell Henllys, Felindre Farchog, Crymych

Dywedwyd bod y cais uchod yn cael ei ystyried gan yr Aelodau gan mai'r Awdurdod oedd wedi cyflwyno'r cais. Roedd y cais yn gofyn am ganiatâd cynllunio i ledu'r ffordd fynediad o fewn ffiniau safle Castell Henllys i greu un lle pasio ar y tir cul ac i osod rhwystr ymyl y ffordd i atal cerbydau rhag disgyn oddi ar y ffordd i'r dyffryn islaw.

Roedd y cyfnod ymgynghori yn dal heb ddod i ben felly roedd rhai ymatebion yn dal heb ddod. Argymhellwyd felly bod y cais yn cael ei ddirprwyo i'r swyddogion i'w benderfynu, ar yr amod nad oedd unrhyw wrthwynebiadau sylweddol a pherthnasol yn dod i'r fei.

**PENDERFYNIAD: Bod y cais yn cael ei ddirprwyo i'r Prif Weithredwr/ Cyfarwyddwr Cynllunio/ Arweinydd Tîm i roi caniatâd cynllunio ar ôl i'r cyfnod ymgynghori ddod i ben ac ar ôl ystyried yr ymatebion i'r ymgynghoriad, yn amodol ar yr amodau sy'n ymwneud â'r cyfnod amser a bod y gwaith yn cael ei gyflawni yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd, ynghyd ag unrhyw amodau eraill a ystyrir yn berthnasol i fynd i'r afael ag unrhyw faterion sy'n deillio o'r ymatebion i'r ymgynghoriad.**



## **7. Apeliadau**

Cyflwynodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu adroddiad ar 4 apêl (yn erbyn penderfyniadau cynllunio a wnaed gan yr Awdurdod) oedd wedi'u cyflwyno ar hyn o bryd i Lywodraeth Cymru, gan roi manylion am y camau o'r broses apelio a gyrhaeddwyd hyd yma ym mhob achos.

**NODWYD.**

